



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 523 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 spațiu comercial, situat în municipiul Bacău, Str. Milcov nr. 14, în suprafață de 27 mp, înscris în CF nr. 92060 cu nr. cadastral 92060

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 27 mp, situat în str. Milcov nr. 14, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău, sub nr.187529 în data de 24.09.2025 a domnului Ciobanu Constantin Daniel;
- Contractul de concesiune nr. 17197 din 19.05.2000 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și A.F. Ciobanu Constantin având ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 27 mp, situat în intravilanul municipiului Bacău, pe str. Milcov nr. 14;
- Autorizația de construire nr. 682 din 03.07.2000 eliberată de Primăria Municipiului Bacău la cererea A.F. Ciobanu Constantin pentru construirea unui spațiu pentru comerț și prestări servicii în str. Milcov nr. 14;
- Rezoluția dată în Dosarul nr. 17632/23.05.2024 de Oficiul Național al Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău, nr. Încheiere 6550 pronunțată în data de 24.05.2024, privind radierea PFA Ciobanu Constantin Daniel;
- Extrasul de carte funciară nr. cerere 76919/04.09.2025 privind înscrierea dreptului de proprietate în favoarea Municipiului Bacău, domeniul privat, al terenului în suprafață de 27 mp, identificat cu nr. cadastral 92060, înscris în cartea funciară nr. 92060;
- Extrasul de carte funciară nr. cerere 76919/04.09.2025 privind înscrierea dreptului de proprietate a spațiului comercial situat în str. Milcov nr. 14, identificat cu nr. cadastral 92060-C1, înscris în cartea funciară nr. 92060-C1, proprietatea domnului Ciobanu Constantin Daniel;
- Procesul Verbal nr. 195084 din 15.10.2025 al comisiei de analiză a cererilor și documentațiilor depuse de solicitanți pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unor bunuri imobile-terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, constituită în baza H.C.L. nr. 17 din 23.01.2025;
- Raportul de evaluare nr. 141 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 27 mp, situat în municipiul Bacău, str. Milcov nr. 14;
- Referatul nr. 204085/10.11.2025 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. Milcov nr. 14, în suprafață de 27 mp, înscris în CF nr. 92060 cu nr. cadastral 92060;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 205465 din 13.11.2025;

- Raportul de specialitate al Direcției Juridic, înregistrat cu nr.205468/1 din 13.11.2025;
 - Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu-Serviciul Evidență Patrimoniu, înregistrat cu nr. 205468/2 din 13.11.2025;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 297/27.11.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 343/27.11.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 546/27.11.2025 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 1332 este inventariat terenul situat în str. Milcov nr. 14, în suprafață de 27 mp, teren cu destinația comerț și prestări servicii concesionat în anul 2000;
 - Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și ale art. 139 alin. (2) și alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 27 mp, situat în municipiul Bacău, str. Milcov nr. 14 având CF nr. 92060 și nr. cadastral 92060, teren ocupat de o construcție spațiu comercial, aflată în proprietatea domnului Ciobanu Constantin Daniel .

Art.2. (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 141 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 27 mp, situat în municipiul Bacău, str. Milcov nr. 14 având CF nr. 92060, nr. cadastral 92060, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri;

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

Art.3. (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de **7.020,00 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, Ing. Popa Adrian;

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

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

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

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

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

(2) La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului, încetează efectele contractului de concesiune, încheiat între Municipiul Bacău și cumpărător, iar Direcția Economică-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 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 domnului Ciobanu Constantin Daniel (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 handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Nicolae – Ovidiu Popovici.

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR. 523 DIN 28.11.2025

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 141 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 27mp, situat în municipiul Bacău, str. Milcov nr. 14, având CF nr. 92060, nr. cadastral 92060, 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

ȘEF SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU
MĂRIA - ANDREEA BUTNARU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT

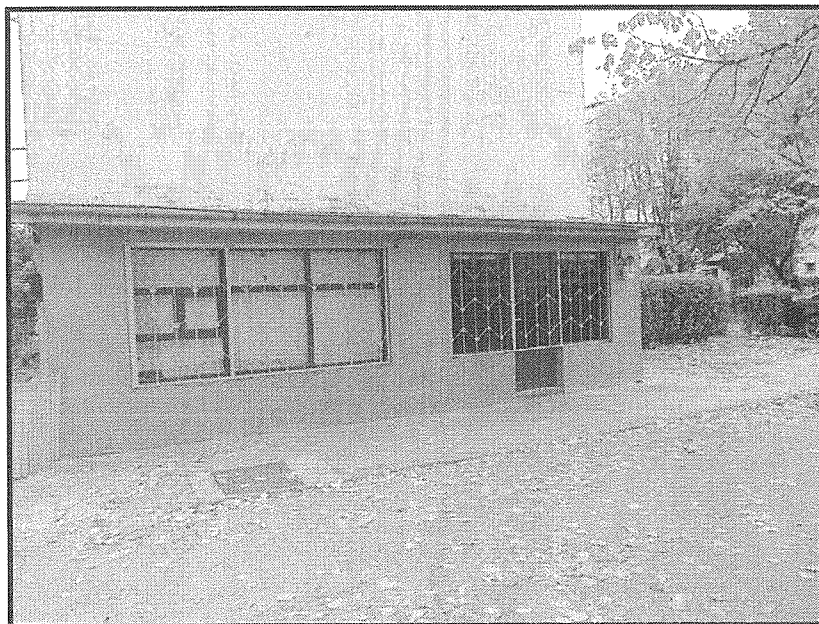


SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

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

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

ADV Nr. 141/ 05.11.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. MILCOV, NR. 14, JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 92060**

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 proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Milcov, nr. 14, jud. Bacău, în suprafața de 27,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacău, conform HCL nr. 157/27.04.2018 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 76919/04.09.2025, având nr. cadastral 92060. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacău, fiind concesionat către Ciobanu Constantin-Daniel conform Contractului de concesionare nr. 17197/19.05.2000 și Act administrativ nr. încheiere nr. 6550/24.05.2024 emis de ORC de pe lângă Tribunalul Bacău, dosar nr. 17632/23.05.2024.

Identificare

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 92060, a extrasului CF 92060 și pe baza numărului cadastral în geoportul ANCPI.

Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este **vanzarea cu drept de preemțiune către constructorul de bună credință, respectiv, Ciobanu Constantin-Daniel.**

Dreptul de proprietate supus evaluării

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

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

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

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 2025:

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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

Respectiv

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

Inspecția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 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.



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MILCOV, NR. 14, jud. Bacau

Rezultatul evaluarii

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

V_{teren} – 27,00 mp - Bacau, str. Milcov, nr. 14, NC 92060 = 35.700,00 lei, respectiv
V_{teren} – 27,00 mp - Bacau, str. Milcov, nr. 14, NC 92060 = 7.020,00 euro (260,00 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



8

10

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.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- 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 evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0649, specializata in servicii si consultanta de evaluare pentru bunuri imobile si mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societati. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-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. Milcov, nr. 14, jud. Bacau, în suprafața de 27,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 76919/04.09.2025, având nr. cadastral 92060. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacau.

La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 27,00 mp este concesionat de Municipiului Bacau către Ciobanu Constantin-Daniel, conform Contractului de concesiune nr. 17197/19.05.2000 și Act administrativ nr. încheiere nr. 6550/24.05.2024 emis de ORC de la lănga Tribunalul Bacau, dosar nr. 17632/23.05.2024.

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

1.3. Client și utilizatori desemnați

Prezentul Raport de evaluare se adresează PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI 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 desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este **vanzarea cu drept de preemțiune către constructorul de bună credință, respectiv către Ciobanu Constantin-Daniel**.

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

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

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluării

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului 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 că dreptul de proprietate este liber de sarcini.

Conform notei de comandă a Beneficiarului, în estimarea valorii proprietății imobiliare nu s-au luat în calcul clădirile și construcțiile 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 92060, a extrasului CF 92060 și pe baza numărului cadastral în geoportal ANCP. Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

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

- nu se cunosc restricții sau limitări

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

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

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

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

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

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

Informații primite de la client

- Informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de 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. 76919/04.09.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu NC 92060;
- Contract de concesiune nr. 17197/19.05.2000;
- Încheierea nr. 6550/24.05.2024 emisă de ORC de pe lângă Tribunalul Bacău în Dosar nr. 17632/23.05.2024.

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):

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

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

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

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

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

1.11. Ipoteze semnificative sau speciale și/sau condiții limitative

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

1.11.1. Ipoteze semnificative:

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

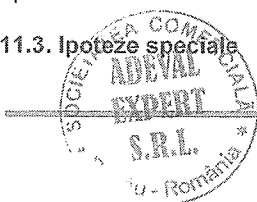


- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate și ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- au fost inspectate doar părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății imobiliare și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, neincluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Toate informațiile care ne-au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate acestea, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul în care se constată ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referință cursul valutar de la data de 03.11.2025, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se afla în aceleași condiții ca și la data inspecției;

1.11.2. Condiții limitative

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, dacă nu au fost făcute alte mențiuni;
- previziunile, proiectele și estimările continuate aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- în estimarea valorii proprietății imobiliare, Evaluatorul a ținut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrării, la inspecția pe teren.

1.11.3. Ipoteze speciale



- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv plan de amplasament și delimitare a imobilului cu NC 92060, a extrasului CF 92060 și pe baza numărului cadastral în geoportal ANCP.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluării, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării. În lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este constructibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Bacau. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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

În cadrul prezentei evaluări nu s-a apelat la specialiști externi.

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

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

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

Factorii ESG sunt:

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

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

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

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

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

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mită și corupție.



- guvernanța corporativă;
- donațiile;
- standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
- remunerația personalului executiv;
- puterea instituțională;
- planificarea succesiunii manageriale;
- parteneriatele;
- activitatea de lobby politic;
- statul de drept;
- transparența;
- procedurile privind avertizorul de integritate.

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

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

1.14. Documentare și raportare

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

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

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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:

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către Municipiul Bacău, în calitate de proprietar și Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comandă nr. 198345/24.10.2025. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacău, str. Milcov, nr. 14, jud. Bacău.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 76919/04.09.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu NC 92060;
- Contract de concesiune nr. 17197/19.05.2000;
- Încheierea nr. 6550/24.05.2024 emisă de ORC de pe lângă Tribunalul Bacău în Dosar nr. 17632/23.05.2024.

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

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

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



neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediana a orasului, în zona A, pe str. Milcov, nr. 14. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de mediana a orasului. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv în strada Milcov – Stadionului.

2.4. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.4.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv HCL 157/27.04.2018 și extrasului CF nr. cerere 76919/04.09.2025, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 76919/04.09.2025, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobândit prin LEGE, cota actuală 1/1".

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

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 76919/04.09.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu NC 92060;
- Contract de concesiune nr. 17197/19.05.2000;
- Încheierea nr. 6550/24.05.2024 emisă de ORC de pe lângă Tribunalul Bacau în Dosar nr. 17632/23.05.2024.

La data evaluării terenul este închiriat către Ciobanu Constantin-Daniel.

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

2.5. Informații despre zonă și amplasament

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona mediana a orasului, în zona A, pe str. Milcov, nr. 14, vis-a – vis de societatea SUBEX S.A. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de mediana a orasului. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv în strada Milcov – Stadionului – Alexandru cel Bun.

În zonă se află:

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

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 92060, CF 92060, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 27,00 mp, amplasat în zona A a orasului Bacau, pe str. Milcov, nr. 14, jud. Bacau. Zona are caracter mixt, respectiv rezidențial și comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii și peste medie.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Milcov, str. Stadionului, str. Alexandru cel Bun;
- Calitatea rețelelor de transport din zonă: asfalt.

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

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

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

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

Concluzie:

Zona de referință: Zona A. Amplasare bună. Poluare redusă. Ambiant civilizat.

Harta





Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. Milcov, nr. 14, fiind ocupat in intregime de o constructie – Spatiu comercial, aflat in proprietatea Ciobanu Constanтин-Daniel, conform extras de carte funciara nr. cerere 76919/04.09.2025 si a Contractului de concesiune nr. 17197/19.05.2000, Incheierea nr. 6550/24.05.2024 emisa de ORC Bacau in Dosar nr. 17632/23.05.2024. Proprietatea este amplasata in zona medina a orasului, vis-a-vis de societatea SUBEX, avand acces pietonal din str. Milcov si auto prin intermediul aleelor de acces din spatele blocurilor.

- la nord: alee acces ;
- la sud: bloc locuinte;
- la est: parcare autovehicule;
- la vest: teren liber.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 27,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma regulata, dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Spatiu comercial". Accesul la proprietate se realizeaza pietonal din str. Milcov si auto prin intermediul aleelor de acces din spatele blocurilor.



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

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

În anul 2025, piața imobiliară din România continuă să evolueze într-un context marcat de schimbări economice și sociale semnificative. Creșterea prețurilor proprietăților, fluctuațiile cererii și ofertei, precum și adaptarea la noile tendințe tehnologice și de sustenabilitate sunt doar câteva dintre aspectele care definesc acest sector dinamic.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

3.2. Oferta competitivă

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

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

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

Ofertanții de proprietăți imobiliare de tipul celei analizate pentru **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 proprietăți sunt executate silit.

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

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



sunt: suprafața și forma terenului, 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 analizată, respectiv Calea Marasesti și împrejurimi, au fost identificate următoarele oferte:

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren(mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1	Mun. Bacau, str. Alecu Russo, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 270,00 mp, acces facil, suprafata regulata, teren in panta, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala.	270,00	40.500,00	150,00
2	Mun. Bacau, str. Castanilor (zona Orizont), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 969,00 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	969,00	242.250,00	250,00
3	Mun. Bacau, str. Toamnei (cartier Cornisa), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442,00 mp, acces facil dublu, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	442,00	150.000,00	339,37
4	Mun. Bacau, str. Frasinului (zona Piata Sud), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, suprafata 335,00 mp, acces dublu, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala.	335,00	100.000,00	298,51
5	Mun. Bacau, zona Cornisa, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 331,00 mp, acces facil, suprafata regulata, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala, comerciala.	331,00	57.000,00	172,21

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concludiza urmatoarele:

- In zona analizata, preturile pornesc de la 150,00 euro/mp, pana la 339,00 euro/mp, valoarea medie a pretului oferat fiind de 242,00 euro/mp, mediana fiind de 250,00 euro/mp.
- Diferenta de pret (euro/mp) dintre valorile minime si maxime pentru fiecare zona in parte, este explicabila datorita elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafata, forma, acces, front stradal, utilitati, restrictii constructive, etc).
- Valoarea amplasamentelor creste direct proportional cu facilitatile oferite si zona.
- Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului oferat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.

3.3. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și 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 preturi, 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 băncilor, 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/descrescere 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 că piața proprietății imobiliare analizate, se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei, ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorului.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piata
 - metoda comparatiei directe;

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

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

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

În estimarea valorii proprietății imobiliare aflată în patrimoniul Municipiului Bacau au fost utilizate urmatoarele proprietăți comparabile.

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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MILCOV, NR. 14, Jud. Bacau

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Toamnei, cartier Cornisa, in suprafata de 442,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, dublu acces este la vanzare la data evaluarii cu 339,37 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Castanilor, zona Orizont, in suprafata de 969,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 250,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

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

Quantificarea ajustarilor:

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

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

CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

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

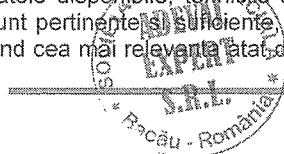
Precizia

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

Cantitatea si calitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor 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 fata de datoria abordarii cat si tipului proprietatii. Precizia unei evaluari este apreciata de



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. MILCOV, NR. 14, jud. Bacau

încrederea în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin piață este cea mai precisă în cazul de față.

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

$V_{\text{teren}} - 27,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Milcov, nr. 14, NC 92060} = 35.700,00 \text{ lei, respectiv}$

$V_{\text{teren}} - 27,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Milcov, nr. 14, NC 92060} = 7.020,00 \text{ euro (260,00 euro/mp)}$

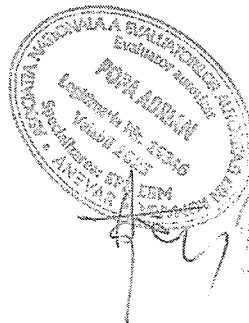
Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 03.11.2025, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR



Ing. Valentin Fechet - Evaluator autorizat ANEVAR



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



CENTRALIZATOR GENERAL

Nr. ert.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. Milcov, nr. 14, jud. Bacau, nr. cadastral 92060	27.00	35,700.00	7,020.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. MILCOV, NR. 14, JUD. BACAU, N.C. 92060, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Milcov, nr. 14, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Toamnei (cartier Cornisa), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Castanilor (zona Orizont), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Frasinului (zona Piata Sud), jud. Bacau
Numar cadastral	92060			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	storia.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		150.000.00	242.250.00	100.000.00
Pret ofertat (euro/mp)		339.37	250.00	298.51
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-33.94	-25.00	-29.85
Pret ajustat (euro)		305.43	225.00	268.66
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		305.43	225.00	268.66
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Milcov, nr. 14, jud. Bacau	similar	inferior	superior
Ajustare (%)		0.00%	10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	22.50	-26.87
Suprafata teren (mp)	27.00	442.00	969.00	335.00
Ajustare		-5.00%	-10.00%	-5.00%
Valoare ajustare		-15.27	-22.50	-13.43
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		15.27	11.25	13.43
Forma terenului	regulata	regulata	neregulata	neregulata
Ajustare (%)		0.00%	10.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	22.50	26.87
Acces si front stradal	acces prin intermediul unei alei secundare	dublu acces	similar	superior
Ajustare (%)		-15.00%	0.00%	-5.00%
Ajustare valorica (euro)		-45.81	0.00	-13.43
Restricții de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		-45.81	33.75	-13.43
Ajustare totala neta		-45.81	33.75	-13.43
Ajustare totala bruta		76.36	78.75	94.03
Numar ajustari		3	4	5
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.225	0.315	0.315
PRET AJUSTAT		259.62	258.75	255.22
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			260.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 92060, S = 27 MP			35,700.00 lei	7,020.00 €



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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

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.



INVENTAR
POZIȚIA
1000

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.

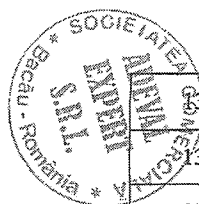
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SOVA-GATULEAUR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI





1325	0	Teren concesionat	S=200mp, str.Șoimului nr.21, destinația: locuință P+1	2000	248770	Domeniul privat al municipiului Bacău
1326	0	Teren concesionat	S=28,44mp, str.Milcov nr.7-9, destinația: garaj	2002	35375	Domeniul privat al municipiului Bacău
1327	0	Teren concesionat	S=300mp, str.Câmpului, destinația: locuință (lot 28)	1997	45692	Domeniul privat al municipiului Bacău
1328	0	Teren concesionat	S=24,5mp, str.Mioriței nr.14, destinația: garaj	1999	30474	Domeniul privat al municipiului Bacău
1329	0	Teren concesionat	S=28,44mp, str.Milcov nr.7-9, destinația: garaj	1999	35375	Domeniul privat al municipiului Bacău
1330	0	Teren concesionat	S=11mp, str.Erou C.Pintea nr.2, destinația: cotă ind. locuință	1999	13682	Domeniul privat al municipiului Bacău
1331	0	Teren concesionat	S=21,78mp, str.Erou Gh.Rusu nr.2, destinația: ext.cab. medical	2004	27092	Domeniul privat al municipiului Bacău
1332	0	Teren concesionat	S=27mp, str.Milcov nr.14, destinația: comerț+prest. serv.	2000	33583	Domeniul privat al municipiului Bacău
1333	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str.Ștefan cel Mare nr.50 bis, destinația: garaj	1997	34205	Domeniul privat al municipiului Bacău
1334	0	Teren concesionat	S=6,48mp, str.Progresului nr.12, destinația: ext. locuință	2001	8061	Domeniul privat al municipiului Bacău
1335	0	Teren concesionat	S=30mp, str.Garofiței nr.1, destinația: garaj	1999	37316	Domeniul privat al municipiului Bacău
1336	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str.Alecu Russo nr.57, destinația: garaj	2004	34205	Domeniul privat al municipiului Bacău
1337	0	Teren concesionat	S=31,48mp, str.Decebal nr.1, destinația: ext.sp. ceramică	2001	39157	Domeniul privat al municipiului Bacău
1338	0	Teren concesionat	S=124mp, str.Pictor Andreescu nr.21-22, destinația: alim. publică	1999	154237	Domeniul privat al municipiului Bacău
1339	0	Teren concesionat (contract reziliat)	S=28mp, str.L.Tăutu nr.10-12, inters.22 Decembrie, destinația: garaj	1997	16347	Domeniul privat al municipiului Bacău
1340	0	Teren concesionat	S=30mp, str.Garofiței nr.1, destinația: garaj	1999	37316	Domeniul privat al municipiului Bacău
1341	0	Teren	S=11mp, str.Progresului nr.12, sc.B, ap.1, destinația: ext.locuință, CF81587; (cf.HCL169/2023)	2003		Contract Vânzare-Cumpărare 237/2024, Abrogata HCL59/2024
1342	0	Teren concesionat	S=27,5mp, str.Iosif Cocea nr.8, destinația: garaj	2003	16056	Domeniul privat al municipiului Bacău
1343	0	Teren concesionat	S=27,08mp, str.22 Decembrie nr.22, destinația: garaj	2000	15810	Domeniul privat al municipiului Bacău
1344	0	Teren concesionat	S=27,6mp, str.L.Tăutu nr.10-12, inters.22 Decembrie,	2004	16115	Domeniul privat al



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 92060 Bacău

Nr. cerere	76919
Ziua	04
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194356985



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str MILCOV , Nr. 14

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	92060	27	Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 92060-C1; teren intravilan proprietar Mun.Bacau

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76919 / 04/09/2025		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 157, din 27/04/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU; Act Administrativ nr. Adresa nr. 155250, din 07/07/2025 emis de Municipiul Bacau; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 16, din 24/01/2000 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

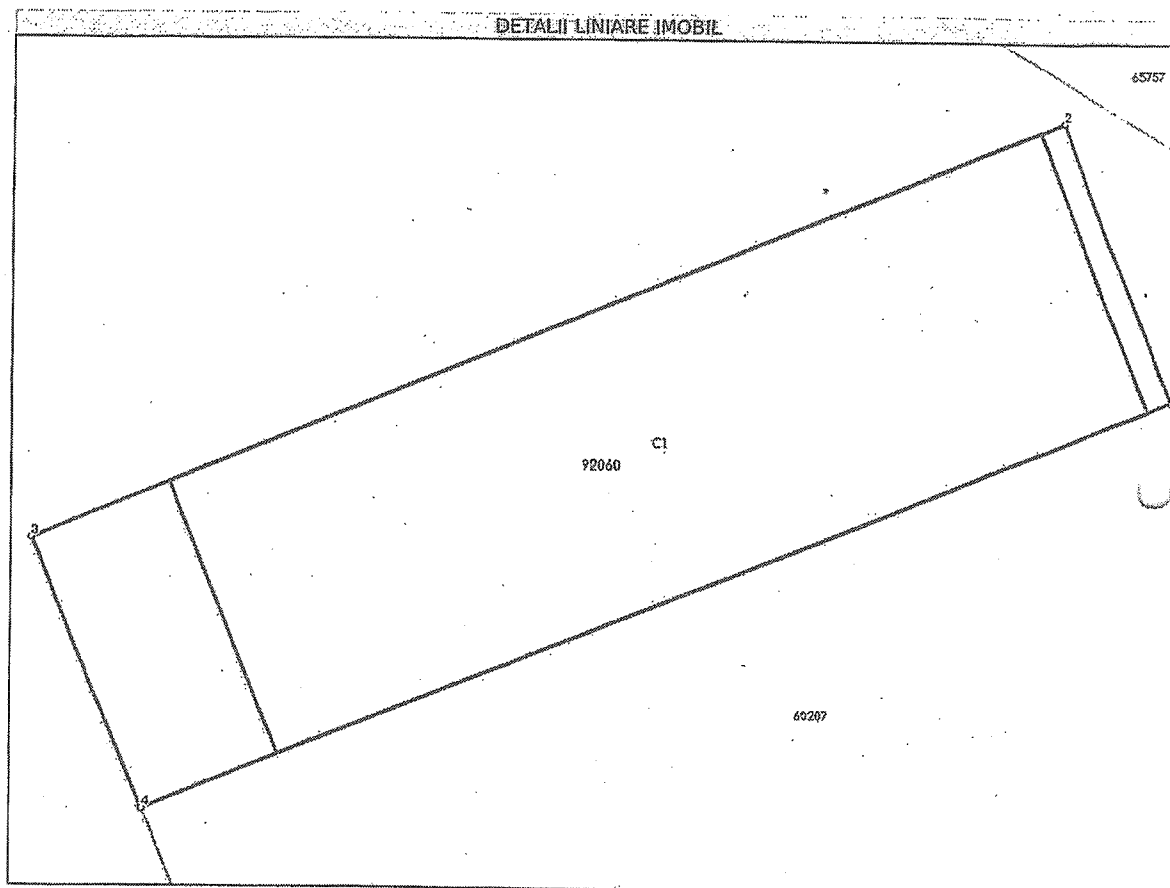
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
92060	27	teren intravilan proprietar Mun.Bacău

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	27	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	92060-C1	construcții industriale și edilitare	22,9	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 22.9 mp; spațiu comercial cu regim de înălțime P; supr.desf. 22.9 mp; anul construirii 2000; proprietar Ciobanu Constantin Daniel

* 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	2.7
2	3	10.061





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 92060-C1 Bacău

Nr. cerere	76919
Ziua	04
Lună	09
Anul	2025

Cod verificare
100194356985



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Construcții

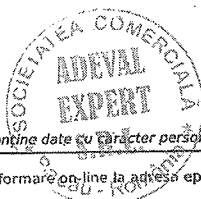
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	92060-C1	Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str MILCOV, Nr. 14	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22.9 mp; spatiu comercial cu regim de inaltime P; supr.desf.22.9mp; anul construirii 2000; proprietar Ciobanu Constantin Daniel

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76919 / 04/09/2025		
Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 682, din 03/07/2000 emis de Municipiul Bacau; Act Administrativ nr. Rezolutie nr. 2230, din 16/12/2008 emis de Oficiul National al Registrului Comertului - Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bacau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) CIOBANU CONSTANTIN-DANIEL		

C. Partea III. SARCINI .

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



Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.	92060-C1	construcții industriale și edilitare	22,9	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 22,9 mp; spațiu comercial cu regim de înălțime P; supr. desf. 22,9 mp; an construcției 2000; proprietar Ciobanu Constant Daniel

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. 211, 232.

Data soluționării,
22-09-2025

Asistent Registrator,
IRINA POPA

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

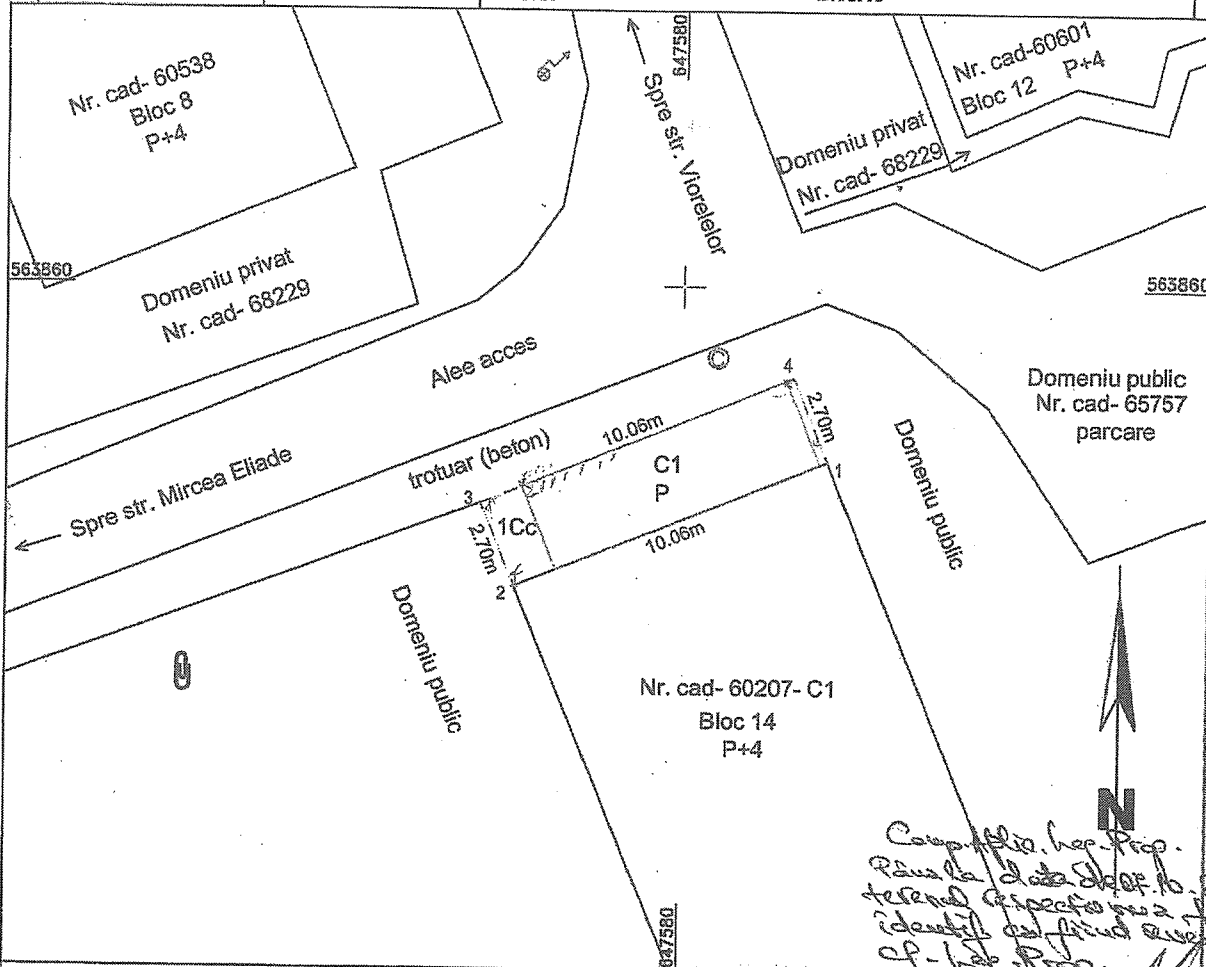
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Anexa nr. 10
(Anexa 16 la regulament)

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
92060	27	mun. Bacău, str. Milcov nr. 14, judetul Bacău
Cartea Funciara nr.	UAT	BACĂU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	27	Teren intravilan neimprejmuit(proprietar Mun. Bacau)
TOTAL		27 mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CIE	22.9	Spatiu comercial cu regim de inaltime P, S. dest.= 22.9 mp;anul construirii 2000
TOTAL		22.9 mp	

Suprafata totala masurata a imobilului = 27 mp

Executanti S.C. SEGMENT CAD S.R.L.
Certificat de autorizare Seria RO-B-J Nr. 3099

ING. CHISCOP VIOREL

Certificat de autorizare Seria RO-BC-F Nr. 0092

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

Semnatura electronica:

Digitally signed by CHISCOP VIOREL

CHISCOP VIOREL

Data: 06.2025

Date: 2025.07.29 12:22:53
+03'00'

Inspector

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

Semnatura si parafa Ramona

Data: Ardeleanu

Stampila BCPI

Semnat digital de Ramona Ardeleanu

Date: 2025.09.15
11:36:19 +03'00'



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

NR. 17187 DIN 19.05.2000

Am primit pe timp
AM

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat între AUTORITATEA EXECUTIVA A MUNICIPIULUI BACĂU
cu sediul în Bacău, str. Mărăgești, nr. 6, reprezentată prin PRIMAR
DL. DUMITRU SECHELARIU și DIRECTOR ECONOMIC - DL. PASCAN FLORIN, în
calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

A.F. CIOBANU CONSTANTIN cu sediul
~~XXXXXXXXXX~~ în COMUNA PARINCEA SAT NANEȘTI JUD. BACĂU
reprezentată prin DL. CIOBANU CONSTANTIN - ASO. CIAT
înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. AUTORIZAȚIE 967068/94
în calitate de CONCESIONAR, pe de altă parte,

În temeiul art. 71 + 102 din Regulamentul privind organi-
zarea licitațiilor pentru concesionarea terenurilor, aprobat prin
Hotărârea nr. 63/10.05.1999 a Consiliului Local al Municipiului Bacău
potrivit art. 10 din Legea nr. 50/1991, modificată și completată prin
Legea nr. 125/1996, a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesioni-
lor și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 16
din 24.01.2000, a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului este cedarea și preluarea
în concesiune a terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău,
str. MILCOV, nr. 14, având
suprafața de 27,00 m.p., așa cum rezultă din planul de situație
anexat procesului-verbal de predare - primire.

Destinația terenului concesionat va fi REALIZAREA UNUI
SPATIU PENTRU DESFĂȘURAREA ACTIVITĂȚILOR DE CONERT SI PRESTARI
SERVICII

Art. 2 - Terenul precizat la ART. 1 se predă de către
CONCEDENT către CONCESIONAR, pe bază de proces-verbal de predare-
primire, în vederea realizării obiectivului de investiții, conform
certificatului de urbanism nr. 815 din 21.04.2000, eliberat
de Primăria Municipiului Bacău și în condițiile din oferta care a

...//...

stat la baza adjudecării licitației.

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

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

- a) bunuri de retur = terenul concesiionat;
- b) bunuri de preluare = investiția realizată de concesiionar;
- c) bunuri proprii = bunurile de inventar.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 - Durata concesiunii este de 25 (douăzeci și cinci)
ani, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract,
respectiv: 19.05.2000.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redvența concesiunii este de 1.692.981 (un milion-șase sute nouăzeci și doi mii nouă sute optzeci și unu) lei/an, așa cum rezultă din oferta prezentată de concesiionar în cadrul licitației publice din data de 21.04.2000 și pe baza căreia s-a făcut adjudecarea licitației.

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

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

Art. 8 - Concesiionarul are obligația să constituie în maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limită 19.08.2000), garanția de concesiune în valoare de 1.692.981 lei (taxa de concesiune stabilită și datorată pentru primul an al concesiunii).

Art. 9 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2000
~~XXX~~ ESTE indexată.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 10 - Sumele prevăzute la ART. 5 se vor achita prin:

- virament, din contul concesiionarului nr. _____, deschis la _____, în contul concedentului, nr. 212202074278337, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău;
- direct în numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău.



Art. 11 - Sumele anuale prevăzute la ART. 5 se plătesc în 4 (patru) rate trimestriale, în termen de 10 zile de la expirarea fiecărui trimestru.

Art. 12 - Întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu penalități zilnice de 0,30 % din suma datorată, conform legilor în vigoare, urmând ca dacă întârzierile depășesc 182 zile, să se procedeze la retragerea concesiunii.

VI. DREPTURILE PARTILOR

A. DREPTURILE CONCESIONARULUI

Art. 13 - Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Concesionarul are dreptul de a încheia contracte cu terții pentru asigurarea și valorificarea exploatării bunului ce face obiectul concesiunii în condițiile legii, fără a putea transfera acestora drepturile dobândite prin contractul de concesiune.

B. DREPTURILE CONCEDENTULUI

Art. 14 - Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 12 (doisprezece) luni, concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii.

Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral parte reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. OBLIGAȚIILE PARTILOR

A. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art. 15 - Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Art. 15.1. - Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile ce fac obiectul concesiunii.

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

Art. 15.3. - Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele stabilite în prezentul contract de concesiune.

Art. 15.4. - Concesionarul este obligat să asigure creșterea eficienței în următoarele modalități:

Art. 15.5. - Concesionarul este obligat să realizeze următoarele investiții:

a) bunurile aduse ca investiții (datele de identificare a acestora, datele tehnice) CONSTRUCTIE DIN ZIDARIE DE CARAMIDA, TAMPLARIE DIN ALUMINIU SI GEAM TERMOPAN

b) termenele de realizare a investițiilor 6 (șase) luni de la eliberarea autorizației de construire;

c) investițiile care nu se amortizează pe durata concesiunii - vor fi stabilite conform legislației în vigoare;

d) avizele ce trebuie obținute în cazul în care sunt afectate bunuri cu regim special _____;

e) standardele de calitate a activităților prestate - vor fi cele prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 15.6. - Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protecția mediului, protecția muncii, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului, etc.).

Art. 15.7. - Începând cu al primul -lea an al concesiunii, concesionarul se obligă să creeze minimum 6 (șase) locuri de muncă, pe durată nedeterminată.

Art. 15.8. - La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de sarcini.

Art. 15.9. - La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, prevăzut ca atare în caietul de sarcini și stabilite prin prezentul contract de concesiune, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

Art. 15.10. - La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

Art. 15.11. - În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

Art. 15.12. - Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit ART. 14, alin. 4 din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

B. OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art. 16 - Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesionare.

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

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

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 17 - Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

Contractul de concesionare se reziliază, din voința concesionarului și în cazul în care acesta nu a depus documentația în vederea obținerii autorizației de construire și nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 12 luni de la data

încheierii contractului de concesiune.

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

- a) bunuri de retur = terenul concesionat;
- b) bunuri de preluare = investiția realizată de concesionar;
- c) bunuri proprii = bunurile de inventar.

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

Art. 18 -

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 19 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art. 20 - Pe terenul concesionat, concesionarul va realiza o investiție în valoare de minimum 120.000.000 lei.

Art. 21 - 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. 22 - Schimbarea destinației terenului concesionat se poate face numai cu acordul scris al concedentului.

XI. LITIGII

Art. 23 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Art. 24 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

XII. ALTE CLAUZE

Art. 25 - CONCESIONARUL ARE OBLIGAȚIA DE A RESPECTA NORMELE DE P.S.I.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 26 - Concesiunea va putea fi transmisă urmașilor, conform dreptului succesoral. Actele vor fi transcrise prin grija părților, pe numele urmașilor legali.

Art. 27 - Orice înțelegere legală între părți, survenită în perioada derulării contractului, se va consemna în scris prin act adițional, semnat de părți și va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 28 - Concesionarul are obligația să înscrie contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară, în termen de 30 zile calendaristice de la data încheierii lor.

Art. 29 - Procesul-verbal de predare - primire a terenului, împreună cu planul de situație, fac parte integrantă din prezentul contract de concesionare.

Art. 30 - Prezentul contract privind concesionarea terenului situat în intravilanul Municipiului Bacău, str. MILCOV, nr. 14, cu suprafața de 27,00 m.p., s-a încheiat astăzi 19.05.2000, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacău, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și 2 (două) exemplare pentru concedent.

CONCEDENT:
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU
prin

PRIMAR,

DUMITRU SECHELARIU

CONCESIONAR:
A.F. CIOBANU CONSTANTIN



DIRECTIA ECONOMICA,
DIRECTOR,

FLORIN PASCAN

VIZAT LEGALITATEA, HONA MIHAILESCU
INTOCMIT, DANGIULESCU CONSTANTIN



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI
OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău
DOSAR NR. 17632/23.05.2024
ÎNCHEIERE nr. 6550
Pronunțată în data de: 24.05.2024

Firma: CIOBANU C. CONSTANTIN-DANIEL PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ
Sediul: Municipiul Bacău, Str. MILCOV, Nr. 14, Bloc 14, Scara A, Etaj 2, Ap. 12, Județ Bacău
Cod unic de înregistrare: 6425574
Număr de ordine în registrul comerțului: F4/73/1994
Identificator unic la nivel european (EUID): ROONRC.F04/73/1994

Registratorul de registrul comerțului: Ioana-Cătălina Florea

Pe rol fiind soluționarea cererii de înregistrare în registrul comerțului, formulată de CIOBANU CONSTANTIN DANIEL în calitate de persoana fizică autorizată al CIOBANU C. CONSTANTIN-DANIEL PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ privind radierea firmei din registrul comerțului.

Examinând înscrisurile depuse în susținerea cererii nr. 17632 din data de 23.05.2024, 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 asupra înregistrării în registrul comerțului coroborat cu prevederile O.U.G. nr. 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale, aprobată, cu modificări și completări, prin Legea nr. 182/2016.

DISPUNE

Admite cererea înregistrată sub nr. 17632 din data de 23.05.2024 având ca obiect:
radiere firmă

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

Cu drept de plângere, în termen de 10 zile, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află sediul profesional al solicitantului, 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: 24.05.2024

Registrator de registrul comerțului,
Ioana-Cătălina Florea

Data: 24.05.2024



COMPARABILE FOLOSITE

imobiliare.ro

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

150.000 €

Reprezintă 16,5326 RON/m² + TVA

Sandu Iacob
Bucuresti
SANDU IACOB IMOBILIARE
SRL

0722391234

Trmite linkul unui prieten pe:

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

Activează notificările

2:04 PM 12/20/2023

imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-bacău-cornisa-442mp-53397420

Localizare Situație Alina de transport Situație de proprietate Metabol Restaurare Bani Alina de proprietate Pireti

559/1/2
23/21 m
569/1/2
12.03 m

7622391234

Cere detalii prin email

Trmite linkul unui prieten pe:

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

Activează notificările

2:04 PM 12/20/2023

SOPIETATEA IMOBILIARA
ADEVAL
EXPERT
S.R.L.
Bacău - România

COMPARABILE FOLOSITE

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei - 150.000 €

0722391234

Descriere

Ciuit teren intravilan pentru care se eliberează un certificat de urbanism, valabil pentru P+GP
Am propunerea de act pentru teren
Senda la casa - Consultanții sau în imobiliare
0722391234
Căutați mai puțin

Specificatii

ID anunț	XE1913008	Actualizat în	30.04.2025
Suprafață teren	442 mp	Tip teren	Construcții
Clasificare teren	Intravilan	Front strada	25.41 m
Nr fronturi strada	1		

Facilități

Destinație	Agricol
Utilități	Apă Canalizare Gaze Curent
Amenajare strada	Asfaltată Depanant
Comisioane	1%

Alte detalii

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei - 150.000 €

0722391234

Specificatii

ID anunț	XE1913008	Actualizat în	30.04.2025
Suprafață teren	442 mp	Tip teren	Construcții
Clasificare teren	Intravilan	Front strada	25.41 m
Nr fronturi strada	1		

Facilități

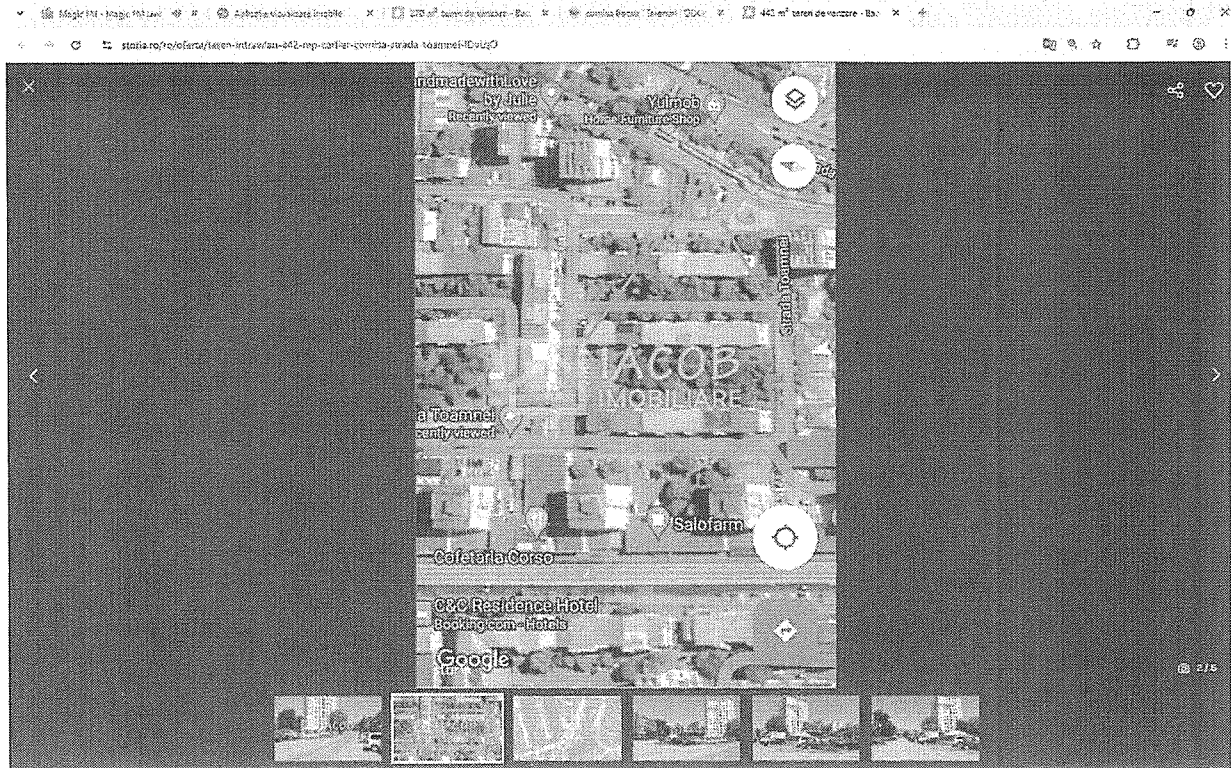
Destinație	Agricol
Utilități	Apă Canalizare Gaze Curent
Amenajare strada	Asfaltată Depanant
Comisioane	1%

Alte detalii

Ciuit teren intravilan pentru care se eliberează un certificat de urbanism, valabil pentru P+GP
Am propunerea de act pentru teren
Senda la casa - Consultanții sau în imobiliare
0722391234



COMPARABILE FOLOSITE



storia

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

Contul meu Adaugă anunț

LEX CONTRACTUS SCA >

< Înapoi Distribuie Salvează

Vânzare teren oportunitate

242 250
€

250 €/m²

Strada Castanilor, Cornisa, Bacau, Bacau

Vasile Butucaru
LEX CONTRACTUS SCA
Afișează numărul

Număr
Email



[illegible]

Publisher:
Taylor & Francis Ltd

-40 Număr de telefon:

N 269m²

Tip teren:	Grădina / în curte
Localizare:	Grădina / în curte
Suprafață utilă:	969 m²
Dimensiuni:	Grădina / în curte
Gard:	Grădina / în curte
Tip acces:	Grădina / în curte
Împrejurimi:	Grădina / în curte
Medie:	Grădina / în curte
Tip vânzare:	aportant

Administrative Services are available 24/7. Call Online Services 800-1-562-8261.

Trimitete mesajul

Publicitate
Anunțuri de Google

Descrizione

stana.ro/cercetare-novare-novare-opportunitate-2019/

Unstetigkeit:	Info
Gard:	Info
Tip access:	Info
Improjuinzi:	Info
Media:	Info
Tip vângător:	Info

Trimite mesajul

Publicat de
Anunțuri de Google

Descrizione

Va propunem spre vanzare suprafata de 969 mp, teren intravilan, situat strategie pe strada Castanilor nr. 3 din Bacau, intr-o zona blucan de locuinte. Pentru boboci, respectiv pentru cel care cunosc zona municipiilor, terenul poate fi identificat in imediata vecinatate a statiei de la Orizontu. O oportunitate fantastica de afaceri pentru dezvoltatorii imobiliari. Este bine sa aveti in vedere faptul ca in conditiile in locurile de parcare din municipiul Bacau sunt limitate, achizitionarea unui suprafata de teren pozitionate intr-o zona blucan de locuinte constituie, fara rezerva, o afacere exceptionala. Metru patrat consta 250 euro, usor negociabil.

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

Mai putin ^

ID: B576237

 Reportenzahl

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

☐ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Vremu notificării

☐ 1. Frage: 250 m³ betonen die Variante - Best. ☐ 2. Frage: 250 m³ betonen die Variante - Best. ☐ 3. Frage: 250 m³ betonen die Variante - Best.

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

 Contul meu

Adaugă anunț

CRISTIAN BACAU

< Inspeci

 Distribuir

Salvează



Vand teren in Bacau pe strada Frasinului (in spate la plata sud)

700 000 € 299 €/m²

✱ Cornisa, Bacau, Bacau

CRISTI IMOB BACAU SRL

DISTANCE RATES

Nure:4

Fronts

440

Number de telefon*



University of Toronto

[illegible]

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

100 000 € 299 €/m²

✉ Cornelia Bacau, Bacau

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	335 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	casă individuală
Gard:	da
Tip acoperș:	pavă
Împrejurimi:	casă individuală
Media:	casă individuală
Tip vânzător:	agenție

CRISTI IMOB BACAU SRL

CUSTOMER SERVICE

Nuna®

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!

[illegible]

Trimite mesajul

SACI

🔗 Afisează numărul

pubs.acs.org

SOCIETATEA COMERCIALA
ADEVAR
EXPERT
S.R.L.
* Bacău - România *

Describe

INTERESTING: ÎN SACĂU VA oferi în exclusivitate spre vânzare un teren întravilan
situat în SACĂU pe strada frasinului (în spate la piața SUD) în suprafața
totală de 332 mp cu deschidere spre ambele străzi.

Ad removed. Details



COMPARABILE FOLOSITE

[illegible]

Localizare:	urbana
Dimensiuni:	15x15x10m
Grat:	da
Tip acoperș:	pavă
Împrejuriuri:	15x15x10m
Medie:	15x15x10m
Tip vânzător:	apartament

Trimiteti mesajul

🔔 Afişează numărul

Abstract

Descrizione

CRISTIMOB BACĂU VA ofera in exclusivitate spre vanzare un teren intravilan , situat in BACĂU pe strada frasinului (în spate la piata SUD) in suprafata totala de 335 mp cu deschidere spre ambele strazi .

Terenul este potrivit atat pentru construirea unui de locuinta .

ID: B355724

☐ Raportează

As removed. Details.

☒ **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**
Activează ele, astfel încât să nu pierzi nicio ofertă

Istoric și statistici

Última actualización: 23-10-2023

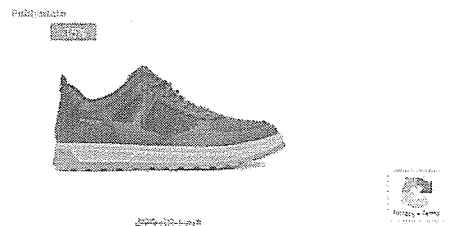


FOTO PROPRIETATE EVALUATA

