



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 21 DIN 30.01.2026

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. Mihai Viteazu nr. 1, în suprafață de 15 mp, înscris în CF nr. 77599 cu nr. cadastral 7462

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 30.01.2026 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 15 mp, situat în str. Mihai Viteazu nr. 1, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 110770 în data de 06.02.2025 a domnilor Pocovnicu George-Bogdan și Nechita Mihaela;
- Autorizația de construire nr. 616 din 29.05.1998, eliberată pentru Pocovnicu Alistir pentru extindere spațiu comercial din str. Mihai Viteazu nr. 1;
- Contractul de închiriere nr. 5938/220216 din 24.07.2008 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și Pocovnicu Alistir, având ca obiect preluarea folosinței terenului în suprafață de 15 mp, situat în Bacău, str. Mihai Viteazu nr. 1, cu destinația spațiu comercial;
- Actul adițional nr. 1/145027 din 15.01.2020 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și Pocovnicu Elena, ca urmare a dobândirii dreptului de proprietate asupra spațiului comercial din str. Mihai Viteazu nr. 1, în suprafață de 15 mp, în baza certificatului de moștenitor nr. 85/20.09.2019, autentificat de B.I.N. Zaharia Elena, de pe urma defunctului Pocovnicu Alistir;
- Certificatul de moștenitor nr. 85/07.10.2024 privind dobândirea dreptului de proprietate al spațiului în suprafață de 15 mp din str. Mihai Viteazu nr. 1, de către moștenitorii legali Nechita Mihaela și Pocovnicu George Bogdan precum și drepturile și obligațiile din contractul de închiriere nr. 5938/220216 din 24.07.2008;
- Extrasul de carte funciară nr. Cerere 31524/2.04.2025 din 10.04.2025 privind înscrierea dreptului de proprietate în favoarea Municipiului Bacău, Domeniul privat a terenului în suprafață de 15 mp, identificat cu nr. Cadastral 7462, înscris în cartea funciară nr. 77599;
- Extrasul de carte funciară nr. Cerere 31524/28.04.2025, privind înscrierea dreptului de proprietate a extinderii spațiului comercial situat în str. Mihai Viteazu nr. 1, identificată cu nr. cadastral 7462-C1, înscrisă în cartea funciară nr. 77599-C1, cu proprietari Nechita Mihaela și Pocovnicu George Bogdan;
- Procesul Verbal nr. 139276 din data de 29.04.2025 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 HCL nr.17 din 23.01.2025;
- Raportul de evaluare nr. 154 din 09.12.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 214580 din data de 10.12.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 15 mp, situat în municipiul Bacău, str. Mihai Viteazu nr. 1;
- Referatul nr. 103541 din 16.01.2026 înaintat de către Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului extindere spațiu comercial situat în municipiul Bacău, Str. Mihai Viteazu nr. 1, în suprafață de 15 mp, înscris în CF nr. 77599 cu nr. cadastral 7462;

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr.104041 din 19.01.2026;
-Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 104044/1 din 19.01.2026;
-Raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu, înregistrat cu nr.104044/2 din 19.01.2026;
-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 11/29.01.2026 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 9/29.01.2026 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr. 21/29.01.2026 al Comisiei de specialitate nr. 5;
-Prevederile art.586 alin.(1) și alin. (2), ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
-Prevederile HCL nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, unde la poziția 4543 este inventariat terenul situat în str. Mihai Viteazu nr. 1, în suprafață de 15 mp, teren cu destinația spațiu comercial;
-Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin. (6) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.1. Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 15 mp, situat în municipiul Bacău, str. Mihai Viteazu nr. 1, având CF nr. 77599 și nr. cadastral 7462, teren ocupat de o construcție spațiu comercial aflată în proprietatea domnilor NECHITA MIHAELA și POCOVNICU GEORGE BOGDAN.

ART.2. (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 154 din 09.12.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 214580 din data de 10.12.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 15 mp, situat în municipiul Bacău, str. Mihai Viteazu nr. 1, având CF nr. 77599 nr. cadastral 7462 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 **5.360,00 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, Ing. Popa Adrian;

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

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

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

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

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

(2) La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului, încetează efectele contractului de concesiune, încheiat între Municipiul Bacău și cumpărător, iar Direcția Economică-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 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-Serviciului Evidență Patrimoniu, Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și domnilor Pocovnicu George-Bogdan și Nechita Mihaela (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.



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

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Nicolae – Ovidiu Popovici, is written over the printed name.

Hotărârea a fost adoptată cu minim 15 voturi pentru și 2 voturi împotriva.

ANEXĂ
LA HOTĂRÂREA NR. 21 DIN 30.01.2026

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 154 din 09.12.2025

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria municipiului Bacău cu nr. 214580 din data de 10.12.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 15 mp, situat în municipiul Bacău, str. Mihai Viteazu nr. 1 având CF nr. 77599, nr. cadastral 7462 în vederea vânzării către constructorul de bună credință, care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DAN-GABRIEL BITIRE

SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Nicolae-Ovidiu Popovici, the General Secretary of the Municipality of Bacău.

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

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

ADV Nr. 154/ 09.12.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 1, JUD.
BACAU
NR. CADASTRAL – 77599**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNAT : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

DECEMBRIE 2025



8

SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Mihai Viteazu, nr. 1, jud. Bacau, în suprafața de 15,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 27587/10.04.2025, având nr. cadastral 7462. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacau, fiind închiriat către Pocovnicu George-Bogdan și Nechita Mihaela, conform Contractului de închiriere nr. 5938/22016/27.07.2008, Act aditional nr. 1/145027/15.01.2020 și Certificat de moștenitor nr. 85/07.10.2024.

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 7462, a extrasului CF 77599 și pe baza numărului cadastral în geoportul ANCP.

Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este vânzarea cu drept de preemțiune către constructorul de bună credință, către Pocovnicu George-Bogdan și Nechita Mihaela

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.

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

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025:

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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

Respectiv

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

Inspecția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 02.12.2025 + 09.12.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 02.12.2025. 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 02.12.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0893 RON.



Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 02.12.2025 este :

V_{teren} – 15,00 mp - Bacau, str. M. Viteazu, nr. 1, NC 77599 = 27.280,00 lei, respectiv
V_{teren} – 15,00 mp - Bacau, str. M. Viteazu, nr. 1, NC 77599 = 5.360,00 euro (357,00 euro/mp)

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 02.12.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI**1.1. Identificarea si competenta evaluatorului**

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0649, specializata in servicii si consultanta de evaluare pentru bunuri imobile si mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societati. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>). Afirmațiile 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. Mihai Viteazu, nr. 1, jud. Bacau, în suprafața de 15,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 27687/10.04.2025, având nr. cadastral 7462. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacau. La data evaluării, proprietatea imobiliară în suprafața de 15,00 mp este închiriată de Municipiul Bacau către Pocovnicu George-Bogdan și Nechita Mihaela, conform Contractului de închiriere nr. 5938/22016/24.07.2008, Act adițional nr. 1/145027/15.01.2020 și Certificatului de moștenitor nr. 85/07.10.2024. Descrierea detaliată a proprietății imobiliare este redată în capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.3. Client si utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adresează 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 desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este **vanzarea cu drept de preemțiune către constructorul de buna credință, respectiv către Pocovnicu George-Bogdan și Nechita Mihaela**.

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

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

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

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

Conform notei de comanda a Beneficiarului, în estimarea valorii proprietății imobiliare nu s-au luat în calcul cladirile și constructiile speciale existente, evaluarea realizandu-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 02.12.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0893 RON, valabil pentru data de 02.12.2025. 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 02.12.2025. 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 7462, a extrasului CF 77599 și pe baza numărului cadastral în geoportal ANCP. Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografiile și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

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

- nu se cunosc restricții sau limitări

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

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

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

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

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

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

Informații primite de la client

- Informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de 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. 27687/10.04.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu NC 7462;
- Contract de închiriere nr. 5938/22016/24.07.2008;
- Act adițional nr. 1/145027/15.01.2020;
- Certificat de moștenitor nr. 85/07.10.2024;
- Autorizația de construire nr. 616/29.05.1998.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații colectate de evaluator

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

Informațiile și datele de intrare (informații faptice):

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre 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 acestora 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 acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o 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 02.12.2025, 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 consultanță ulterioară sau să depună mărturie 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, proiectiile și estimările continute 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 dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului cu NC 7462, a extrasului CF 77599 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCP.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluarii, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

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

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

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

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

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

Factorii ESG sunt:

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

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

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

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

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

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;



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

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

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

1.14. Documentare și raportare

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

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

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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)



18

- SEV 106 Documentare si raportare (IVS 105)

Standarde pentru active

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

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

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

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR**2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare**

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către Municipiul Bacău, în calitate de proprietar și Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comandă nr. 202470/05.11.2025. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în mun. Bacău, str. Mihai Viteazu, nr. 1, jud. Bacău.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 27687/10.04.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu NC 7462;
- Contract de închiriere nr. 5938/22016/24.07.2008;
- Act adițional nr. 1/145027/15.01.2020;
- Certificat de moștenitor nr. 85/07.10.2024;
- Autorizația de construire nr. 616/29.05.1998.

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

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest



motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieței

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren intravilan, amplasat în zona centrală a orașului, în zona A, pe str. Mihai Viteazu, nr. 1. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de centrală a orașului. Zona de delimitare a subpieței este zona centrală a mun. Bacau, respectiv în strada 9 Mai – Mihai Viteazu – N. Balcescu – B-dul Unirii.

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, extrasul CF nr. cerere 27687/10.04.2025, imobilul aparține Municipiului Bacau, acesta fiind menționat în Extrasul de CF pentru informare nr. 27687/10.04.2025, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobândit prin LEGE, cota actuală 1/1".

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

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 27687/10.04.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu NC 7462;
- Contract de închiriere nr. 5938/22016/24.07.2008;
- Act adițional nr. 1/145027/15.01.2020;
- Certificat de moștenitor nr. 85/07.10.2024;
- Autorizația de construire nr. 616/29.05.1998.

La data evaluării terenul este închiriat de către Pocovnicu George-Bogdan și Nechita Mihaela. Prin menționarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifică autenticitatea din punct de vedere legal a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru în prezenta lucrare.

2.5. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona centrală a orașului, vis-a-vis de Piața Centrală și în apropierea Biserii Sf. Nicolae, Vivariu și fostul Hotel Moldova. Zona în care este amplasată proprietatea are un caracter preponderent rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial formată din spații comerciale reprezentate de magazine alimentare și de uz casnic, pizzerii, spații de birouri, spații de prestări servicii etc. În zona sistemul rutier este asfaltat cu două benzi de mers pe sens. Traficul rutier și pietonal în zona este foarte intens, str. Mihai Viteazu fiind una din principalele artere a orașului.

În zonă se află:

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

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 7462, CF 77599, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 15,00 mp, amplasat în zona A, a orașului Bacau, pe str. Mihai Viteazu, nr. 1, 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. 9 Mai, str. Mihai Viteazu, str. N. Balcescu, B-dul Unirii;
- Calitatea rețelilor de transport din zonă: asfalt.

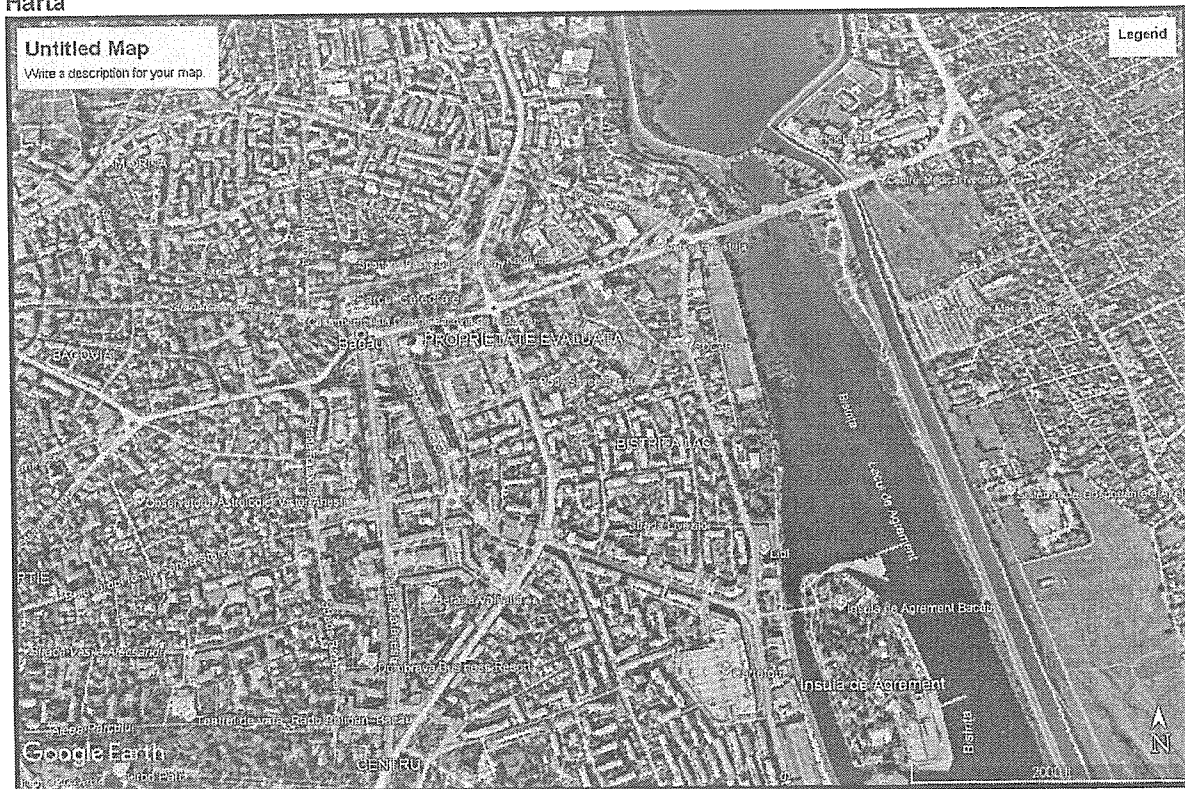
Zona are caracter preponderent rezidențial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii și peste medie.

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

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

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



Concluzie:**Zona de referinta: zona A. Amplasare buna. Poluare redusa. Ambient civilizat.****Harta****2.7. Descrierea proprietatii imobiliare**

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 15,00 mp, avand nr. cadastral 7462, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, fiind ocupat in intregime de o constructie –spatiu comercial aflat in proprietatea Pocovnicu George-Bogdan si Nechita Mihaela, conform extras de carte funciara nr. cerere 27687/10.04.2025 si a Certificatului de mostenitor nr. 85/07.10.2024. Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, vis-a-vis de Piata Centrala, in apropierea Bisericii Sf. Nicolae si Vivariu, avand acces din str. Mihai Viteazu prin intermediul unei alei asfaltate din spatele blocului

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: bloc locuinte si alei acces ;
- la sud: bloc locuinte;
- la est: alei acces pietonal si auto din spatele blocului;
- la vest: bloc locuinte.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 15,00 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 "Spatiu comercial – structura metalica". Accesul la proprietate se realizeaza din str. Mihai Viteazu prin intermediul unei alei asfaltate din spatele blocului.



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 imobiliară din România continuă să dea semne de rezistență în pofida taxelor impuse anul acesta. În luna octombrie 2025 au fost vândute, la nivel național, 58.502 imobile, cu 3.242 mai multe față de luna septembrie, potrivit datelor publicate luni, 10 noiembrie, de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP).

Datele statistice vin să confirme că piața imobiliară a început să se adapteze noilor taxe, mai ales a TVA-ului majorat, și să găsească soluții pentru a menține business-urile din imobiliare pe linia de plutire. Totuși, numărul total al caselor, terenurilor și apartamentelor tranzacționate este cu 9.496 mai mic decât în aceeași perioadă din 2024. Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate în București (8.829), Ilfov (3.981) și Cluj (2.929), iar cele mai puține în Teleorman (56), Covasna (394) și Sălaj (411).



La nivelul reședințelor de județ, Cluj-Napoca (1.096 tranzacții), Brașov (1.079) și Iași (877) conduc topul, în timp ce Alexandria (21), Slatina (64) și Slobozia (71) înregistrează cele mai puține tranzacții.

Piața imobiliară din județul Bacău a înregistrat o ușoară revenire în luna octombrie 2025, după scăderea puternică din septembrie. Potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), în județ s-au tranzacționat **1.251 de imobile**, cu aproape 8% mai multe decât în septembrie, când au fost raportate **1.163 de vânzări**.

Creșterea volumului tranzacțiilor indică o stabilizare a pieței după perioada de corecție determinată de schimbările fiscale și de eliminarea cotei reduse de TVA pentru locuințele noi. Totuși, specialiștii din domeniu avertizează că apetitul pentru investiții rămâne temperat, iar cumpărătorii sunt mai atenți la preț și la evoluția costurilor de trai.

Structura tranzacțiilor din județ

La nivelul județului Bacău, în luna octombrie s-au înregistrat următoarele tipuri de tranzacții:

- **Terenuri extravilane agricole:** 246 vânzări
- **Terenuri extravilane neagricole:** 25
- **Terenuri intravilane cu construcții:** 322
- **Terenuri intravilane fără construcții:** 377
- **Unități individuale (apartamente și case):** 281

Bacăul se află pe locul **15** la nivel național în luna octombrie 2025, cu **1.251 tranzacții imobiliare** înregistrate (dupa numarul de vanzari)

În municipiul Bacău, în luna octombrie au fost tranzacționate **336 imobile**. Segmentul apartamentelor continuă să fie dominant, însă interes există și pentru case din zonele periurbane, unde suprafețele de teren sunt mai generoase. (Sursa: www.bacauet.ro)

În concluzie, piața imobiliară de terenuri în 2025 arată o tendință de **adaptare și moderare** în România, cu o ușoară revenire la final de an după o scădere inițială, cumpărătorii fiind mai prudenți din cauza taxelor noi, deși se observă o rezistență și o cerere constantă, susținută de urbanizare, deși datele specifice pentru terenuri lipsesc din fragmente, tendința generală e de stabilizare și potențială creștere pe termen lung, conform unor surse.

Tendințe Generale Piața Imobiliară 2025:

- **Scădere și Adaptare:** Vânzările de imobile au înregistrat o scădere față de 2024, dar luna de lună au arătat o ușoară revenire, indicând o adaptare a pieței la noile condiții, inclusiv taxe.
- **Prudența Cumpărătorilor:** Achizițiile sunt mai lente, cumpărătorii așteptând stabilizarea pieței.
- **Rezistență:** Piața demonstrează rezistență, cu aproape 60.000 de imobile vândute în octombrie 2025, deși mai puțin decât anul anterior.

Specifice Terenurilor (Inferențe):

- **Cerere Sustenabilă:** Deși datele exacte lipsesc, cererea pentru terenuri (mai ales în zonele urbane/periurbane, pentru construcții noi) este susținută de creșterea economică, șomajul scăzut și urbanizare, sugerând o piață robustă pentru terenuri, în special cele cu potențial de dezvoltare.
- **Stabilizare Prețuri:** Ne putem aștepta la o stabilizare a prețurilor, cu posibile creșteri moderate pe termen lung, în funcție de locație, cerere și dezvoltarea infrastructurii.

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.

Ofertantii de proprietăți imobiliare de tipul celei analizate pentru vânzare, la nivelul mun. Bacău, se împart în 3 categorii:

- persoane fizice sau societăți comerciale private;



- societati comerciale cu capital majoritar de stat;
- societati comerciale in lichidare sau a caror proprietati sunt executate silit.

Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanti pe piata proprietatilor imobiliare sunt proprietari ce au cumparat aceste proprietati in ultimii ani in scopul de a specula cresterea pietei si de a obtine profit din revanzarea lor. In general ei au realizat lucrari de reparatii si amenajari ale cladirilor pentru a obtine un profit. De asemenea in ultimii ani au aparut spre vanzare proprietati imobiliare apartinand societatilor comerciale, in general, aflate in declin din punct de vedere financiar, care prin vanzarea unei parti a proprietatilor ce le detin isi folosesc fondurile obtinute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarei.

O clasificare a proprietatilor imobiliare oferite spre vanzare, se poate face in functie de amplasamentul acestora in arealul localitatii. Alte criterii/elemente ce se iau in considerare la achizitionarea unei proprietati sunt: suprafata si forma terenului, planeitatea terenului, restrictiile de construire, accesul si frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilitatile edilitare ale zonei, etc.

Evaluatorul, a studiat oferta de vanzare pentru terenuri intravilane la nivelul municipiului Bacau, consultand site-urile de specialitate ale agentilor imobiliare, respectiv: www.olx.ro, www.lajumatare.ro, www.romimo.ro, www.imobiliare.ro, www.prohouse.ro, www.avaimobiliare.ro, www.storia.ro, www.vdi.ro, etc.

Astfel, la data evaluarii, pe piata imobiliara a municipiului Bacau, in zona analizata, respectiv str.Mihai Viteazu si imprejurimi, au fost identificate urmatoarele oferte:

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren (mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1	Mun. Bacau, str. Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 576,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	576,00	172.000,00	298,61
2	Mun. Bacau, str. Slanicului (in spatele fostului Bancorex), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 270,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala.	270,00	79.500,00	294,44
3	Mun. Bacau, str. Florilor, (cartier Bistrita Lac), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 1.147,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	1.147,00	325.000,00	283,35
4.	Mun. Bacau, Calea Marasesti (in apropierea Spitalului Judetean), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 218 mp, acces la strada principala, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala.	218,00	100.000,00	458,72

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In zona analizata si imprejurimi, preturile pornesc de la 283,00 euro/mp, pana la 458,00 euro/mp, valoarea medie a pretului ofertat fiind de 333,00 euro/mp, mediana fiind de 296,00 euro/mp. Trebuie mentionat ca aceste preturi sunt orientative, valoarea terenului analizat spre evaluare depinzand si de alte criterii, respectiv forma terenului, utilitati, acces, dimensiunea suprafetei de teren, planeitate, si nu in ultimul rand de amplasament.
- 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 de amplasare.
- Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului ofertat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.

3.3. Analiza cererii

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



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

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

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

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

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

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

Actualmente, datorită condițiilor existente pe 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, considera ca piața proprietății imobiliare analizate, se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei, ceea ce poate fi numită o piața a cumpărătorului.

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

- Piața activă: **Nu** - este caracterizată de o cerere redusă, și o creștere a prețurilor.
- Piața în declin: **Da** - Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor. La momentul actual, se constată ca, deși există o cerere redusă și o ofertă superioară, prețurile terenurilor se mențin sau chiar continuă să crească.
- Piața a cumpărătorului: **Da** - O piața în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali).



- Piața a vânzătorului: Nu - O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă.

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

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

"Conform standardelor de evaluare SEV 2025, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piață
 - metoda comparației directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietății imobiliare

Estimarea valorii terenului - metoda comparației

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 următoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în mun. Bacau, str. Banca Nationala, în spatele farmaciei Elvaruj, în suprafața de 576,00 mp, cu o formă neregulată, fără restricții de construcție, utilități în zona, este la vânzare la data evaluării cu 298,61 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.prohause.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat în mun. Bacau, str. Slanicului, în spatele fostului Bancorex, în suprafața de 270,00 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, utilități în zona, este la vânzare la data evaluării cu 294,44 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat în mun. Bacau, str. Florilor, cartier Bistrita Lac, în suprafața de 1.147,00 mp, cu o formă neregulată, fără restricții de construcție, utilități în zona, este la vânzare la data evaluării cu 283,35 euro/mp. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

Cuantificarea ajustărilor:

1. Având în vedere că unele tranzacții nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare valoarea proprietăților comparabile s-au ajustat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. Localizarea terenurilor influențează valoarea proprietății, astfel toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 10%+20% fiind amplasate inferior față de subiect;
3. Diferența de suprafața a terenului afectează și valoarea proprietății, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5%+10%;
4. Utilitățile influențează valoarea proprietății. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului.
5. Forma terenului influențează valoarea proprietății. Comparabilele 1 și 3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 10%, acestea fiind inferioare subiectului.
6. În funcție de acces, toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 15%, fiind inferioare subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta și cel mai mic nr. de ajustări. Desfășurarea calculelor și ajustărilor efectuate sunt prezentate în 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 analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopului și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai sigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în ajustările pozitive și negative se compensează.

Cantitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea și calitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită



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 piatat este considerata ca fiind cea mai relevanta atat datorita abordarii cat si tipului proprietatii. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin piata este cea mai precisa in cazul de fata.

În baza calculului efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supusa evaluării, la data de 02.12.2025, este de:

$V_{\text{teren}} - 15,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. M. Viteazu, nr. 1, NC 77599} = 27.280,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 15,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. M. Viteazu, nr. 1, NC 77599} = 5.360,00 \text{ euro (357,00 euro/mp)}$

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

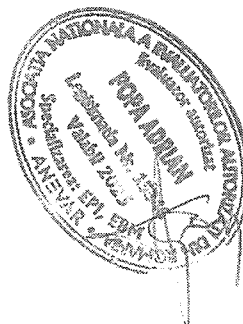
- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 02.12.2025, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR

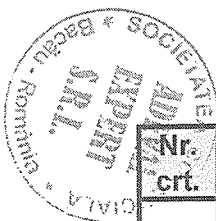
Ing. Valentin Fechet - Evaluator autorizat ANEVAR



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



CENTRALIZATOR GENERAL

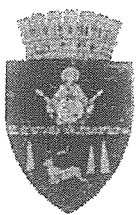


Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, jud. Bacau, nr. cadastral CF 77599, NC 7462	15.00	27,280.00	5,360.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 1, JUD. BACAU, N.C. CF 77599, NC 7462, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Slanicului (in spatele fostului Bancorex), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Florilor, (cartier Biserita Lac), jud. Bacau
Numar cadastral	CF 77599, NC 7462			
Provenienta informatii comparabile		prohouse.ro	storia.ro	storia.ro
Pret oferit (euro)		172,000.00	79,500.00	325,000.00
Pret oferit (euro/mp)		298.61	294.44	283.35
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-28.86	-29.44	-28.33
Pret ajustat (euro)		268.75	265.00	255.01
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 plata	de plata	de plata	de plata
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 plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		268.75	265.00	255.01
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 1, jud. Bacau	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		10.00%	20.00%	20.00%
Ajustare valorica (euro)		26.88	53.00	51.00
Suprafata teren (mp)	15.00	576.00	270.00	1,147.00
Ajustare		-7.00%	-5.00%	-10.00%
Valoare ajustare		-18.81	-13.25	-25.50
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		13.44	13.25	12.75
Forma terenului	regulata	neregulata	regulata	neregulata
Ajustare (%)		10.00%	0.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		26.88	0.00	25.50
Acces si front stradal	acces facil	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		15.00%	15.00%	15.00%
Ajustare valorica (euro)		40.31	39.75	38.25
Restrictii de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
CMBU	comercial/rezidential	comercial/rezidential	comercial/rezidential	comercial/rezidential
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		88.69	92.75	102.01
Ajustare totala neta		88.69	92.75	102.01
Ajustare totala bruta		126.31	119.25	153.01
Numar ajustari		5	4	5
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.423	0.405	0.540
PRET AJUSTAT		357.44	357.75	357.02
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			357.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. CF 77599, NC 7462, S = 15 MP			27,280.00 lei	
			5,360.00 €	





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 functionare a consiliilor locale, modificată și completată;

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

HOTĂRĂȘTE:

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

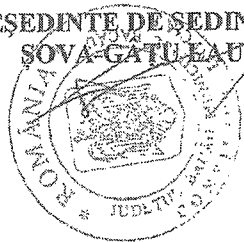
ART.2. Primarul Municipiului Bacău prin Arhitectul Șef – Compartiment Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcția Economică va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



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.

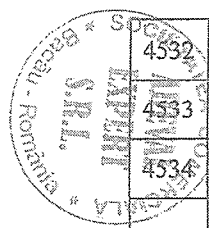
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SOVA GATULEAUR**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

N.O.P., I.D./T.O./Ex./D.S.1-A2





4532	0	Teren închiriat	S = 15mp, str. Mihai Eminescu nr. 24, destinația: copertină autorizată	1999	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
4533	0	Teren închiriat	S = 7mp, str. Mihai Eminescu nr. 4, destinația: cale de acces	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
4534	0	Teren închiriat	S = 10,55mp, str. Mihai Eminescu nr. 26, ap. 3, destinația: cale de acces	2001	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
4535	0	Teren închiriat	S = 6,5mp, str. Mihai Eminescu nr. 1, sc. A2, ap. 3 destinația: cale de acces	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
4536	0	Teren închiriat	S = 2,42mp, str. Mihai Eminescu nr. 22, bl.B6, ap.3 destinația: cale de acces	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
4537	0	Teren închiriat	S = 10,7mp, str. Mihai Eminescu nr. 28, sc.A, ap.2 destinația: cale de acces	2009	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
4538	0	Teren închiriat	S = 22mp, str. Mihai Eminescu nr. 23, destinația: garaj autorizat	2009	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
4539	0	Teren închiriat	S = 14,91mp, str. Mihai Eminescu nr. 28, sc.B, ap.3, destinația: cale de acces	2011	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 190/2012
4540	0	Teren închiriat	S = 9mp, str. Mihai Eminescu nr. 28, sc.A, ap.3, destinația: cale de acces	2016	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 105/2016
4541	0	Teren închiriat	S = 27mp, str. Mihai Viteazu nr.1,sc. B, ap. 9 destinația: garaj autorizat	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
4542	0	Teren închiriat	S = 5mp, str. Mihai Viteazu nr.1 destinația: cale acces	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
4543	0	Teren închiriat	S = 15mp, str. Mihai Viteazu nr.1 destinația: comerț	2007	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
4544	0	Teren închiriat	S = 10,56mp, str. Mihai Viteazu – Ana Ipătescu destinația: comerț	2011	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
4545	0	Teren închiriat	S = 13,4mp, str. Mihai Viteazu nr.1 destinația: spațiu comercial, carte funciară 79077, număr cadastral 79077	2013	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
4546			S = 5,68mp, str. Mihai Viteazu nr.12,		1	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. 77599 Bacău

Nr. cerere	27687
Ziua	10
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188397080



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:19861

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str MIHAI VITEAZU, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 7462	15	Construcția C1 înscrisă în CF 77599-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1911 / 03/02/2003		
Lege nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL BACAU	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 19861)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
27687 / 10/04/2025		
Act Administrativ nr. act aditional nr. 1/145027, din 15/01/2020 emis de Municipiul Bacau;		
C3	se noteaza dreptul de folosinta (inchirierea) de la data de 01.01.2020 si pana la data de 31.12.2020, in conditiile art. 3.1 si 3.2 din actul aditional nr. 1/145027 din 15.01.2020	A1
	1) NECHITA MIHAELA	



Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 2

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

Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 7462	15	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	15	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	CAD: 7462-C1	construcții anexa	-	Cu acte în CF propriu	

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

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

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

S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta internă nr.2021029522/10-04-2025 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
14-04-2025

Asistent Registrator,
MARIA-PAULA TUDOR

Referent,

Data eliberării,
___/___/___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

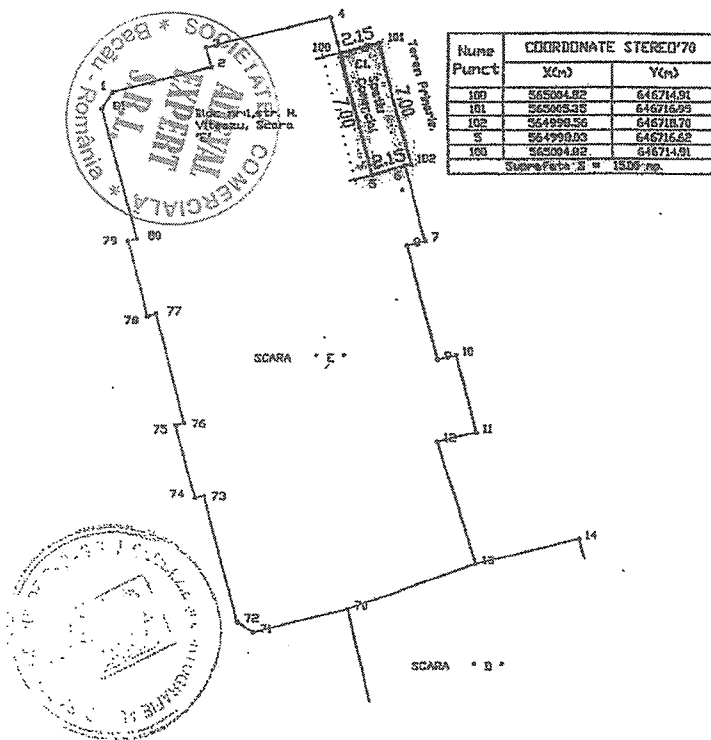
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Iudetul BACAU
Jnitatea administrativ teritoriala: Bacau
Cod SIRUTA : 20304
Cod intravilan/extravilan: 2

FIȘA CORPULUI DE PROPRIETATE din Str. Mihai Viteazu, Nr. 1, Sc. E, Loc. Bacau

Nomenclatura: L 35 54 B d
Nr. Sector cadastral :
Nr. cadastral al corpului de proprietate :
Nr. Carte Funciara :

SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE



A. DATE REFERITOARE LA TEREN						
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localitatii	Mentiuni
1	2	3	4	5	6	7
TOTAL						

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII				
Nr. corp cladire/ constructie	DENUMIRE	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiuni
1	2	3	4	5
C1	Spatiu comercial (chiosc)	15.00	CA	
TOTAL		15.00		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/ denumire proprietar	Domiciliul/ Sediul proprietarului	Cod numeric personal/ Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. si data înregistrării si eliberării	Cod grupa proprietate	Suprafata din act (ha sau mp)		Modul de detinere teren/constructie		Mentiuni
						Teren	Constructie	Exclusiv	Indiviziune	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Pocovnicu Alistar	Str. Mihai Viteazu, Nr. 1, Sc. E, Ap. 4, Loc. Bacau	1350201070036	Act constructie Nr. 616/29 mai 1998	PF	15.00		15.00	15.00	teren concesionat, C.C.2017 7/997.
TOTAL						15.00		15.00		

Intocmit

Data:

Verificat

Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate

Județul: BACAU

Unitatea administrativ-teritorială: Bacau.

Cod SIRUTA: 20304

Adresa corpului de proprietate: str :Mihai Viteazu Nr : 1

Localitatea: BACAU.

Nr. cadastral al corpului de proprietate:

7462

(INTRA VILAN/EXTRA VILAN)

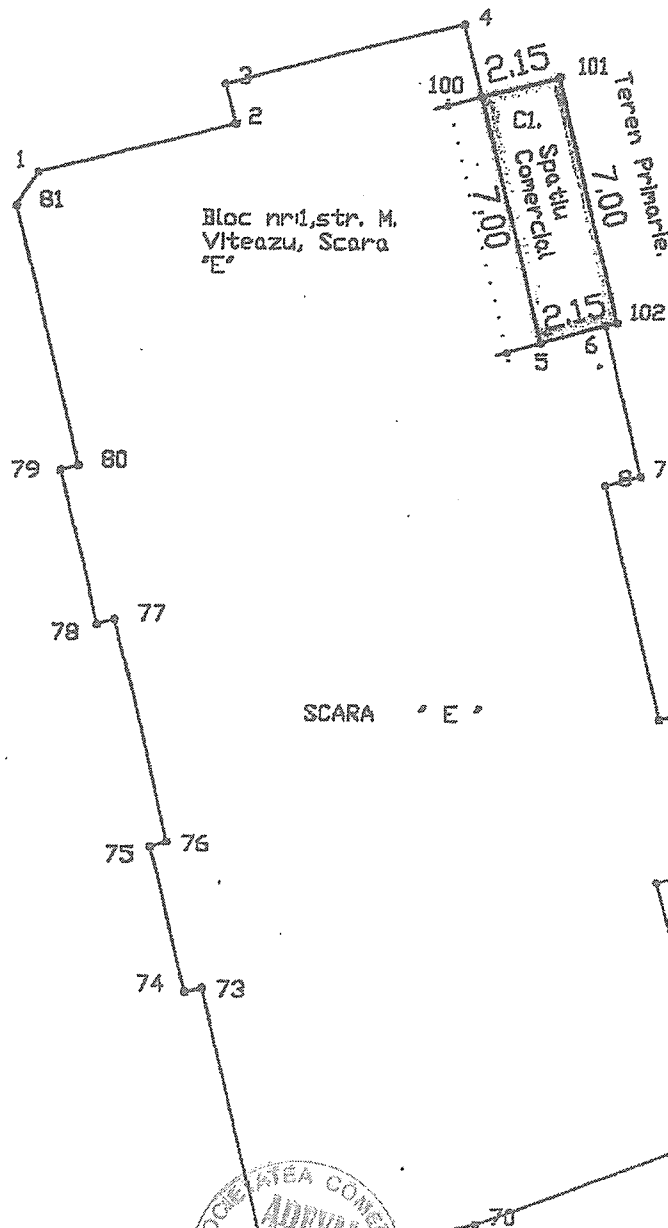
SCARA 1 : 200

Numele și prenumele proprietarului
Pocovnicu Alistir.

Domiciliul: Str.Mihai Viteazu,BI.

Loc. Bacau.

Județul: Bacau



Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
100	565004.82	646714.91
101	565005.35	646716.99
102	564998.56	646718.70
5	564998.03	646716.62
100	565004.82	646714.91
Suprafața: 15.00 mp.		



Oficiul Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie
Oficiul Județean de cadastru, geodezie și cartografie Bacău
Nr. de înregistrare 25.562/30.01/2
Verificat și aprobat:
Lucrător/Șef de birou
Genaral

Numele și prenumele executantului
(semnatura și stampila)

Data,

Recensionat

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

rub. 10. - 31.12.07 = 3
de 1661010035 / 10.04.1
= 164

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. 5938/ DIN 24.07.2008

2202/6

CEATCU

I. PARTILE CONTRACTANTE:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Mărășești, nr. 6, reprezentată prin Dl. Romeo Stavarache - Primar, în calitate de LOCATOR, pe de o parte, și PDOVNIEU ALISTIR, cu domiciliul în Bacău, str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. 1 sc. E, ap. 4, Cod numeric personal 1350201040036, posesor al B.I./C.I. seria AE, nr. 857600, eliberat de poliția Bc, la data de 18.09.87 în calitate de LOCATAR, pe de altă parte, a intervenit prezentul "CONTRACT DE ÎNCHIRIERE".

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art. 1. Obiectul prezentului contract constă în preluarea folosinței suprafeței de 6 mp. teren, situat în Bacău, str. Mihai Viteazul, nr. 1, ocupat cu spațiu comercial.

Art. 2. Predarea terenului (ori ocuparea acestuia) se consideră făcută la data la care s-a obținut autorizația de construire pentru amplasamentul provizoriu ori, în lipsa acesteia, la data la care s-a amplasat construcția.

III. TERMENUL:

Art. 3. Termenul închirierii este de la data 10/2008, dar nu mai mult de 31.12.2008. La sfârșitul acestei perioade, proprietarul și locatarul pot prelunge termenul de închiriere de comun acord, prin act adițional sau în mod tacit dacă nici una din parti nu solicită rezilierea contractului.

Art. 4. Termenul stabilit la art. 2 poate fi întrerupt când eliberarea terenului se impune. Locatarul va fi înștiințat de acest lucru și are dreptul la restituirea chiriei proporțional, pentru perioada de la data lăsării libere a terenului până la sfârșitul anului.

IV. PREȚUL:

Art. 5. Chiria pentru folosirea terenului este de 95 lei/mp/an, în total 1325 lei/an.

Art. 6. Prețul chiriei se va indexa cu indicele de indexare stabilit prin Hotărâri ale Consiliului Local.

V. PLATA CHIRIEI:

Art. 7. Plata chiriei se va face la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău sau în contul RO 07 TREZ 06121300205 XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Bacău.

Art. 8. Plata chiriei pentru anul în curs se va face până la 31.03.2008, iar în cazul în care predarea, respectiv, ocuparea terenului se va face în cursul anului după data de 31 martie, plata chiriei se va face în termen de treizeci zile de la predarea, respectiv, ocuparea terenului. În cazul în care termenul contractului se prelungește anual prin Hotărâre a Consiliului Local și/sau act adițional, termenul pentru plată chiriei va fi 31.03 (martie) a anului pentru care s-a hotărât prelungirea.

Art. 9. Pentru neachitarea la termenul scadent a chiriei locatarul datorează majorări sau/și penalități de întârziere, conform legii în vigoare.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI:

Art. 10. a) Să predea terenul pe baza unui proces verbal de predare - primire și să întocmească schița cu vecinătățile, acte ce vor constitui anexe la prezentul contract.

b) Să notifice în scris orice modificare intervenită cu privire la prezentul contract și la clauzele contractuale, în termen de 30 de zile de la apariția modificării.



c) Să urmărească modul în care este folosit terenul.

VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI:

Art. 11. Locatarul se obligă:

a) Să folosească terenul închiriat pentru destinația prevăzută în contract și autorizația de construire.

b) Să plătească chiria în suma și la termenul stabilit în prezentul contract.

c) La somația primarului, va lăsa terenul liber de construcția provizorie, în termenul stabilit prin somație.

d) În cazul neexecutării construcției în termenul prevăzut în autorizația de construire, prezentul contract se reziliază de drept fără alte proceduri prealabile (notificări sau alte adrese oficiale) cu obligația locatarului de a lăsa terenul liber de orice sarcini.

Art. 12. În cazul în care locatarul dorește rezilierea contractului, va notifica în scris locatorul de acest lucru, cu 30 (treizeci) zile înainte, urmând ca preluarea terenului de către locator să se facă pe baza de proces verbal de predare - primire.

Art. 13. Neplata chiriei, a majorărilor sau/și penalităților de întârziere în termenul stabilit în somație, conduce la rezilierea contractului și la desființarea construcției amplasată provizoriu.

VIII. SUBÎNCHIRIEREA:

Art. 14. Subînchirierea terenului, în tot sau în parte, va fi permisă numai cu acordul scris al proprietarului.

IX. ALTE CLAUZE:

Art. 15. Locatorul își rezervă dreptul să inițieze încetarea contractului chiar și înainte de termen în cazul în care terenul închiriat urmează a fi folosit în interes public, concesionat sau retrocedat.

Art. 16. Prezentul contract încetează de drept în următoarele cazuri:

a) expirarea termenului prevăzut la art. 3 din contract, pe baza de proces verbal de predare-primire a terenului în cauză, semnat de ambele părți;

b) la cererea expresă a părților, prin notificare scrisă;

c) nerespectarea prevederilor art. 5. și art. 8. din contract.

Art. 17. Prezentul contract poate fi prelungit cu aprobarea locatorului sau prin hotărâre a Consiliului Local.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ:

Art. 18. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile dăoresc despăgubiri.

XI. LITIGII:

Art. 19. Litigiile de orice fel, decurgând din executarea contractului, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor soluționa de către instanțele de judecată competente.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR,
PRIMAR,
Ing. Răzvan STAVARACHE

LOCATAR,
#Ceni

— teren închiriat având act cf. L. 10/2001 (ds. 10/16-5.R. 669/2002)

Direcția de Urbanism și Amenajare Teritorială, Silvia CORTEZ
Director Direcția Patrimoniu, Gavril PIRCU
Serviciu Juridic și Contencios, Ionel LAZARICA
Serviciu Contabilitate, Evidență și Incasări Debite, Simona PAȘCAN
Intențit, Răzvan STAVARACHE

S.R.L.
Bacău - România

ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
ARHITECT SEF
COMPARTIMENT EVIDENTA CONTRACTE



ACT ADITIONAL
Nr. 1/ 145027 din 15.01.2020

Avand in vedere:

- contractul de inchiriere teren nr. 5938/ 220216/ 24.07.2008 incheiat cu Pocovnicu Alistir;
 - certificat de mostenitor nr.85/ 20.09.2019 emis de B.I.N. Zaharia Elena pentru terenul in suprafata de 15,00 mp, situat in Bacau, str. Mihai Viteazu nr.1, cu destinatia spatiu comercial;
 - adresa nr. 39825/ 12.12.2019 emisa de S.J.A.P.L. din care rezulta ca terenul descris anterior a fost identificat ca fiind revendicat conform Legii 10/2001, ds. 10/ 116;
- se impune incheierea prezentului act aditional, care modifica/ completeaza clauzele contractuale de la cap.1. la cap.XI, art.19, astfel:

I.PARTILE CONTRACTANTE:

1. MUNICIPIUL BACAU, Unitate Administrativ Teritoriala, reprezentat prin autoritatea executiva, Primarul Municipiului Bacau- COSMIN NECULA, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, judetul Bacau, in calitate de **LOCATOR/ PROPRIETAR**, pe de o parte, si

2. POCOVNICU ELENA cu domiciliul in loc. ~~Bacau~~ str. Mihai Viteazu nr.1, sc.E, ap.4, jud. Bacau, Cod numeric personal 2430221040020, posesor al B.I./ C.I. seria X.C. nr. 653079, eliberat de S.P.C.L.E.P. Bacau, la data de 25.06.2009, in calitate de **LOCATAR/ CHIRIAS** pe de alta parte, in baza cererii nr. 39825/ 13.11.2019, a certificatului de mostenitor nr. 85/ 25.09.2019, a actului de partaj partial nr. 2733/ 24.10.2019 si a fisei tehnice nr. 39825/ 20238/ 24.12.2019 a intervenit prezentul "**CONTRACT DE INCHIRIERE**".

II.OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. Obiectul prezentului contract de inchiriere consta in predarea, respectiv preluarea folosintei suprafetei de **15,00 mp** teren situata in Bacau, str. **Mihai Viteazu nr.1** cu destinatia **spatiu comercial**.

Art.2.

2.1. Predarea -primirea terenului se face in baza unui proces-verbal - Anexa nr.1, semnat de ambele parti la data incheierii prezentului contract de inchiriere.

2.2. Predarea terenului (ori ocuparea acestuia) se considera facuta la data la care s-a obtinut autorizatia de construire pentru amplasamentul provizoriu ori, in lipsa acesteia, la data la care s-a amplasat constructia.

III.TERMENUL CONTRACTULUI:

Art.3.

3.1. Termenul inchirierii este de la data de **01.01.2020** pana la data de **31.12.2020** dar nu mai mult de 1 (un) an. La sfarsitul acestei perioade, proprietarul si locatarul pot prelungi termenul de inchiriere de comun acord, prin act aditional.

3.2. Dacă, după împlinirea termenului, chiriașul continuă să dețină bunul, fără vreo împotrivire din partea proprietarului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi (operează tacita relocatiune).

3.3. La incetarea contractului de inchiriere, chiriasul va preda terenul pe baza de proces-verbal, semnat de ambele parti, cel puțin in aceleasi conditii de calitate ca si la preluare.

3.4. Termenul stabilit la art. 3.1 poate fi intrerupt cand eliberarea terenului se impune. Locatarul va fi instiintat de acest lucru si are dreptul la restituirea chiriei proportional, pentru perioada de la data lasarii libere a terenului pana la sfarsitul anului.



VIII. SUBINCHIRIEREA

Art. 16. Subinchirierea terenului, in tot sau in parte, va fi permisa numai cu acordul scris al proprietarului si in conditiile stipulate de catre acesta.

IX. ALTE CLAUBE

Art. 17. Locatorul isi rezerva dreptul sa initieze procedura de incetare a contractului de inchiriere chiar si inainte de termen in cazul in care terenul inchiriat urmeaza a fi folosit in interes public, concesionat sau retrocedat.

Art. 18. Prezentul contract inceteaza de drept in urmatoarele cazuri:

- a) expirarea termenului prevazut la art. 3 din contract, pe baza de proces verbal de predare - primire a terenului in cauza, semnat de ambele parti;
- b) la cererea expresa a partilor, prin notificare scrisa;
- c) in cazul in care una din parti refuza semnarea procesului verbal de predare-primire al terenului prevazut la art. 2 din contract.
- d) nerespectarea clauzelor prevazute in art. 5 si art. 8. din contract.

X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 19. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiilor contractuale, partile datoreaza despagubiri.

Art. 20. Forta majora, asa cum este acesta definita de lege, apara de raspundere pe oricare din parti, cu conditia notificarii in 15 (cinsprezece) zile de la producerea evenimentului.

XI. LITIGII

Art. 21. Litigiile de orice fel, decurgand din executarea contractului, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila, se vor solutiona de catre instantele de judecata competente.

XII. DISPOZITII FINALE

Art. 22. In temeiul art. 1798 Noul Cod Civil prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele si modalitatile stabilite prin contract.

La data incheierii prezentului act additional, terenul in cauza a fost identificat ca fiind revendicat conform Legii 10/ 2001, ds. 10/ 116, notificare solutionata prin respingerea cererii de restituire in natura si propunerea de despagubiri conform Dispozitiei Primarului nr.1669/ 03.07.2002, dispozitie validata partial prin Decizia nr.8213/ 14.04.2016 a Comisiei Nationale pentru Compensarea Imobilelor.

Prezentul act additional la contractul de inchiriere s-a incheiat in 4 (patru) exemplare originale, din care 3 (trei) exemplare pentru locator (1.ex.D.I.T.L., 2 ex. Compartiment Evidenta Incasari Debite-Directia Economica) si 1 (unu) pentru locatar.

LOCATOR

PRIMAR

POCOVNICU NECULA
MUNICIPIUL
BACAU

Directia Juridica si Administratie Locala
Cons. Juridic Robert Sraer

Director Executiv Adjunct
Ing. Cristina Buzdugan

Compartiment Evidenta Incasari
Ec. Cristina Popa

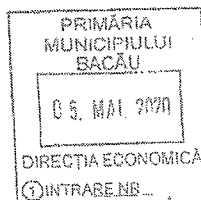


LOCATAR

PocoVnicu Elena

POCOVNICU ELENA

Depozit



492850

Dosar nr. 92/2024

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BACĂU
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL ZAHARIA ELENA
Sediul mun. Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr.5, jud. Bacău
licență funcționare nr.3676/3221/31.12.2013

CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR. 85

Data: 07 octombrie 2024

Eu, ZAHARIA ELENA, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în temeiul art.12, lit.c și al art.114 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

CERTIFIC URMĂTOARELE:

De pe urma defunctei POCOVNICU ELENA, CNP 2430221040020, decedată la data de 12.04.2024, fostă cu ultimul domiciliu în municipiul Bacău, str. Mihai Viteazu, nr. 1, sc. E, ap. 4, județul Bacău, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori legali:

Defuncta POCOVNICU ELENA era văduvă la data decesului. Aceasta a fost căsătorită în regimul comunității legale cu Pocovnicu Alistir, care a încetat la data decesului acestuia, data de 16.02.2019, regim care a fost lichidat prin actul de lichidare autentificat sub nr. 2375/20.09.2019 de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău.

MASA SUCCESORALĂ, SE COMPUNE din următoarele drepturi și obligații:

1.1 ACTIV SUCCESORAL:

a) BUNURI MOBILE:

• 2 (două) părți sociale în valoare de 10 LEI fiecare, deținute la societatea VIPO REAL ESTATE SRL, cu sediul în mun. Bacău, str. Ana Ipătescu, nr. 7, bl. 7, sc. B, etaj I, ap. 4, jud. Bacău, înregistrată la ORC sub nr. J4/1859/2017, CUI 38526879, care reprezintă o cotă de participare la beneficii/pierderi de 10%/10%.

• Din sumarul de cont nr. 13012305/15.03.2024 eliberat de Depozitarul Central SA rezultă că defuncta deținea următoarele acțiuni:

- un număr de 10 (zece) acțiuni, deținute la societatea EVERGENT INVESTMENTS S.A. din Bacău în valoare nominală de 0,10 LEI;
- un număr de 10 (zece) acțiuni, deținute la societatea INFINITY CAPITAL INVESTEMENTS S.A. din Craiova în valoare nominală de 0,10 LEI;
- un număr de 6 (șase) acțiuni, deținute la societatea LION CAPITAL S.A. din Arad în valoare nominală de 0,10 LEI;
- un număr de 38 (treizecișiopt) acțiuni, deținute la societatea LONGSHIELD INVESTMENTS GROUP S.A. din București în valoare nominală de 0,10 LEI;
- un număr de 32 (treizecișidouă) acțiuni, deținute la societatea TRANSILVANIA INVESTMENTS ALLIANCE S.A. din Brașov în valoare nominală de 0,10 LEI.

• suma de 36.250 (treizecișisase mii două sute cincizeci) LEI și dobânzile aferente, existente la Trezoreria Bacău în cont de subscriere având cod trezorerie TREZ061, conform extrasului de cont din data de 03.10.2024 emis de aceasta instituție;

• autoturismul marca RENAULT tipul LB07CF CLIO, număr de identificare VF1LB07CF32361836, deținut conform certificatului de înmatriculare nr. B00155024C eliberat de SRPCIV Bacău.



Autoturismul descris mai sus a fost dobândit de defunctă în regim de bun propriu, prin atribuirea în lotul său în urma partajului cu numiții Pocovnicu George – Bogdan, Pocovnicu Doina și Constantinescu Carmen – Mihaela, conform actului de partaj parțial autentificat sub nr. 2733/24.10.2019 de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău.

b) BUNURI IMOBILE:

• cota-indiviză de 1/4 din dreptul de concesiune asupra 2 (două) locuri de înhumare, concesionate pe 25 de ani, situate în Cimitirul Central din mun. Bacău, la zona/parceta B, randul 33, pozițiile 8 Sud și 8 Nord.

Locurile de înhumare au fost dobândite, în indiviziune cu numiții Pocovnicu George – Bogdan, Pocovnicu Doina și Constantinescu Mihaela – Carmen, prin concesionare în baza contractului de atribuire/dare în falsință nr. 346/17.07.2020 încheiat cu Societatea de Servicii Publice Municipale Bacău.

Notă: restul cotei-indivize de 3/4 din dreptul de concesiune asupra locurilor de înhumare aparține numiților Pocovnicu George – Bogdan, Pocovnicu Doina și Constantinescu Mihaela – Carmen, conform contractului de atribuire/dare în falsință nr. 346/17.07.2020 încheiat cu Societatea de Servicii Publice Municipale Bacău.

• dreptul de concesiune asupra 1 (un) loc de înhumare, concesionat pe 25 de ani, situat în Cimitirul „Nou” din județul Bacău, la parcela 2, rândul 5, poziția 55.

• 1 (una) boxă, în suprafață utilă de 3,69 m.p., situată în MUN. BACĂU, STR. ANA IPĂTESCU, NR. 3, JUD. BACĂU.

• spațiul comercial, în suprafață de 15 m.p., situat în MUN. BACĂU, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 1, JUD. BACĂU, identificat cu număr cadastral 7462-C1, al cărui drept de proprietate este întabulat în Cartea Funciară nr. 77599-C1 (număr de Carte Funciară vechi 19861) a localității Bacău.

Terenul aferent spațiului comercial identificat cu număr cadastral 7462, este proprietatea Bacău și este închiriat în baza contractului de închiriere nr. 5938/220216 din 24.07.2008 încheiat cu Primăria Bacău.

• drepturile și obligațiile din contractul de închiriere nr. 5938/220216 din 24.07.2008 încheiat cu Primăria Bacău.

• terenul, în suprafață de 624 m.p., situat în INTRAVILANUL COMUNEI MĂGURA, JUDEȚUL BACĂU, identificat cu numărul cadastral 64477, sola 34, parcela 1252/2, categorie de folosință „arabil”, cu destinația de drum, al cărui drept de proprietate a fost întabulat în Cartea Funciară nr. 64477 a localității Măgura.

Notă: Asupra terenului sunt notate servituți de trecere cu titlu gratuit, cu caracter necontinuu și pozitiv cu încheierile nr. 9946/21.02.2017, 17342/23.03.2017, 17386/23.03.2017, 20184/03.04.2017, 32043 din 10.05.2018 și 39417/04.06.2018, toate eliberate de BCPI Bacău – OCPCI Bacău. De asemenea, mai sunt notate servitutea de trecere în favoarea fondului dominant cu nr. cadastral 65097, cu încheierea nr. 48284/23.07.2020 și servitutea de trecere în favoarea fondului dominant cu nr. cadastral 65161, rezultat din dezlipirea imobilului cu nr. cadastral 64764, al imobilului cu nr. cadastral 65098 și alipirea imobilului cu nr. cadastral 65125 cu imobilul cu nr. cadastral 64998, cu încheierea nr. 33180/06.05.2022, ambele încheieri eliberate de BCPI Bacău – OCPCI Bacău.

• terenul, în suprafață de 198 m.p., situat în INTRAVILANUL COMUNEI MĂGURA, JUDEȚUL BACĂU, identificat cu numărul cadastral 64246, categorie de folosință „arabil”, cu destinația de drum, al cărui drept de proprietate a fost întabulat în Cartea Funciară nr. 64246 a localității Măgura.

Notă: Asupra terenului sunt notate servituți de trecere cu titlu gratuit, cu caracter necontinuu și pozitiv cu încheierile nr. 9947/21.02.2017, 17341/23.03.2017, 17393/23.03.2017, 20183/03.04.2017, 55757 din 07.08.2017, 32044/10.05.2018 și 39418/04.06.2018, toate eliberate de BCPI Bacău – OCPCI Bacău. De asemenea, mai sunt notate servitutea de trecere în favoarea fondului dominant cu nr. cadastral 65097, cu încheierea nr. 48294/23.07.2020 și servitutea de trecere în favoarea fondului dominant cu nr. cadastral 65161, rezultat din dezlipirea imobilului cu nr. cadastral 64764, al imobilului cu nr. cadastral 65098 și alipirea imobilului cu nr. cadastral 65125 cu imobilul cu nr. cadastral 64998, cu încheierea nr. 33170/06.05.2022, ambele încheieri eliberate de BCPI Bacău – OCPCI Bacău.

• terenul în suprafață de 1.105 m.p., situat în INTRAVILANUL COMUNEI MĂGURA, JUDEȚUL BACĂU, identificat cu numărul cadastral 64188, categorie de folosință „drum”, sola 34, parcela 1258/9, al cărui drept de proprietate a fost întabulat în Cartea Funciară nr. 64188 a localității Măgura, cu încheierea nr. 754/06.01.2016 eliberată de BCPI Bacău – OCPCI Bacău.

Notă: Asupra terenului sunt notate servituți de trecere cu titlu gratuit, cu caracter necontinuu și pozitiv cu încheierile nr. 87064/24.09.2015, 87069/24.09.2015, 93756/16.10.2015, 99769/06.11.2015, 99771 din 06.11.2015, 9950/21.02.2017, 17340/23.03.2017, 17394/23.03.2017, 20185/03.04.2017,



55758/07.08.2017, 32045/10.05.2018, 39419/04.06.2018 și 17779/05.03.2020, toate eliberate de BCPI Bacău – OCPCI Bacău. De asemenea, mai sunt notate servitutea de trecere în favoarea fondului dominant cu nr. cadastral 65097, cu încheierea nr. 48307/23.07.2020, servitutea de trecere cu titlu gratuit în favoarea fondurilor dominante identificate cu nr. cadastrale 64526 și 64527, provenite din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 64179, cu încheierea nr. 17128/03.03.2022, servitutea de trecere cu titlu gratuit în favoarea fondului dominant cu nr. cadastral 64527, cu încheierea nr. 26076/06.04.2022 și servitutea de trecere în favoarea fondului dominant cu nr. cadastral 65161, rezultat din dezlipirea imobilului cu nr. cadastral 64764, al imobilului cu nr. cadastral 65098 și alipirea imobilului cu nr. cadastral 65125 cu imobilul cu nr. cadastral 64998, cu încheierea nr. 33156/06.05.2022, toate eliberate de BCPI Bacău – OCPCI Bacău.

Bunurile descrise mai sus au fost dobândite de defunctă, în regim de bun propriu, prin atribuirea în lotul său în urma partajului cu numiții Pocovnicu George – Bogdan, Pocovnicu Doina și Constantinescu Mihaela – Carmen, conform actului de partaj parțial autentificat sub nr. 2733/24.10.2019 de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău. Anterior bunurile au fost dobândite de foștii coproprietari, în indiviziune, prin moștenire după defunctul soț, Pocovnicu Alistir, respectiv tată, conform certificatului de moștenitor nr. 85/20.09.2019 eliberat în dosarul nr. 49/2019 de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău. Anterior bunurile au fost dobândite de defuncții, Pocovnicu Alistir și Elena, în timpul căsătoriei, în regim de bun comun astfel:

- locul de veci, prin concesionare, în baza actului de concesiune nr. 172/30.04.2004, așa cum rezultă din adeverința nr. 632/08.04.2019 eliberată de Societatea de Servicii Publice Municipale Bacău.
- boxa, prin cumpărare, de la fosta IJGCL Bacău, conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 412/15.11.1990, încheiat cu aceasta și transcris sub nr. 3887/11.12.1990 de fostul Notariat de Stat Județean Bacău.
- spațiul comercial, prin edificare, în baza autorizației de construire nr. 616/29.05.1998 emisă de Primăria mun. Bacău, iar dreptul de folosință aferent spațiului comercial, în baza contractului de închiriere nr. 5938/220216 din 24.07.2008 încheiat cu Primăria Bacău.
- terenurile, prin cumpărare, de la Petrea Georgeta, conform contractului de vânzare – cumpărare autentificat cu nr. 3914/20.12.2002, de la Popa Milona – Argentina și Ganea Gabriela Lucia Elena, conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 3176/26.10.2015, de la Badiu Maricel și Badiu Tatiana, conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 3258/04.11.2015, toate, autentificate de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău. Terenul, în suprafață de 624 m.p., a rezultat în urma dezlipirii terenului în suprafață de 3.600 m.p., identificat cu numărul cadastral 64162, conform actului de dezlipire nr. 195/20.01.2017, terenul în suprafață de 198 m.p. a rezultat în urma dezlipirii terenului în suprafață de 658 m.p., identificat cu numărul cadastral 64181, conform actului de dezlipire nr. 3483/27.11.2015, ambele autentificate de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău.

• terenul, în suprafață totală de 41.400 mp, situat în **EXTRAVILANUL ȘI INTRAVILANUL SATULUI RACAUȚI, COMUNEI BUCIUMI, JUDEȚUL BACĂU**, dispus după cum urmează:

- suprafața de 15.000 mp, categorie de folosință „arabil”, *sola 55, parcela 1377/74*, identificat cu număr cadastral 60129, învecinat la N cu parcela identificată cu nr. cadastral 60128, E – drum exploatare, S – parcelele identificate cu nr. cadastrale 60130 și 60131 și la V cu drum comunal, din care suprafața de 3.524 mp teren intravilan și suprafața de 11.476 mp teren extravilan. Dreptul de proprietate a fost întabulat în Cartea Funciară nr. 60129 a localității Buciumi, cu încheierea nr. 15343/17.12.2010 emisă de OCPCI Bacău – BCPI Bacău;
- suprafața în extravilan de 5.400 mp, *sola 49, parcela 1299/29*, categorie de folosință „arabil”, învecinată la N cu DE, E – Pălăghiuță N-lai, S – Beldea N-lai și la V cu Gligă I;
- suprafața în extravilan de 5.400 mp, *sola 53, parcela 1366/2*, categorie de folosință „arabil”, învecinată la N și S cu DF, F – Stoica Gh. Gh. și la V cu Pavel I;
- suprafața în extravilan de 5.400 mp, categorie de folosință „arabil”, *sola 61, parcela 1516/67*, învecinată la N cu Stoica Gh. Gh., E – izlaz comunal, S – Ilie M. și la V cu DE;
- suprafața în extravilan de 1.800 mp, categorie de folosință „arabil”, *sola 61, parcela 1519/3*, învecinată la N cu DE, E – Ciure I., S – pr. Văleni și la V cu Ursache V-le;
- suprafața în extravilan de 3.000 mp, *sola 67, parcela 1700/338*, categorie de folosință „pășuni”, învecinată la N cu Radu N. Ion, E – Velicov T., S – Irimia N-lai și la V cu Stoica Gh. Gh.;



Terenul descris mai sus a fost dobândit de defunctă în regim de bun propriu, prin atribuirea în lotul său în urma partajului cu Stoica Paraschiva și Stoica Ion, conform contractului de partaj voluntar autentificat sub nr. 2965/14.12.2010 de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău. Anterior, foștii coproprietari au dobândit terenul prin moștenire după defunctul soț/tată Stoica Gheorghe, conform certificatului de moștenitor nr. 64/14.09.2010 emis de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău, care la rândul său l-a dobândit prin reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în baza Legii nr. 18/1991, conform titlului de proprietate nr. 200027/29.05.1995, eliberat de CJSDP Bacău.

• cota-parte de 5/8 din dreptul de proprietate asupra apartamentului situat în **MUNICIPIUL BACĂU, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 1, SC. E, AP.4, JUDEȚUL BACĂU**, compus din 4 (patru) camere și dependințe, în suprafață utilă de 80,14 m.p., împreună cu cota-parte din părțile și dependințele comune ale imobilului bloc care, prin natura lor, se află în indiviziune cu ceilalți coproprietari și dreptul de folosință asupra terenului aferent imobilului în suprafață de 18 m.p., deținut în indiviziune cu ceilalți coproprietari.

Apartamentul descris mai sus a fost dobândit de defunctă, în regim de bun comun, în timpul căsătoriei, cu aport egal cu soțului predecedat Pocovnicu Alistir, prin cumpărare de la fosta IJGC Bacău conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 412/15.11.1999 încheiat cu această instituție, ulterior prin moștenire, după soțul predecedat, în indiviziune cu numiții, Pocovnicu George – Bogdan, Pocovnicu Doina și Constantinescu Mihaela – Carmen, conform certificatului de moștenitor nr. 85/20.09.2019 eliberat de notar public Zaharia Elena din municipiul Bacău.

Imobilul este liber de orice grevări sau sarcini, de orice alte drepturi de orice natură constituite în favoarea unor terți, cu excepția ipotecii notate sub nr. 503/1991 în favoarea CEC Bacău și a ipotecii notate sub nr. 2804/1998 în favoarea CEC Bacău, așa cum rezultă din certificatul de sarcini nr. 89840/30.09.2024 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.

- Notă: Restul cotelor-părți de 3/8 din apartamentul descris mai sus, aparțin numiților, Pocovnicu George – Bogdan, Pocovnicu Doina și Constantinescu Mihaela – Carmen, în baza certificatului de moștenitor menționat mai sus.

• cota-parte de 5/8 din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în **INTRAVILANUL COMUNEI MĂGURA, JUDEȚUL BACĂU**, identificat cu numărul cadastral 63097 (număr cadastral vechi 815), compus din: - teren, în suprafață de 1.130 m.p., dispus în: - suprafața de 788 mp (din acte 870 mp), categorie de folosință „arabil”, sola 25, parcela 23 și suprafața de 260 mp, categorie de folosință „livadă”, sola 25, parcela 23-1 și anexa C1, notată cu nr. cadastral 63097-C1, în regim de înălțime P, în suprafață construită la sol/suprafață construită desfășurată de 24 mp. Dreptul de proprietate al imobilului a fost întabulat în Cartea Funciară nr. 63097 (număr de carte funciară vechi 612) a localității Măgura, cu încheierile nr. 13777/23.06.2003 și 79513/26.09.2019 eliberată de BCPI Bacău – OCPI Bacău.

Imobilul a fost dobândit de defunctă, în regim de bun comun, în timpul căsătoriei, cu aport egal cu soțului predecedat Pocovnicu Alistir, astfel: terenul prin cumpărare de la numiții Țițu Dan-Dinu și Iuliana, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2204/20.06.2003 de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău, iar construcția prin edificare în regie proprie, fără a poseda acte de proprietate și posedată în mod public, continuu și netulburat ca un adevărat proprietar și pentru care s-au plătit taxe și impozite la zi, conform certificatului de atestare fiscală nr. 1473/28.08.2024 eliberat de Primăria comunei Măgura, ulterior, atât terenul cât și construcția, au fost dobândite prin moștenire, după soțul predecedat, în indiviziune cu numiții, Pocovnicu George – Bogdan, Pocovnicu Doina și Constantinescu Mihaela – Carmen, conform certificatului de moștenitor nr. 85/20.09.2019 eliberat de notar public Zaharia Elena din municipiul Bacău.

Imobilul este liber de orice grevări sau sarcini, de orice alte drepturi de orice natură constituite în favoarea unor terți, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 90754/02.10.2024 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.

- Notă: Restul cotelor-părți de 3/8 din imobilul descris mai sus, aparțin numiților, Pocovnicu George – Bogdan, Pocovnicu Doina și Constantinescu Mihaela – Carmen, în baza certificatului de moștenitor menționat mai sus.



• cota-parte de 5/8 din dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 54 m.p., situat în INTRAVILANUL COMUNEI MĂGURA, JUDEȚUL BACĂU, identificat cu numărul cadastral 63096 (număr cadastral vechi 814), categorie de folosință „arabil”, sofa 26, parcele 23, al cărui drept de proprietate a fost înțabulat în Cartea Funciară nr. 63096 (număr de carte funciară vechi 611) a localității Măgura, cu încheierile nr. 225/08.01.2003 și 79512/26.09.2019 eliberată de BCPI Bacău – OCPI Bacău.

Imobilul a fost dobândit de defunctă, în regim de bun comun, în timpul căsătoriei, cu aport egal cu soțului predecedat Pocovnicu Alistir, prin cumpărare de la numita Petrea Georgeta, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3914/20.12.2002 de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău, ulterior prin moștenire, după soțul predecedat, în indiviziune cu numiții, Pocovnicu George – Bogdan, Pocovnicu Doina și Constantinescu Mihaela – Carmen, conform certificatului de moștenitor nr. 85/20.09.2019 eliberat de notarul public Zaharia Elena din municipiul Bacău.

Imobilul este liber de orice grevări sau sarcini, de orice alte drepturi de orice natură constituite în favoarea unor terți, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 90757/02.10.2024 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.

• Notă: Restul cotelor-părți de 3/8 din imobilul descris mai sus, aparțin numiților, Pocovnicu George – Bogdan, Pocovnicu Doina și Constantinescu Mihaela – Carmen, în baza certificatului de moștenitor menționat mai sus.

• cota-parte de 5/8 din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în INTRAVILANUL COMUNEI MĂGURA, JUDEȚUL BACĂU, identificat cu numărul cadastral 65359, compus din: -teren în suprafață de 96 m.p., categorie de folosință „arabil” și anexa C1, notată cu nr. cadastral 65359-C1, în regim de înălțime P, în suprafață construită la sol/suprafață construită desfășurată de 9 mp. Dreptul de proprietate al imobilului a fost înțabulat în Cartea Funciară nr. 65359 a localității Măgura, cu încheierea nr. 14353/02.03.2021 eliberată de BCPI Bacău – OCPI Bacău.

Imobilul a fost dobândit de defunctă, în regim de bun comun, în timpul căsătoriei, cu aport egal cu soțului predecedat Pocovnicu Alistir, astfel: terenul, prin atribuire în lotul lor după partajul cu numiții Cristea Miron, Cristea Margareta, Oltean Augustin și Oltean Violeta, conform contractului de partaj voluntar autentificat sub nr. 264/12.01.1998 de notarul public Gelu Filip din mun. Bacău, iar construcția prin edificare în regie proprie, fără a poseda acte de proprietate și posedată în mod public, continuu și netulburat ca un adevărat proprietar și pentru care s-au plătit taxe și impozite la zi, conform certificatului de atestare fiscală nr. 1473/28.08.2024 eliberat de Primăria comunei Măgura, ulterior ambele(teren și construcție) prin moștenire, după soțul predecedat, în indiviziune cu numiții, Pocovnicu George – Bogdan, Pocovnicu Doina și Constantinescu Mihaela – Carmen, conform certificatului de moștenitor nr. 85/20.09.2019 eliberat de notarul public Zaharia Elena din municipiul Bacău și dezmembrare, conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 315/01.03.2021 de notarul public Zaharia-Ciorcilă Mihail din mun. Bacău.

Imobilul este liber de orice grevări sau sarcini, de orice alte drepturi de orice natură constituite în favoarea unor terți, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 90755/02.10.2024 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.

• Notă: Restul cotelor-părți de 3/8 din imobilul descris mai sus, aparțin numiților, Pocovnicu George – Bogdan, Pocovnicu Doina și Constantinescu Mihaela – Carmen, în baza aceluiași acte menționate mai sus.

1.2 PASIV SUCCESORAL: • Suma de 84 (optzecișipatru) LEI, datorată Primăriei comunei Măgura, conform certificatului fiscal nr. 1473/28.08.2024 eliberat de Primăria municipiului Măgura.

Din certificatele fiscale nr. 3369/26.08.2024 eliberat de Primăria municipiului Ruciumi, județul Bacău, nr. 191617/30.09.2024 eliberat de Primăria municipiului Bacău și nr. 430154319838/21.08.2024 eliberat de DGRFP Iași – AJFP Bacău și certificatul nr. 252150/07.10.2024 eliberat de RNNEC, nu rezultă existența unor debite.

NU S-A ÎNTOCMIT INVENTAR.

NATURA SUCCESIUNII: LEGALĂ.

2. AU CALITATEA DE MOȘTENITORI LEGALI, conform art.975 din Codul Civil:

NECHITA MIHAELA – în calitate de fiică – CNP 2651105040043, cu domiciliul în sat Măgura, str. Emil Brăescu, nr. 1027, comuna Măgura, județul Bacău, care a declarat că a acceptat moștenirea în mod expres astăzi, data eliberării prezentului act, prin declarație în fața notarului, cu o cotă 1/2.



POCOVNICU GEORGE – BOGDAN – în calitate de fiu – CNP 1780320040038, cu domiciliul în municipiul Bacău, str. Energiei, nr. 35, sc. D, ap. 2, Județul Bacău, care a declarat că a acceptat moștenirea în mod expres, conform declarației din procura autenticată sub nr. 1815/13.08.2024 de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău, cu o cotă 1/2.

3. Străini de succesiune prin:

- renunțare în termen: nu sunt.
- aplicarea prezumției de renunțare, conform art. 1112 Cod Civil: nu sunt.
- declarație de neacceptare: nu sunt.

4. Nedemni de a moșteni: nu sunt.

Moștenitorii se obligă ca în termen de 30 (treizeci) de zile de la data eliberării certificatului de moștenitor să înscrie bunurile dobândite în evidențele fiscale ale UAT-ului competent.

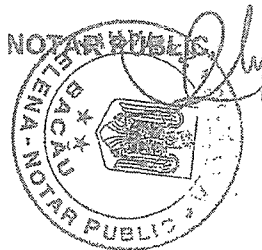
Moștenitorii declară că sunt imobile din masa succesorală care nu au carte funciară și se obligă ca în momentul în care dispune de acestea să întocmească documentațiile cadastrale și să efectueze lucrările de publicitate imobiliară.

Taxă întabulare 480 LEI conform chitanței nr. 469750/07.10.2024 emisă de acest birou notarial.

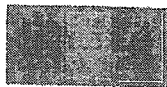
Scutit impozit, conform art. 111, alin.3 din Legea 227/2015 actualizată.

ONORARIU: 3.900 LEI la care se adaugă TVA în sumă 741 lei, cf. bonului fiscal din data 07.10.2024 eliberat de acest birou notarial.

Prezentul certificat de moștenitor s-a întocmit în 4 (patru) exemplare din care 2 (două) exemplare au rămas în arhiva biroului notarial și 2 (două) exemplare s-au eliberat moștenitorilor, de către notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău.



ROMÂNIA



JUDEȚUL BACĂU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 616 din 29.05 1998

Ca urmare a cererii adresate de: Pocovnicu Alister

domiciliul
localitatea în județul: Bacău municipiul Bacău
sectorul 5500 cod poștal 5500 strada Mihai Viteazul
nr. 1 bloc II etaj 4 înregistrată la nr. 13257 S. IV. 8 din 1998

În baza prevederilor Legii nr. 501/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea

construcțiilor, se:

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL - STRUCTURA METALICĂ.

VALOARE DE 10.000.000 lei COD

terenul situat în municipiul Bacău sectorul 5500 cod poștal 5500 strada Mihai Viteazul nr. 1

fișă cadastrală numărul topografic al parcelei

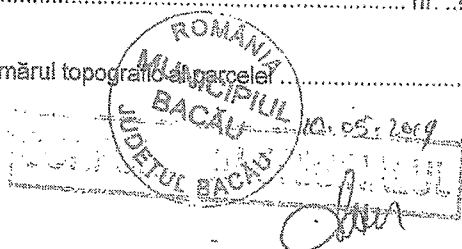
Carte Funciară

următoarele condiții:

Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.

Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate de bugetul Statului potrivit art. 22 și din Legea nr. 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, anterior solicitării eliberării autorizației de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.



Proiectul lucrărilor, nr. a fost elab.
de Arh. Novac Florice cu sediul în județul

municipiul

orașul sectorul
comuna satul

cod poștal strada nr.

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI LUNI

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prez. autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conșt. prevederilor legii.

PRIMAR,

L.S. Dumitru Șechelariu

SECRETAR,

Popa Dumitru
ARHITECT ȘEF

Popa Dumitru
TEHNICIAN URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI,
Ilinaș Veronice

Taxa pentru autorizare în valoare de 100.000 lei a fost apr.
conform chitanței nr. 1234 din 29.05 199 8

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului la data de 29
199 8 însoțită de exemplar(e) din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate
neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU LUNI

ZILE

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

TEHNICIAN URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI,

Data prelungirii valabilității
Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de 199 direct
prin poșta

ȚITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
 2. Să anunțe organul teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorizației.
 3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.
 4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oșeminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat emitentul autorizației.
Reluare lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.
 5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.
- Să se transporte la
materia care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii și să desfășoare construcțiile provizorii de salubritate până la terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.

ROMANIA
MUNICIPIUL
BACAU
10.05.2019
S.R.L.
Bacău - România

COMPARABILE FOLOSITE



office@prohouse.ro

0234.51.25.23

Adauga oferta

Adauga cererea

PROHOUSE
PENTRU INVESTITII IMOBILIARE

VANZARI

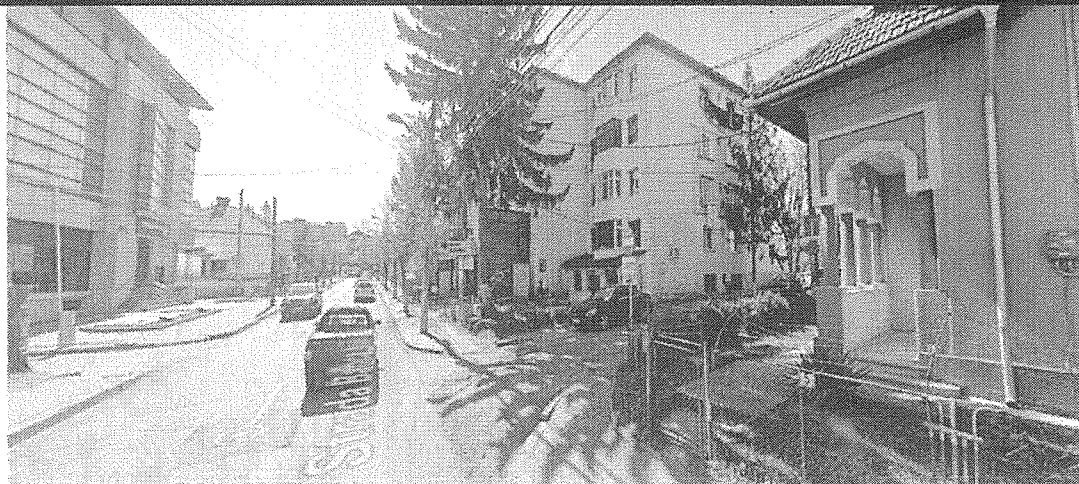
INCHIRIERI

PROIECTE REZIDENTIALE

DESPRE NOI

BLOG

CONTACT



PROHOUSE
PENTRU INVESTITII IMOBILIARE

VANZARI

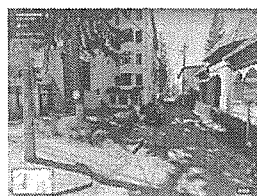
INCHIRIERI

PROIECTE REZIDENTIALE

DESPRE NOI

BLOG

CONTACT



Adresa / Vanzare / Teren de vanzare / Bacau / Banca Nationala /

Central Banca Nationala 576 mp

172,000 EUR

ID
1811

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

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



Vasile Nica

Vasile Nica

0745621128

vasile.nica@prohouse.ro

Contact

Nume

Telefon

E-mail

Puna ziua, sunt interesat de oferta cu ID: 1811

COMPARABILE FOLOSITE

PROHOUSE
PENTRU INVESTITII IMOBILIARE

[VANZARI](#)
[INCHIRIERI](#)
[PROIECTE REZIDENTIALE](#)
[DESPRE NOI](#)
[BLOG](#)
[CONTACT](#)

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

Telefon

E-mail

Buna ziua, sunt interesat de oferta cu ID: 1811

☐ Sunt de acord cu introducerea datelor mele
 personale in sistemul THE LIST ESTATE.

TRIMITE

MAI MULTE DESPRE PROPRIETATE

Suprafata Teren:	Front:	Fronturi:
576 mp	27 ml / m (terenul)	1
Localizare:	Deschidere:	Tip teren:
Intravilan	27 ml	Construibil
Acces teren:	Strazi:	Pretabil:
Auto, Pictorial	Asfaltate	Agrement, Bircuri, Bloc, Case / vile, Comercial, Hotel

Acces Teren: Pictorial, Auto,
Acces Utilitati: Pe Teren,
Alte Caracteristici Teren: Oportunitate de investitie,
Strazi Teren: Asfaltate,
Teren Pretabil: Case / vile, Bircuri, Bloc, Comercial, Hotel, Agrement,
Urbanism: CU,
Utilitati: Curent, Apa, Canalizare, Gaz,

storia

[De vanzare](#)
[De inchiriat](#)
[Ansambluri rezidentiale](#)
[Companii](#)
[Index Cardare](#)

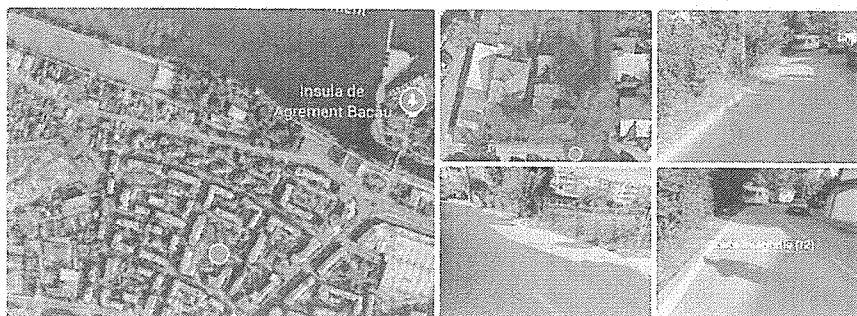
Contul meu

Adauga Anunt

CRISTINOS BACAU

Inapoi

[Distribuie](#)
[Salveaza](#)



Vand Teren intravilan in Blstrita Lac strada Florilor

325 000 € 285 €/m²

Strada Florului, Blstrita-Lac, Bacau, Bacau

Teren de vanzare

Suprafata utila: 1947 m²
 Pot teren: 1947 m²

CRISTINOS BACAU

CRISTINOS BACAU

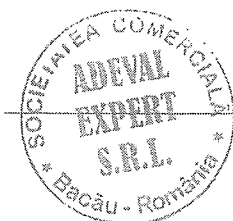
Adauga numarul

Nume*

E-mail*

Numar de telefon*

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si doresc sa primesc mai multe detalii



COMPARABILE FOLOSITE

1147 m² teren de vânzare - Bn

Vand Teren intravilan în Bistrita Lac strada Florilor
325 000 € 283 €/m²
Strada Nufarnul, Bistrita-Lac, Bacau, Bacau

CRISTI IMOB BACAU
CRISTI IMOB BACAU
Apasanduva

Forma
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. Multumesc!

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

Trimiteti mesajul

Anunt de vanzare de Google

Anunt de vanzare de Google

Teren de vânzare
Suprafata totala: 1147 m²
Tip teren: intravilan
Localizare: Bistrita-Lac
Dimensiuni: fara hotarari
Stat: fara informatii
Tip apart: apartament
Impozitabil: fara informatii
Media: ☒ electricitate ☒ apă caldă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzare: negociabil

Descriere
AGENCIJA IMOBILIARA CRISTI IMOB BACAU va propune in exclusivitate un teren intravilan cu suprafata de 1147 mp si o deservire de 22 m, situat in cartierul Bistrita Lac, pe strada Florilor.

1147 m² teren de vânzare - Bn

Vand Teren intravilan în Bistrita Lac strada Florilor
Strada Nufarnul, Bistrita-Lac, Bacau, Bacau

CRISTI IMOB BACAU
CRISTI IMOB BACAU
Apasanduva

Forma
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. Multumesc!

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

Trimiteti mesajul

Anunt de vanzare de Google

Anunt de vanzare de Google

Teren de vânzare
Suprafata totala: 1147 m²
Tip teren: intravilan
Localizare: Bistrita-Lac
Dimensiuni: fara hotarari
Stat: fara informatii
Tip apart: apartament
Impozitabil: fara informatii
Media: ☒ electricitate ☒ apă caldă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzare: negociabil

Descriere
AGENCIJA IMOBILIARA CRISTI IMOB BACAU va propune in exclusivitate un teren intravilan cu suprafata de 1147 mp si o deservire de 22 m, situat in cartierul Bistrita Lac, pe strada Florilor.

Avantaje și beneficii:

- Zonă liniștită și sigură
- Aproape de supermarket și Piața Centrală
- La doar 5 minute de centru și insula de agrement

Destinație posibilă:

- Casa de locuit
- Cămin
- Loc de locuit

Mai puțin

ID: 9748329

Reportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio oportunitate

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio oportunitate

Historic și statistici
Ultima actualizare: 28.11.2025

Investiții din



COMPARABILE FOLOSITE

imobiliare.ro

Teren ultracentral in zona Bancorex

Etapa a 1-a: 1000m², Baiea - VOI 1000m²

79.500 €

Rata de la UNDP Romania - anuale credit

Alexandru Rizescu
Proprietar

0745
Veni tot timpul!

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Twitter WhatsApp Email

Raportează anunț

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

Activăm notificările

Sup. teren: 270 mp

Tip: Construcție

imobiliare.ro

PLAN DE SITUAȚIE

ASUFA, VI. 1000m², Baiea - VOI 1000m²

09. 23 Decembrie

09. 1. 100

0745
Veni tot timpul!

Cere detalii prin email

Trimită mesaj



COMPARABILE FOLOSITE

Angaj RM - Angaj RM LPR

Aplicatie vizualizare imobili

Terenuri de vanzare Centrul

Terenuri construite de vanzare

Teren Construitii intravilan de

imobiliare.ro

Adauga un anun

0745 ...

Teren ultracentral in zona Bancorex - 79.800 €
Banco Nationala, Bacau - Vezi harta

Descriere teren

Proprietar privat ofer spre vanzare un teren intravilan, potrivit pentru constructii private sau orizont, situat ultracentral, in zona Bancorex-Cvibernet. Terenul are destinatie la o strada asfaltata cu acous pietonal si auto, de 16 metri anari. Suprafata totala este de 270 mp si are forma aproape patrata, fiecare latime masurand aproximativ 16 metri. Toate utilitatile sunt disponibile.

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionari, ma puteti contacta oricand.

Detalii teren

ID anun: XVBF03306

Actualizat in: 10 Octombrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front strada:

16 m

Utilități

Comision:

0%

Puncte de interes

Mijloace transport

Statie Arena Mall

Statie Pista Centrala



aprox. 200 m

Statie Arena Mall

aprox. 200 m



FOTO PROPRIETATE EVALUATA

