



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 522 DIN 28.11.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere spațiu comercial situat în municipiul Bacău, str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 2, în suprafață de 12,47 mp, înscris în CF nr. 73636 cu nr. cadastral 73636

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 28.11.2025 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 12,47 mp, situat în str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 2, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr.146048 în data de 20.05.2025 a doamnei Iacob Mioara;
- Contractul de concesiune nr. 49069 din 29.12.2006 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și SC Inter Eco SRL având ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 12,47 mp, situat în intravilanul municipiului Bacău, pe str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 2 pentru realizarea unei extinderi a spațiului comercial existent;
- Autorizația de construire nr. 578 din 14.12.2007 eliberată de Primăria Municipiului Bacău la cererea SC Inter Eco pentru construirea unei extinderi la spațiul comercial din str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 2;
- Rezoluția dată în dosarul nr. 2896266/24.10.2024 de Oficiul Național al Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău, nr. încheiere nr. 292714 pronunțată în data de 25.10.2024, privind radierea SC Inter-Eco SRL, și raportul de repartizare a activelor către asociatul unic Iacob Mioara;
- Extrasul de carte funciară nr. cerere 223031/21.03.2025 privind înscrierea dreptului de proprietate în favoarea Municipiului Bacău, Domeniul privat, a terenului în suprafață de 12,47 mp, identificat cu nr. Cadastral 73636, înscris în cartea funciară nr. 73636;
- Extrasul de carte funciară nr. cerere 223031/21.03.2025 privind înscrierea dreptului de proprietate a extinderii spațiului comercial situat în str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 2, identificat cu nr. cadastral 73636-C1, în suprafață de 12,47 mp înscris în cartea funciară nr. 73636-C1, proprietatea doamnei Iacob Mioara;
- Procesul Verbal nr. 195084 din 15.10.2025 a comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, constituită în baza HCL nr.17 din 23.01.2025;
- Raportul de evaluare nr.140 din 05.11.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău, cu nr. 202851 din data de 06.11.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 12,47 mp, situat în municipiul Bacău, str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 2;
- Referatul nr. 204084/10.11.2025, înaintat de către Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu, Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere spațiu comercial situat în municipiul Bacău, str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 2, în suprafață de 12,47 mp, înscris în CF nr. 73636 cu nr. cadastral 73636;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 206795 din 18.11.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice înregistrat cu nr. 206797/1 din 18.11.2025;

-Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu-Serviciul Evidență Patrimoniu, înregistrat cu nr. 206798/2 din 18.11.2025;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 296/27.11.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1 ,nr. 342/27.11.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 545/27.11.2025 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 H.C.L. nr.157/2018 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, unde la poziția 1602 este inventariat terenul situat în str. Lucrețiu Pătrășcanu nr.2, în suprafață de 12,47 mp, teren cu destinația extindere spațiu comercial concesionat în anul 2006;

-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 art. 139 alin. (2) și alin. (6) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 12,47 mp, situat în municipiul Bacău, str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 2 având CF nr. 73636 și nr. cadastral 73636, teren ocupat de o construcție extindere spațiu comercial aflată în proprietatea doamnei Iacob Mioara.

ART.2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 140 din 05.11.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 202851 din 06.11.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 12,47 mp, situat în municipiul Bacău, str. Lucrețiu Pătrășcanu nr.2, având CF nr. 73636, nr. cadastral 73636, 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 **4.028,00 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătitibil în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, Ing. Popa Adrian;

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

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

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

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

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

(2) La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului, încetează efectele contractului de concesionare, încheiat între Municipiul Bacău și cumpărător, iar Direcția

Economică-Serviciul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Serviciul Evidență Patrimoniu- Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Compartimentul Exploatare Fond Locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri vor înregistra toate modificările intervenite ca urmare a adoptării hotărârii.

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

ART.6 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile hotărârii prin Direcția Economică-Serviciul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu, Compartimentul Exploatare Fond Locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri, Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Direcția Juridică.

ART.7 Hotărârea va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică - Serviciul Financiar Contabil, Structura Impozite și Taxe Locale, Direcția Juridică, Direcția Patrimoniu-Serviciul Evidență Patrimoniu, Compartimentul Exploatare Fond Locativ și Gestionare spații/terenuri și alte bunuri, Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și dnei Iacob Mioara (prin compartimentul anterior menționat).

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
IONEL CONDURAT**



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

A blue ink handwritten signature, which appears to be "N. Popovici", written in a cursive style.

Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi pentru și 1 vot împotriva.

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 140 din 05.11.2025

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 202851 din data de 06.11.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 12,47 mp, situat în municipiul Bacău, str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 2, având CF nr. 73636, nr. cadastral 73636, 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
IONEL CONDURAT

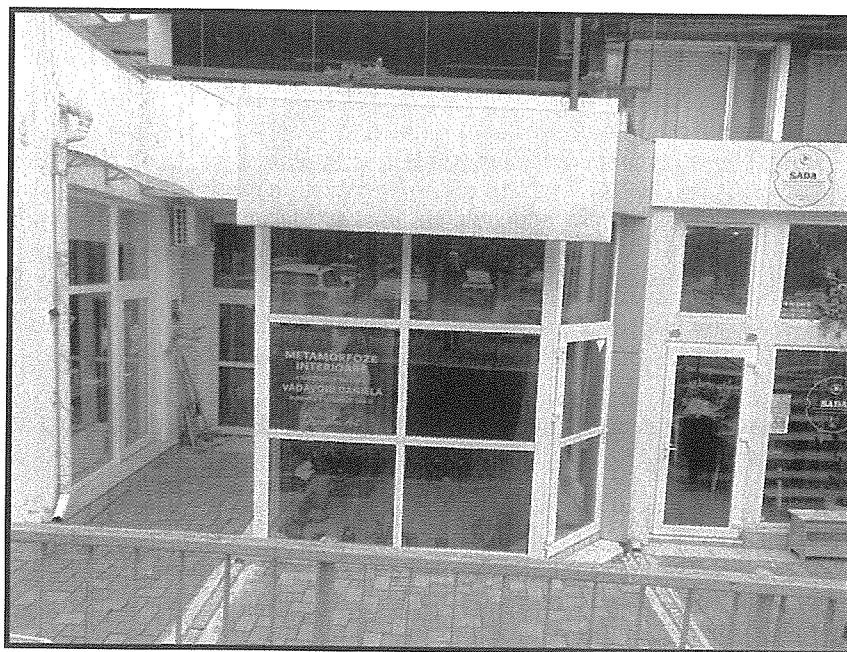


SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Post 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. 140/ 05.11.2025



RAPORT DE EVALUARE

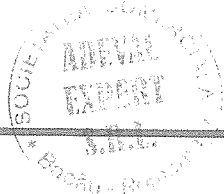
**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. L. PATRASCANU, NR. 2, JUD.
BACAU
NR. CADASTRAL – 73636**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNET : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

NOIEMBRIE 2025



SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, jud. Bacau, in suprafata de 12,47 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 22031/21.03.2025, avand nr. cadastral 73636. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind concesionat catre Iacob Mioara, conform Contractului de concesionare nr. 49069/29.12.2006 si Act administrativ nr. incheiere nr. 292714/25.10.2024 emis de ORC de pa langa Tribunalul Bacau, dosar nr. 2896266/2024.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/propietar, respectiv a planului de amplasament si delimitare a imobilului cu NC 73636, a extrasului CF 73636 si pe baza numarului cadastral in geoportul ANCP.

Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este **vanzarea cu drept de preemtiune catre constructorul de buna credinta, catre Iacob Mioara**

Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

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

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

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 2025:

Standarde generale

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

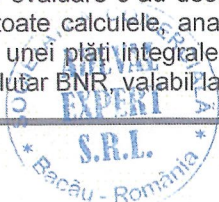
Standarde pentru active

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

Respectiv

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

Inspecția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 03.11.2025 ÷ 05.11.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 03.11.2025. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 03.11.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0861 RON.



Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 03.11.2025 este :

$V_{\text{teren}} - 12,47 \text{ mp} - \text{Bacau, str. L. Patrascanu, nr. 2, NC 73636} = 20.490,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 12,47 \text{ mp} - \text{Bacau, str. L. Patrascanu, nr. 2, NC 73636} = 4.028,00 \text{ euro (323,00 euro/mp)}$

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 03.11.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0649, specializata în servicii si consultanta de evaluare pentru bunuri imobile si mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societati. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>). 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 mun. Bacău, str. L. Patrascanu, nr. 2, jud. Bacau, în suprafața de 12,47 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 22031/21.03.2025, având nr. cadastral 73636. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacau. La data evaluării, proprietatea imobiliară în suprafața de 12,47 mp este concesionată de Municipiul Bacau către Iacob Mioara, conform Contractului de concesiune nr. 49069/29.12.2006 și Act administrativ nr. încheiere nr. 292714/25.10.2024 emis de ORC de pe lângă Tribunalul Bacau, dosar nr. 2896266/2024. Descrierea detaliată a proprietății imobiliare este redată în capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.3. Client si utilizatori desemnati

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

1.4. Utilizarea desemnata a evaluării

Utilizarea desemnata a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este **vanzarea cu drept de preemțiune către constructorul de buna credință, respectiv către Iacob Mioara**.

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 evaluării

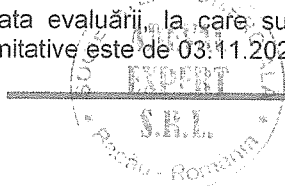
A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de utilizatorul desemnat (fără a se face investigații/verificări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

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

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

1.6. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 03.11.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la



cursul de 1 EUR = 5,0861 RON, valabil pentru data de 03.11.2025. 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 03.11.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv a planului de amplasament și delimitare a imobilului cu NC 73636, a extrasului CF 73636 și pe baza numărului cadastral în geoportal ANCPI. Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

Identificarea oricărui limitări sau restricții a inspecției, documentării și/sau 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 calculului din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu reprezentanții Primăriei Municipiului Bacău, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispoziție evaluatorului documentația necesară elaborării raportului de evaluare.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

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

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

Informații primite de la client

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

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.



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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 22031/21.03.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu NC 73636;
- Contract de concesiune nr. 49069/29.12.2006;
- Încheierea nr. 292714/25.10.2024 emisă de ORC de pe lângă Tribunalul Bacău în Dosar nr. 2896266/24.10.2024.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații colectate de evaluator

- Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.
- Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat 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 faptice):

- date 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.

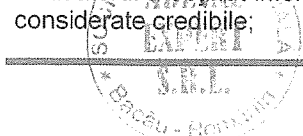
Datele și informațiile preluate din surse publice, respectiv cele primite de la client/proprietarul imobilului au fost selectate și analizate de evaluator și se presupune a respecta acuratețea, considerându-se ca informațiile nu prezintă erori, sunt nepărtinitoare și reflectă caracteristicile pe care 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;



7
14

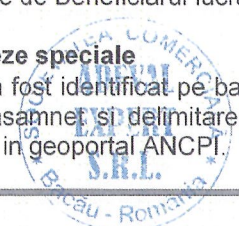
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligatia de a depista astfel de substante;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 03.11.2025, 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 estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- in estimarea valorii proprietatii imobiliare, Evaluatorul a tinut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrarii, la inspectia pe teren.

1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/propietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului cu NC 73636, a extrasului CF 73636 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 referinta ai evaluarii paragraf 20.1 (m), SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 103 Abordări în evaluare, SEV 104 Informații și date de intrare, SEV 106 Documentare și raportare, respectiv conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, raportul de evaluare trebuie sa faca referire la factorii ESG.

Factorii ESG importanti, asociati cu valoarea unui activ, ar trebui luati în considerare ca parte a procesului de selectie a informatiilor și datelor de intrare.

Factorii ESG sunt:

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

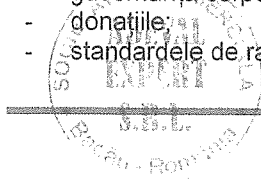
- poluarea aerului și a apei;
- biodiversitatea;
- schimbările climatice (riscurile curente și viitoare);
- apa curată și salubritatea;
- emisiile de carbon și de alte gaze;
- despăduririle;
- dezastrele naturale;
- eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
- gestionarea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

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

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



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

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

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

1.14. Documentare și raportare

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

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

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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



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

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

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

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

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestor valori au fost următoarele:

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

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

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către Municipiul Bacău, în calitate de proprietar și Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comandă nr. 198345/24.10.2025. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacău, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, jud. Bacău.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 22031/21.03.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu NC 73636;
- Contract de concesiune nr. 49069/29.12.2006;
- Încheierea nr. 292714/25.10.2024 emisă de ORC de pe lângă Trimunalul Bacău în Dosar nr. 2896266/24.10.2024.

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

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

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

2.3. Tipul proprietății, definirea pieței

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona centrală a orașului, vis-a-vis de

Parcul Catedralei, si in apropierea Liceului Gh. Vranceanu. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de centrala a orasului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona centrala a mun. Bacau, respectiv zona strazilor 9 Mai - B-dul Unirii - L. Patrascanu.

2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.4.1. Situatia juridică si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv HCL 157/27.04.2018 si extrasului CF nr. cerere 22031/21.03.2025, imobilul apartine Municipiului Bacau, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 22031/21.03.2025, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobandit prin LEGE, cota actuala 1/1".

Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.

Totodata evaluatorului i-au fost puse la dispozitie, in copie, urmatoarele documente:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 22031/21.03.2025;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului cu NC 73636;
- Contract de concesiune nr. 49069/29.12.2006;
- Incheierea nr. 292714/25.10.2024 emisa de ORC de pa langa Trimunalul Bacau in Dosar nr. 2896266/24.10.2024.

La data evaluarii terenul este inchiriat de catre Iacob Mioara.

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

2.5. Informații despre zonă si amplasament

Proprietatea evaluată este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona centrala a orasului, in zona A, pe str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, vis-a-vis de Parcului Catedralei. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona centrala a orasului.

Zona de delimitare a subpieței este zona centrala a mun. Bacau, respectiv in strada B-dul Unirii - 9 Mai - L. Patrascanu.

În zonă se află:

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

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 73636, CF 73636, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 12,47 mp, amplasat in zona A, a orasului Bacau, pe str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, jud. Bacau.

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

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto - str. 9 Mai, str. B-dul unirii, str. L. Patrascanu;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

Zona are caracter preponderent rezidential, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii si peste medie.

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

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

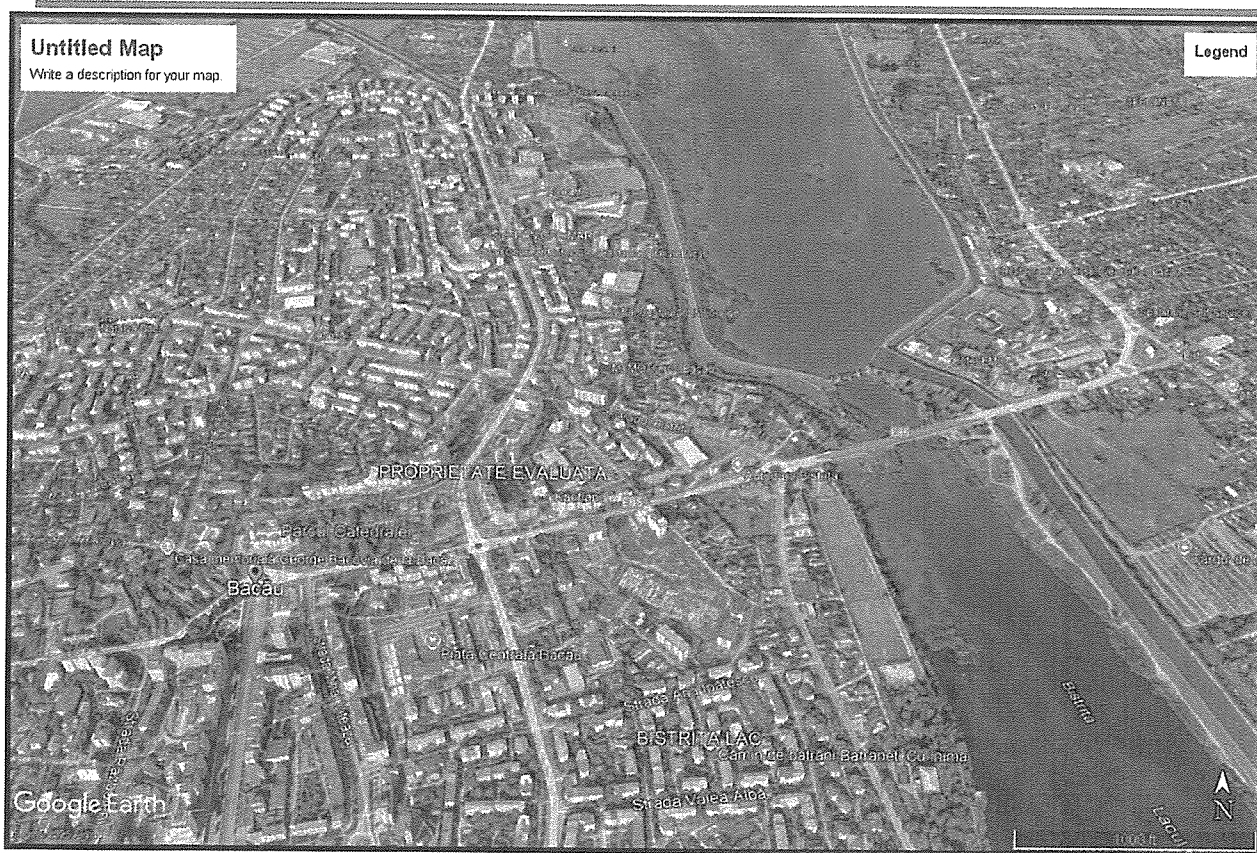
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: rețea urbana de energie electrica, rețea urbana de apa, rețea urbana de canalizare, rețea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

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

Harta





2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 12,47 mp, avand nr. cadastral 73636, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-construcții, fiind amplasat in Bacau, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, fiind ocupat in intregime de o constructie – extindere spatiu comercial aflat in proprietatea Iacob Mioara, conform extras de carte funciara nr. cerere 22031/21.03.2025 si a Contractului de concesiune nr. 49069/29.12.2006, Incheierea nr. 292714/25.10.2024 emisa de ORC Bacau in Dosar nr., 2896266/24.10.2024. Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, vis-a-vis de Parcul Catedralei, avand acces din str. L. Patrascanu.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: bloc locuinte ;
- la sud: str. L. Patrascanu;
- la est: spatiu comercial;
- la vest: spatiu comercial.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 12,47 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma aproximativ regulata, trapezoidala. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Extindere spatiu comercial". Accesul la proprietate se realizeaza direct din str. L. Patrascanu.



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, subliniază 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:

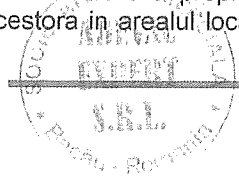
- cantitatea și calitatea proprietăților imobiliare disponibile pe piață;
- disponibilitatea și prețul terenului liber
- conversia în utilizări alternative;
- condițiile economice și circumstanțele speciale;
- disponibilitatea creditelor și a finanțării;
- impactul normativelor și a documentațiilor de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

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

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

Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanți pe piața proprietăților imobiliare sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea prețului și de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale clădirilor pentru a obține un profit. De asemenea în ultimii ani au apărut spre vânzare proprietăți imobiliare aparținând societăților comerciale, în general, aflate în declin din punct de vedere financiar, care prin vânzarea unei părți a proprietăților ce le dețin își folosesc fondurile obținute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarei.

O clasificare a proprietăților imobiliare oferite spre vânzare, se poate face în funcție de amplasamentul acestora în arealul localității. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți



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

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

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

Nr. crt	Locație	Zona	Caracteristici proprietate imobiliară	Suprafața teren (mp)	Pret oferta vânzare (euro)	Pret oferta vânzare (euro/mp)
1	Mun. Bacau, str. Alea Visinului (zona Carrefour), jud. Bacau	centrală	Teren intravilan, suprafață 365,00 mp, acces la strada secundară, suprafață regulată, teren plat, utilități în zonă. Terenul este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje.	365,00	59.900,00	164,11
2	Mun. Bacau, str. Petru Rares (langa Catedrala catolica), jud. Bacau	centrală	Teren intravilan, suprafață 423,00 mp, acces la strada secundară, suprafață neregulată, teren plat, utilități în zonă. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	423,00	92.000,00	217,49
3	Mun. Bacau, str. Vadu Bistritei, jud. Bacau	centrală	Teren intravilan, suprafață 249,00 mp, acces la strada secundară, suprafață regulată, teren plat, utilități în zonă. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	249,00	62.250,00	250,00
4	Mun. Bacau, str. Banca Natională (în spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	centrală	Teren intravilan, suprafață 576,00 mp, acces la strada secundară, suprafață neregulată, teren plat, utilități în zonă. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	576,00	172.000,00	298,61
5	Mun. Bacau, str. Alea Parcului, jud. Bacau	centrală	Teren intravilan, suprafață 700,00 mp, acces dublu la strazi secundare, suprafață neregulată, teren plat, utilități în zonă. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	700,00	210.000,00	300,00
6	Mun. Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrală	Teren intravilan, suprafață 806,00 mp, acces la strada secundară, suprafață neregulată, teren plat, utilități în zonă. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială.	806,00	250.000,00	310,17
7	Mun. Bacau, str. Slanicului, nr.1 (zona Bancorex), jud. Bacau	centrală	Teren intravilan, suprafață 270,00 mp, acces la strada secundară, suprafață regulată, teren plat, utilități în zonă. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială/comercială	270,00	79.500,00	294,50
8.	Mun. Bacau, str. Nufarului (Bistritlac), jud. Bacau	centrală	Teren intravilan, suprafață 1.147,00 mp, acces la strada secundară, suprafață neregulată, teren plat, utilități în zonă. Terenul este pretabil pt. construcție rezidențială/comercială	1.147,00	350.000,00	305,00

Analizând ofertele identificate pe piață, putem concluziona următoarele:

- **In zona centrală, prețurile pornesc de la 164,00 euro/mp (în cazul acestei oferte subliniem faptul că terenul nu este destinat unei construcții rezidențiale, ci este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje), până la 310,00 euro/mp, valoarea medie a prețului oferit fiind de 282,00 euro/mp, mediana fiind de 298,00 euro/mp.**
- **Diferența de preț (euro/mp) dintre valorile minime și maxime pentru fiecare zonă în parte, este explicabilă datorită elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafață, formă, acces, front stradal, utilități, restricții constructive, etc).**
- **Valoarea amplasamentelor crește direct proporțional cu facilitățile oferite și localizarea.**



- **Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului ofertat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.**

3.3. Analiza cererii

Pe 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 minimizată de lipsa de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivate de politica monetară și administrativă, precum și de politica de risc a bancilor, precum și de rata de inflație ridicată, posibili investitori fiind circumspecti.

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

3.4. Echilibrul pieței

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

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

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

- **Piața activă: Nu** - este caracterizată de o cerere redusă, și o creștere a prețurilor.

- Piața în declin: **Da** - Scaderea 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 probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".

Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa. Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă, atunci când activul este utilizat optim.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

- a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil;
- b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism-zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;
- c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacău, jud. Bacău, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

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

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

4.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii proprietății imobiliare din patrimoniul Municipiului Bacău, respectiv:

- abordarea prin piață
metoda comparației directe;



4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

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

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, zona Bancorex, in suprafata de 270,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 294,44 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, zona Banca Nationala, in spatele farmaciei Elvaruj in suprafata de 576,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 298,61 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.homezz.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Florilor, cartier Bistrita Lac, in suprafata de 1.147,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 305,14 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

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

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

CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

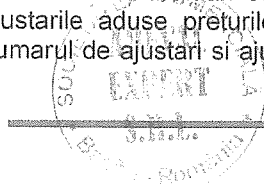
Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii, avandu-se in vedere criteriile specifice, respectiv:

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 prețurilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustări și ajustarile absolute și 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 evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

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

În baza calculului efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supusa evaluării, la data de 03.11.2025, este de:

V_{teren} – 12,47 mp - Bacau, str. L. Patrascanu, nr. 2, NC 73636 = 20.490,00 lei, respectiv
V_{teren} – 12,47 mp - Bacau, str. L. Patrascanu, nr. 2, NC 73636 = 4.028,00 euro (323,00 euro/mp)

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 03.11.2025, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Valentin Fechet - Evaluator autorizat ANEVAR



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

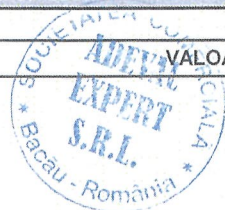


CENTRALIZATOR GENERAL

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)
1	Teren intravilan - Bacau, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 2, jud. Bacau, nr. cadastral 73636	12.47	20,490.00	4,028.00

EVALUARE TEREN - BACAU, STR. LUCRETIU PATRAȘCANU, NR. 2, JUD. BACAU, N.C. 73636, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Lucretiu Patrașcanu, nr. 2, jud. Bacau	Bacau, zona Bancorex, jud. Bacau	Bacau, str. Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	Bacau, str. Florilor (cartier Bistrita Lac), jud. Bacau
Numar cadastral	73636			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	homezz.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		79.500.00	172.000.00	350.000.00
Pret ofertat (euro/mp)		294.44	298.61	305.14
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-29.44	-29.86	-30.51
Pret ajustat (euro)		265.00	268.75	274.63
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)		265.00	268.75	274.63
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. Lucretiu Patrașcanu, nr. 2, jud. Bacau	similar	similar	inferior
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	27.46
Suprafata teren (mp)	12.47	270.00	576.00	1,147.00
Ajustare		-3.00%	-5.00%	-15.00%
Valoare ajustare		-7.95	-13.44	-41.19
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)		13.25	13.44	13.73
Forma terenului	regulata	regulata	neregulata	neregulata
Ajustare (%)		0.00%	10.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	26.88	27.46
Acces si front stradal	acces facil	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		20.00%	10.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		53.00	26.88	27.46
Restricții de construire	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
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		58.30	53.75	54.93
Ajustare totala neta		58.30	53.75	54.93
Ajustare totala bruta		74.20	80.63	137.31
Numar ajustari		3	4	5
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.252	0.270	0.450
PRET CORECTAT		323.30	322.50	329.56
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			323.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 73636, S = 12.47 MP			20,490.00 lei	4,028.00 €





România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

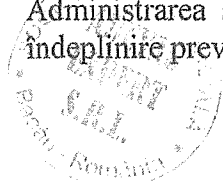
- Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

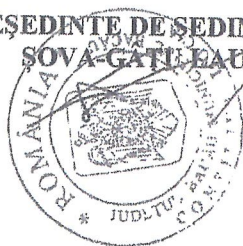


INLCANTAR
POZITIV
10000

ART.3. Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Șef, Compartimentului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcției Economice.

ART. 4. Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SOVA-GATULEAUR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



	0	Teren concesionat	destinația:ext.sediu birou	2002		municipiului Bacău
1595	0	Teren concesionat	S=14mp, str.9 Mai, nr.82-84 destinația:sp.com.	1995	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1596	0	Teren concesionat	S=18mp, str.Letea, nr.18 destinația:acces sediu	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1597	0	Teren concesionat	S=50mp, str.9 Mai, nr.1 destinația:repres.teh.calc.	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1598	0	Teren concesionat	S=297,14mp, str. Ioniță Sandu Sturza, nr.63 A destinația:sediu	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1599	0	Teren concesionat	S=16,5mp, str.Banca Națională, Nr.31 destinația:ext.sp.com.	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1600	0	Teren concesionat	S=30mp, str.Digu Bîrnat destinația:garaj	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1601	0	Teren concesionat	S=30mp, str.Digu Bîrnat destinația:garaj	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1602	0	Teren concesionat	S=12,47mp, str.L.Pătrășcanu, nr.2 destinația:ext.sp.com.	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1603	0	Teren concesionat	S=33mp, B-dul Al. Cel Bun, nr.1 destinația: cale acces	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1604	0	Teren concesionat	S=9,75mp, str.Luminii, nr.3 destinația:ext.sediu firmă	2000	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1605	0	Teren concesionat	S=12mp, str.9 Mai, nr.33, sc.A, ap.5 destinația:cotă ind.locuință	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1606	0	Teren concesionat	S=15mp, str.Mioriței, nr.70 destinația:ext.sp.com.	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1607	0	Teren concesionat	S=18mp, str.Miron Costin, nr.2 destinația:comerț	2002	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1608	0	Teren concesionat	S=16mp, str.9 Mai, nr.82 destinația:cotă ind.locuință	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
1609	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str.E.C.M.Hasan, nr.14 destinația:garaj	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73636 Bacău

Nr. cerere	22031
Ziua	21
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187674932



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:39270
Nr. cadastral vechi:13877

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str Lucretiu Patrașcanu, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	73636	12	Teren neimprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 73636-C1; suprafața din acte 12,47 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36873 / 06/09/2007		
Adeverința nr. 41043 din 2007 emisă de PRIMĂRIA BACAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BACAU OBSERVATII: (provenită din conversia CF 39270)	A1
22031 / 21/03/2025		
Înscris Sub Semnatura Privată nr. plan de amplasament și delimitare, din 21/03/2025 emis de PFA Rosu Eugenia;		
B2	se notează re poziționarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
18508 / 10/03/2025		
Act Administrativ nr. încheiere nr.292714, din 24/10/2024 emis de ORC DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL BACAU, dosar nr.2896266/2024; Act Administrativ nr. contract de concesiune nr.49069, din 29/12/2006 emis de Consiliul Local Bacău;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) IACOB MIOARA	A1

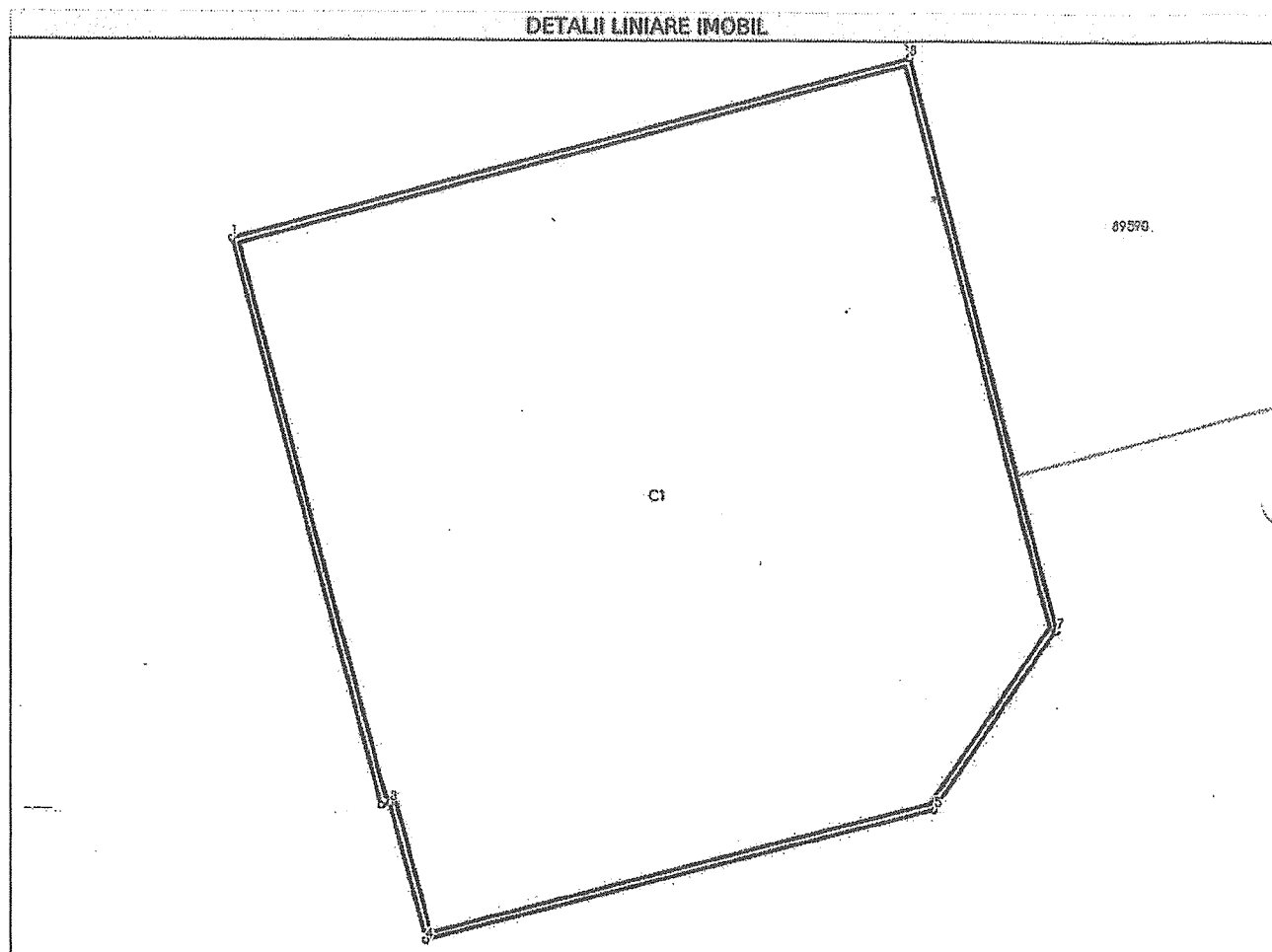


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
73636	12	suprafata din acte 12,47 m.p.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	12	-	-	-	suprafata din acte 12,47 m.p.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	73636-C1	construcții industriale și edilitare	12	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 12 mp; S. construita desfășurată: 12 mp; Construcție parter - extindere spațiu comercial (S=12,47 mp)

* Această construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.94
2	3	0.042



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73636-C1 Bacău

Nr. cerere	22031
Ziua	21
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187674932



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	73636-C1	Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str Lucretiu Patrașcanu, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; Constructie parter - extindere spatiu comercial (S=12,47mp)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10457 / 11/02/2025		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a extinderii constructiei realizate cu autorizație de construire nr. 220477, din 30/12/2024 emis de Primaria Municipiului Bacau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) IACOB MIOARA		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	73636-C1	construcții industriale și edilitare	12	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 12 mp; S. construită desfășurată: 12 mp; Construcție parter - extindere spațiu comercial (S=12,47mp)

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 dezbaterile 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.

Data soluționării,

25-03-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

NELA CARMEN BRAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	0.718
4	5	2.63
5	6	1.087
6	7	0.012
7	8	2.94
8	1	3.5

** 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.

Data soluționării,
25-03-2025

Asistent Registrator,
NELA CARMEN BRAN

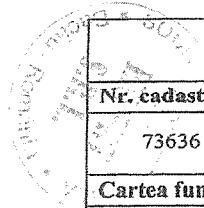
Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

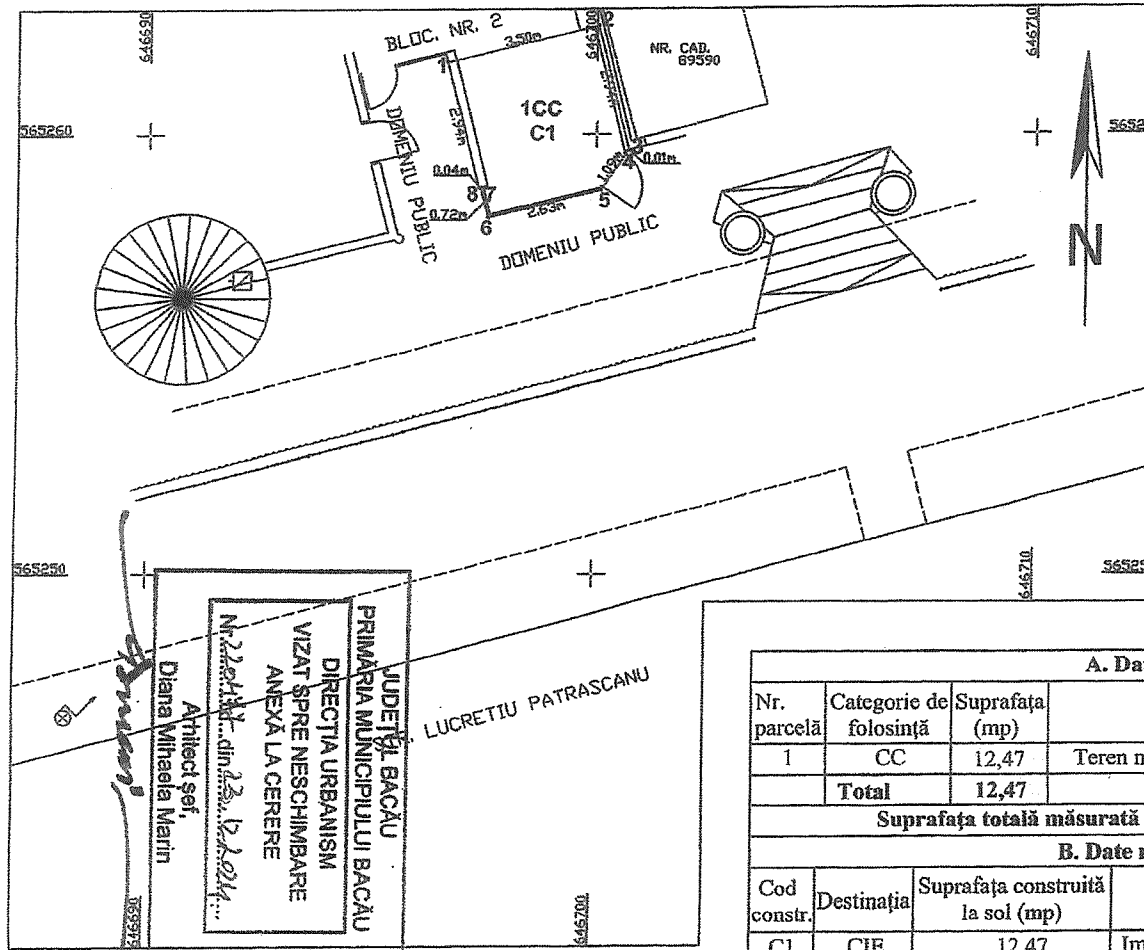
(parafa și semnătura)





Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
73636	12,47	Municipul Bacău, str. Lucrețiu Pătrășcanu, nr. 2, jud. Bacău.
Cartea funciară nr.	73636	UAT Bacău



Executant,
P.F.A. ROȘU EUGENIA
Autorizație seria RO-BC-F nr. 0027

ROSU EUGENIA
Semnat digital de ROSU EUGENIA
Data: 2024.12.02
20:26:53 +02'00'

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale
și corespondența acestora cu realitatea din teren.

Inspector,

Data:

Confirm introducerea imobilului in baza
de date si atribuirea numarului cadastral

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	12,47	Teren neîmprejmuit.
Total		12,47	

Suprafața totală măsurată = 12,47 mp, suprafața din act = 13 mp.

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	12,47	Imobil - parter. SD=12,47 mp.
Total		12,47	

SPAM

From mihaela.malinescu<mihaelamalinescu@yahoo.com>
To mihaela.malinescu<mihaela.malinescu@primariabacau.ro>
Date 2025-05-16 15:03

ROMANIA
JUDETEL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU
NR. 19062 DIN 29.12.2006

CONTRACT DE CONCESIONARE

LE PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin DL ROMEO SLAVARACHE PRIMAR, in calitate de CONCEDENT, pe de o parte, si

S.C. INTER ECO S.R.L., cu sediul in judetul Bacau, Municipiul Bacau, str. Lotca nr. 6, sc. B, ap. 115 COD UNIC DE INREGISTRARI 10040724, inmatriculat la Registrul Comertului sub nr. 104/269/2009, reprezentat prin DENA IACOB MIDARA - ADMINISTRATOR, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte.

In baza dispozitiilor art. 13(4) si art. 15 lit. c) din Legea nr. 50/1991, republicata, ulterioar modificata si completata si a Hotararii Consiliului Local al Municipiului Bacau nr. 144 din 30.11.2006, a intervenit prezenta CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului constituie cedarea si posesia in cont-sine a terenului proprietate privata a Municipiului Bacau, in suprafata de 12,67 mp, situat in intravilanul Municipiului Bacau, STR. HICRETHI PATRASCUANI, NR. 1.

Terenul in cauza va fi folosit de catre concesionari pentru EXTENDERE SPAIU COMERCIAL pe terenul aflat in continuare proprietate concesionara.

Art. 2 - Predatarea primului terenului precizat la Art. 1 se face pe baza de proces-verbal de predare-primire.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata contractului este de 25 (douazecicinci) ani, incepand cu data incheierii actului de prezentare a terenului, respectiv 29.12.2006.

Durata de executie a actului de prezentare a terenului (concedierii) este de 15 zile calendaristice, incepand de la data eliberarii autorizatiei de construire.

Art. 4 - Conducerea contractului constituie prerogativa de unica persoana a conducerii terenului care a fost incheiat in baza actului de prezentare a terenului, care este persoana care este in posesia terenului. In cazul in care persoana care este in posesia terenului este o persoana fizica, aceasta este obligata sa prezinte un document care sa ateste ca este persoana fizica.

Art. 5 - In cazul in care terenul este prezentat in baza actului de prezentare a terenului, acesta este prezentat in baza actului de prezentare a terenului.

Art. 6 - In cazul in care terenul este prezentat in baza actului de prezentare a terenului, acesta este prezentat in baza actului de prezentare a terenului.

Art. 7 - In cazul in care terenul este prezentat in baza actului de prezentare a terenului, acesta este prezentat in baza actului de prezentare a terenului.

Art. 8 - In cazul in care terenul este prezentat in baza actului de prezentare a terenului, acesta este prezentat in baza actului de prezentare a terenului.

Art. 9 - In cazul in care terenul este prezentat in baza actului de prezentare a terenului, acesta este prezentat in baza actului de prezentare a terenului.

Art. 10 - In cazul in care terenul este prezentat in baza actului de prezentare a terenului, acesta este prezentat in baza actului de prezentare a terenului.

Art. 11 - In cazul in care terenul este prezentat in baza actului de prezentare a terenului, acesta este prezentat in baza actului de prezentare a terenului.

Art. 12 - In cazul in care terenul este prezentat in baza actului de prezentare a terenului, acesta este prezentat in baza actului de prezentare a terenului.

Art. 13 - In cazul in care terenul este prezentat in baza actului de prezentare a terenului, acesta este prezentat in baza actului de prezentare a terenului.

Art. 14 - In cazul in care terenul este prezentat in baza actului de prezentare a terenului, acesta este prezentat in baza actului de prezentare a terenului.

Art. 15 - In cazul in care terenul este prezentat in baza actului de prezentare a terenului, acesta este prezentat in baza actului de prezentare a terenului.

Art. 16 - In cazul in care terenul este prezentat in baza actului de prezentare a terenului, acesta este prezentat in baza actului de prezentare a terenului.

Bacau - Romania

VII. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art. 24. - Încetarea contractului de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea termenului stabilit 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 demontarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despagubiri înainte și prealabil în sarcina concedentului;

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

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

e) în lipsa disponibilității unei cauze de forță majoră a bunului concesionar sau în cazul imposibilității obținerii de către concesionarul de a se plăti, prin remitere, fără plată unei despagubiri;

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

g) în cazurile de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere sancțiunilor și condițiilor reglementate de lege.

Art. 25. - La încetarea contractului de concesiune prin ajungerea la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplina proprietate, bunurile de retur (terenul concesionar) imediat după finalizarea lucrărilor.

Art. 26. - La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare, având ca obiect bunurile de retur, în prima fază, pe care Concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi. În lipsa acestei solicitări, se face aplicabilă Art. 25.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 27. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezenta contract de concesiune, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art. 28. - 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. 29. - La terminarea completă a lucrărilor de construcție, concesionarul este obligat să prezinte în vederea înmănușării la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, construcția realizată, dar nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului prevăzut în planul de construcție.

DISPUNEREA

Art. 30. - Începând de la data încheierii prezentului contract de concesiune, părțile de componență prezente, sub semnarea de drept conțin:

Art. 31. - Părțile de componență eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune, condiții suplimentare.

NOTĂ FINALĂ

Art. 32. - Concesionarul este obligat să respecte normele de protecția mediului și P.S.T.

DISPUNEREA FINALĂ

Art. 33. - Prezentul contract de concesiune este încheiat în două exemplare, unul din care rămâne la Concedent, celălalt la Concesionar. Ambele exemplare sunt de egală valoare și au aceeași putere de conținut.

Art. 34. - Prezentul contract de concesiune este încheiat în două exemplare, unul din care rămâne la Concedent, celălalt la Concesionar.

SPAM



From mihaela malinescu <mihaelamalinescu@yahoo.com>
To mihaela malinescu <mihaela.malinescu@primariabacau.ro>
Date 2025-05-16 15:04

Art. 34 - Subconcesionarea, in tot sau in parte, unei alte persoane a obiectului concesiunii, este interzisa.

Art. 35 - Orice intelegere legala intre parti, survenita in perioada derulării contractului se va consemna in scris prin acti adițional, semnat de parti si va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusa clauzelor economice si juridice continute de acesta.

Art. 36 - Concesionarul are obligatia sa inscrie terenul concesiionat in evidenta de publicitate imobiliara in termen de 10 zile de la semnarea contractului de concesiionare.

Art. 37 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situare, fac parte integrala din prezentul contract de concesiionare.

Art. 38 - Prezenta contract privind concesiionarea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau STR. LUCRETIU PATRASCANU, NR. 2, cu suprafata de 12,47 m.p., s-a incheiat astazi 29.12 2006, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si doua exemplare pentru concedent.

CONCEDENT
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

prin
PRIMAR

ROMEO STAVARACHE

CONCESIONAR

S.C. INTER ECO S.R.L.

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI
OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău
DOSAR NR. 2896266 / 24.10.2024
ÎNCHEIERE nr. 292714
Pronunțată în data de: 25.10.2024

Firma: INTER-ECO SRL

Sediul: Jud. Bacău, Municipiul Bacău, Str. LETEA, Nr. 6, Bl. 6, Scara B, Etaj 2, Ap. 11

Cod unic de înregistrare: 13040724

Număr de ordine în registrul comerțului: J04/269/2000

Identificator unic la nivel european (EUID): ROONRC.J04/269/2000

Registratorul de registrul comerțului: Catalin Alin Balan

Pe rol fiind soluționarea cererii de înregistrare în registrul comerțului formulată de MIOARA IACOB în calitate de administrator pentru INTER-ECO SRL privind îndreptarea erorii materiale, referitoare la Alte mențiuni după radierea firmei conform actului Raport de repartizare a activelor având numărul 2 din data: 30.09.2024

Examinând înscrisurile depuse în susținerea cererii nr.2896266 din data de 24.10.2024, menționate în opisul acesteia, constată că sunt îndeplinite cerințele legale, în conformitate cu Legea nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență în registrul comerțului coroborate cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

DISPUNE

Admite cererea înregistrată sub numărul 2896266 din data de 24.10.2024 având ca obiect: Alte mențiuni după radierea firmei conform actului Raport de repartizare a activelor având numărul 2 din data: 30.09.2024, cu următorul conținut: RAPORT DE REPARTIZARE ACTINE NR. /30.09.2018. (CARE CONȚINE DATELE CADASTRALE ALE BUNULUI IMOBIL). I. Active ce vor fi distribuite asociatului unic IACOB Mioara CNP 2720222040040 se identifică după cum urmează: a) bun imobil: Spațiul comercial situat la adresa din municipiul Bacău, strada Lucrețiu Pătrășcanu, nr. 2 (fost III/I), sc. D, parter, poziția 4, județ Bacău, achiziționat de către SC INTER-ECO SRL, prin cumpărare de la vânzătoarea SA-MA ITALIANA SRL (J4/259/1999; CUI 11729359), conform Contractului de Vânzare-Cumpărare imobiliară autentificat de către Biroul Notarului Public Olaru Ioana sub nr. 2702/12.12.2003, format din reunirea a două parcele cadastrale: prima identificată cu număr cadastral provizoriu 558/D,O;3 și a doua identificată cu nr. cadastral provizoriu 558/D,O;2, imobil identificat de asemenea, cu datele cadastrale prevăzute în acest contract (cartea funciară a mun. Bacău nr. 18198/N), împreună cu extinderea (construcția) edificată de societate conform proiectului din octombrie 2007, continuitate, la același spațiu comercial din Bacău, strada Lucrețiu Pătrășcanu, nr. 2 (fost III/I), sc. D, parter, poziția 4, județ Bacău. b) bunri mobile: universalitatea bunurilor mobile achiziționate de către societate și deținute în patrimoniu de către aceasta la data prezentului raport de repartizare active; c) alte active: se transmit asociatului unic toate drepturile născute în patrimonial societății prin contractele și în general toate actele și/sau raporturile juridice în care aceasta este parte, incluzându-se, dar fără a se reduce la: concesiuni, închirieri, consultanță, prestare de servicii etc. II. Modalitatea de distribuie a activelor: Dreptul de proprietate asupra activelor sociale, așa cum au fost acestea

identificate la art. I, lit a), lit. b) și lit. c) din prezentul raport se distribuie asociatului unic IACOB Mioacă CNP 2720222040040 în proporție de 100%, conform prevederilor art. 235, alin 3) din Legea nr. 31/1990, privind societățile republicată, cu modificările și completările ulterioare, care prevăd că „transmiterea dreptului de proprietate asupra bunurilor rămase după plata creditorilor are loc la data radierii societății din registrul comerțului.”.

Dispune publicarea prezentei încheieri în Buletinul Electronic al Registrului Comerțului.
Executorie.

Cu drept de plângere, în termen de 10 zile, la Tribunalul Bacău în condițiile art.112 și art.113 din Legea nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului.

Pronunțată în data de 25.10.2024

**Registratorul de registrul comerțului,
Catalin Alin Balan**

Data: 25.10.2024



1 147 m² teren de vanzare - 3

[De vânzare](#) ▾
 [De închiriat](#) ▾
 [Ansambluri rezidențiale](#) ▾
 [Companii](#) ▾
 [Index Cartiere](#)

Conti Romanian English ! X

Google Translate

CRISTI IMOB BACAU >

< Tnapoi

 Distribuie Salvează



Vand Toren intravilan in Bistrita Lac strada Florilor

350 000 € 305 €/m²

Strada Nufarului, Distrita-Lac, Uscu, Uscu

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1147 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații

CRISTI IMOB BACAU

GRISTI-MOH BACAU

 Afisează numărul

Numa⁺

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!

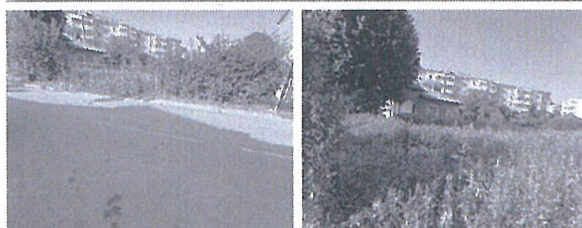
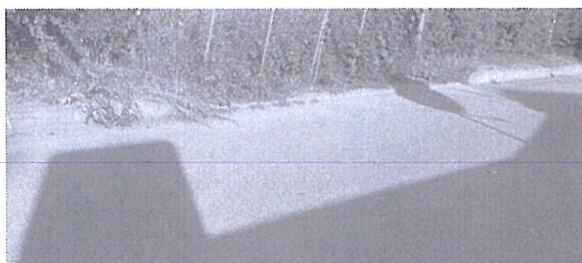


▼  Magic FM - Magic FM LIVE  X  Yerenun de vanzare Bacau - Cl  X  1 147 m², teren de vanzare - B  X +

▼ stonia.ro/ro/oferta/vand-teren-in-travii-in-bistrita-lac-strada-florilor-IDEMbd

2

Imagint (12)



CRISTI IMOB BACAU

CRISTIAN MOB BACAU

🔗 [Afișează numărul](#)

Name*

Equation

+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!

Administrated by: info@scg.com Online Services: www.scg.com mail@mail.scg.com

Trimito mesajul



COMPARABILE FOLOSITE

1147 m² teren de vânzare - E

Suprafață utilă:	1147 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără împrejurimi
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

AGENȚIA IMOBILIARĂ CRISTIMOB BACĂU vă propune în exclusivitate un teren intravilan cu suprafață de 1147 mp și deschidere de 22 m, situat în cartierul Bistrița Lac, pe strada Florilor.

Avantaje și locație:

- Zonă liniștită și sigură
- Aproape de supermarket și Piața Centrală
- La doar 5 minute de centru și Insula de Agrement

Destinații posibile:

- casă de locuit
- clinică
- bloc de locuințe

Mai puțin

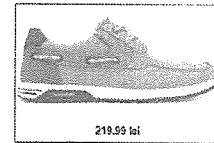
+40 Număr de telefon*

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

Asigurați-vă că ați introdus corect numărul de telefon. Dacă doriți să trimiteți un mesaj, vă rugăm să completați câmpul de text.

Trimite mesajul

Preț mediu



219.99 lei

CCC

Preț mediu

Preț mediu



imobiliare.ro



imobiliare.ro

Adăugă anunț

Contul meu

Teren ultracentral in zona Bancorex

Banca Națională a României - Vezi Mărit

79.500 €

294 km² / 11.111 m²

Rata de la 1.800 RON/lună



Sup. teren: 270 mp

Tip: Construcție

Alexandru Rizeescu
Proprietar

0745...
vezi numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Răspunde aici anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

Activează Notificările



1147 m² teren de vânzare - E



COMPARABILE FOLOSITE

Magis RM - Magis RM UV1 x Aplicatie vizualizare imobile x Terenul de vanzare Centru B x Terenul constructie de vanzare x Teren Constructii intravilan de x

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-bacau-banca-nationala-270mp-1-269746935

Online Localizare StreetView Mijloace transport Invoatamant Supermarket/Haii Medicali Restaurante Bani Recreere Parcari

PLAN DE SITUATIE
ASUPRA TERENULUI de 270 mp
(desenat)
Str. 12 Decembrie 1989
Scara 1:800

0745 ...
Văz tot numărul

Cere detalii prin email

Trimit mesaj

* Sună pe celălalt număr pentru a afla mai multe detalii despre terenul de vânzare și pentru a afla mai multe detalii.

* Sună de acord cu termenii și condițiile noastre de vânzare.

Trimit mesaj

javascript:void(0)

Magis RM - Magis RM UV1 x Aplicatie vizualizare imobile x Terenul de vanzare Centru B x Terenul constructie de vanzare x Teren Constructii intravilan de x

imobiliare.ro Site-ul găsește imobile

Adaugă anunt Cont nou Intră în cont

Teren ultracentral în zona Bancorex - 79.500 €
Banco Natională Bacău - Vezi Harta

Salvare 0745 ...
Văz tot numărul

Descriere teren

Proprietar privat ofer spre vânzare un teren intravilan potrivit pentru construcții private sau birouri, situat ultracentral în zona Bancorex-Cybermet. Terenul are deschidere în o stradă asfaltată cu acces pietonal și auto de 16 metri lărgime. Suprafața totală este de 270 mp și are formă aproape pătrată, fiecare latură măsurând aproximativ 16 metri. Toate utilitățile sunt disponibile.

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

Detalii teren

ID anunt: XVBH038D8 Actualizat în: 14 Octombrie 2025

Clasificare teren: Intravilan Front stradal 16 m

Utilități

Comisioane
0%

Puncte de interes

Mijloace transport

Statie Arena Mall
Statie Piata Centrala

SOCIALA CURATORIA
ADEVA
EXPERT
S.R.L.
Bacău - România

Mobilă de grădina de calitate
Furnizor

47

COMPARABILE FOLOSITE

▼ Magic RM - Magic RM 1021 X Central - Banca Nationala - 576 mp X Central - Banca Nationala - 576 mp X +

homezz.ro/central-banca-nationala-576-mp-3370017.html

homezz.ro Terenuri de vanzare, Bacau ID: 3370017

Central - Banca Nationala - 576 mp

Terenuri de vanzare, Bacau

172.000 €

Rată estimată

3.768 Lei/lună

Avans (15%)

128.226 lei

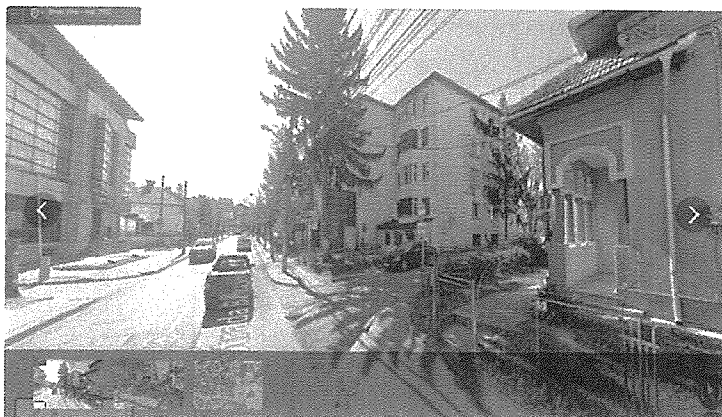
Perioada împrumutului

30 ani

Simulează credit

ipotecare.ro

ipotecare.ro



Specificații

Vasile Nica
CONSULTANT IMOBILIAR
Vasile Nica Imobiliare

0745 *****
Informații telefonice

Trimite mesaj

Solicită vizionare

Salvează în favorite

Existe Foto

Existe Foto Videoclip

100% Real

Documente

Amplasare proprietate

Amplasare teren

WhatsApp Facebook Instagram Email Print

▼ Magic RM - Magic RM 1021 X Central - Banca Nationala - 576 mp X Central - Banca Nationala - 576 mp X +

homezz.ro/central-banca-nationala-576-mp-3370017.html

Terenuri de vanzare, Bacau

172.000 €

Rată estimată

3.768 Lei/lună

Avans (15%)

128.226 lei

Perioada împrumutului

30 ani

Simulează credit

ipotecare.ro

ipotecare.ro



Specificații

Vasile Nica
CONSULTANT IMOBILIAR
Vasile Nica Imobiliare

0745 *****
Informații telefonice

Trimite mesaj

Solicită vizionare

Salvează în favorite

Existe Foto

Existe Foto Videoclip

100% Real

Documente

Amplasare proprietate

Amplasare teren

WhatsApp Facebook Instagram Email Print



Suprafață teren

576 m²

Tip teren

Construibil

COMPARABILE FOLOSITE

Specificații

Suprafață teren	576 m ²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	27 m
Utilități	Curent, Apă, Canalizare, Gaz	Număr de TVA	Nu
Tip tranzacție	Vânzare	Tip vânzător	Companie

Agentia imobiliara PROHOUSE Bacau va propune spre vanzare un teren situat pe strada B. Nationala in suprafata de 576 mp ideal pentru constructia casei, vila sau cladire de birouri tip P 2

Foarte aproape de centru orasului la numai cateva minute
 Dispune de toate utilitatile, gaz, c.a., canalizare
 A fost scos si certificate de urbanism
 Pentru vizionari si alte detalii nu ezitati sa ne contactati!

Restreânge descrierea

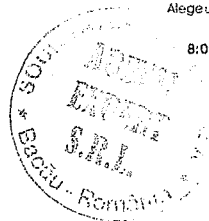
Solicită vizionarea proprietății

Alege o zi disponibilă

29 Octombrie 30 Octombrie 31 Octombrie 01 Noiembrie

Alege un interval orar

8:00 - 12:00 12:00 - 15:00 15:00 - 18:00 18:00 - 21:00



Vasile Nica
 CONSULTANT IMOBILIAR
 Veste noi oportunitati
 0745 *****
 al doilea telefon

Trimite mesaj
 Solicită vizionare
 Salvează la favorite

Galerie Foto
 Specificații & descriere
 Localizare
 Descriere zonă
 Anunțuri ulterioare
 Actualizare semnate

FOTO PROPRIETATE EVALUATA

