



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 71 DIN 06.03.2026

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului balcon cu destinația cabinet stomatologic, situat în municipiul Bacău, str. Florilor nr. 1, în suprafață de 10 mp, înscris în CF nr. 84146 cu nr. cadastral 84146

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 06.03.2026 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Prevederile HCL nr. 50/2026 privind abrogarea H.C.L. nr. 19/30.01.2026, H.C.L. nr. 20/30.01.2026 și H.C.L. nr. 21/30.01.2026;
- Cererea de cumpărare a terenului în suprafață de 10 mp, situat în Str. Florilor nr. 1 înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 210931 în data de 19.12.2022 a domnilor JICMON LAURA-EMA, POPOVICI IONUȚ-ADRIAN ȘI POPOVICI FLORINA;
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 238 din 04 aprilie 2018 privind cumpărarea unei extinderi(balcon) situată în Bacău, str. Florilor nr. 1, având nr. cadastral 84146-C1, înscrisă în cartea funciară nr. 84146-C1, în suprafață de 10 mp;
- Contractul de închiriere nr. 146314/8017 din 14.09.2018 încheiat între Primăria Municipiului Bacău și JICMON LAURA-EMA, POPOVICI IONUȚ-ADRIAN ȘI POPOVICI FLORINA, pentru preluarea folosinței terenului în suprafață de 9,68 mp, situat în str. Florilor nr. 1, scara C, ap.2 cu destinația cabinet stomatologic;
- Autorizația de construire nr. 385 din 25.09.1992, eliberată de Primăria Municipiului Bacău pentru extindere construire balcon la forma și dimensiunile balcoanelor de la nivelele superioare;
- Autorizația de construire nr. 225 din 26.08.2019, eliberată de Primăria Municipiului Bacău pentru schimbare destinație din balcon în cabinet stomatologic, amenajare și modificare fațadă;
- Certificatul de atestare a edificării construcției realizate cu autorizația de construire nr. 225/26.08.2019 pentru schimbare destinație apartament în cabinet stomatologic, amenajare și modificare fațadă;
- Extrasul de carte funciară privind înscrierea dreptului de proprietate în favoarea Municipiului Bacău, Domeniul privat a terenului în suprafață de 10 mp, identificat cu nr. Cadastral 84146, înscris în cartea funciară nr. 84146;
- Extrasul de carte funciară privind înscrierea dreptului de proprietate a extinderii spațiului comercial situat în str. Florilor nr. 1, identificată cu nr. cadastral 84146-C1, în suprafață de 10 mp, înscrisă în cartea funciară nr. 84146-C1, proprietatea domnilor JICMON LAURA-EMA, POPOVICI IONUȚ-ADRIAN ȘI POPOVICI FLORINA.
- Procesul Verbal nr. 139276 /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. 134 din 08.10.2025 elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 192888 din data de 09.10.2025

privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 10 mp, situat în municipiul Bacău, str. Florilor nr. 1;

-Referatul nr. 114804 din 13.02.2026 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 balcon cu destinația cabinet stomatologic situat în municipiul Bacău, Str. Florilor nr. 1, în suprafață de 10 mp, înscris în CF nr. 84146, cu nr. cadastral 84146;

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.115734 din 17.02.2026;

-Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr.115738/1 din 17.02.2026;

-Raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu înregistrat cu nr. 115738/2 din 17.02.2026;

-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 40/05.03.2026 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 42/05.03.2026 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 74/05.03.2026 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. 235 din 28.06.2018 privind modificarea și completarea HCL nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău, unde la poziția 3811 este inventariat terenul situat în str. Florilor nr. 1 în suprafață de 9,68 mp, teren extindere balcon cu destinația cabinet stomatologic;

-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 10 mp, situat în municipiul Bacău, str. Florilor nr. 1, având CF nr. 84146 și nr. cadastral 84146, teren ocupat de o construcție balcon cu destinația cabinet stomatologic aflată în proprietatea doamnelor JICMON LAURA-EMA, POPOVICI IONUȚ-ADRIAN ȘI POPOVICI FLORINA.

ART.2 (1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 134 din 08.10.2025, elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 192888 din data de 09.10.2025, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 10 mp, situat în municipiul Bacău, str. Florilor nr. 1 având CF nr. 84146, nr. cadastral 84146, 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 **2.750,00 euro** la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătitibil în lei la cursul

de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat SC ADEVAL EXPERT SRL, Ing. Popa Adrian;

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

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

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

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

ART.4 (1) La data autentificării contractului de vânzare-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-Serviciul Evidență Patrimoniu, Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și domnilor JICMON LAURA-EMA, POPOVICI IONUȚ-ADRIAN ȘI POPOVICI FLORINA.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD-IOAN BULAI



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

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru și 1 vot împotriva.

RAPORTUL de EVALUARE
nr. 134 din 08.10.2025

elaborat de SC ADEVAL EXPERT SRL Bacău, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 192888 din data de 09.10.2025 privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 10 mp, situat în municipiul Bacău, str. Florilor nr. 1, având CF nr. 84146, nr. cadastral 84146, în vederea vânzării către constructorul de bună credință, care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
SEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD-IOAN BULAI

SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

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

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

ADV Nr. 134/ 08.10.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. FLORILOR, NR. 1, JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 84146**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNET : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

OCTOMBRIE 2025



SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Florilor, nr. 1, jud. Bacău, în suprafața de 10,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacău, conform HCL nr. 157/27.04.2018, HCL nr. 235/28.06.2018 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 65174/09.07.2024, având nr. cadastral 84146. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacău, fiind închiriat către Popovici Ionuț, Popovici Florina și Jicmon Laura-Ema, conform Contractului de închiriere nr. 146314/8017/14.09.2018.

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 84146, a extrasului CF 84146 și pe baza numărului cadastral în geportal ANCP.

Utilizarea desemnata a evaluării

Utilizarea desemnata a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este **vanzarea cu drept de preemțiune către constructorul de bună credință, către Popovici Ionuț, Popovici Florina și Jicmon Laura-Ema**

Dreptul de proprietate supus evaluării

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

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

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de utilizarea desemnata 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

Inspekția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 02.10.2025 + 08.10.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 02.10.2025. 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 02.10.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0837 RON.



Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 02.10.2025 este :

$V_{\text{teren}} - 10,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Florilor, nr. 1, NC 84146} = 14.000,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 10,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Florilor, nr. 1, NC 84146} = 2.750,00 \text{ euro (275,00 euro/mp)}$

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astăzi 02.10.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

Ing. Popa Adrian - Evaluador autorizat ANEVAR

Administrator



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



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

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0649, specializata în servicii și consultanta de evaluare pentru bunuri imobile și mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societati. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asocatiei>). Afirmatiile 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 proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Florilor, nr. 1, jud. Bacau, în suprafața de 10,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 157/27.04.2018, HCL nr. 235/28.06.2018 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 65174/09.07.2024, având nr. cadastral 84146. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacau. La data evaluării proprietatea imobiliară în suprafața de 10,00 mp este închiriată de Municipiului Bacau către Popovici Ionut, Popovici Florina și Jicmon Laura-Ema, conform Contractului de închiriere nr. 146314/8017/14.09.2018.

Descrierea detaliată a proprietatii 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 Popovici Ionut, Popovici Florina și Jicmon Laura-Ema.**

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

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

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



1.6. Data evaluării

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 02.10.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0837 RON, valabil pentru data de 02.10.2025. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.7. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO.

1.8. Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului și utilizatorului desemnat reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2025.**

Conform SEV 102 - Tipuri ale valorii, paragraf A10 valoarea de piață este definită astfel:

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de utilizarea desemnată a evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare în special: **SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.**

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Inspectia proprietatii a fost realizata de evaluator autorizat Popa Adrian si evaluator autorizat Fechet Valentin în data de 02.10.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv a planului de amplasament si delimitare a imobilului, a extrasului CF 84146 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCP. Cu ocazia inspectiei proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografii și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

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

- nu se cunosc restricții sau limitări

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

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

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

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

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

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

Informații primite de la client

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



Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- HCL nr. 235/28.06.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 65174/09.07.2024;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu NC 84146;
- Contract de închiriere nr. 146314/8017/14.09.2018;
- Proces verbal de predare-primire încheiat la data 14.09.2018.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații colectate de evaluator

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

Informațiile și datele de intrare (informații faptice):

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

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

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

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/propietarul imobilului au fost selectate și analizate de evaluator și se presupune a respecta acuratețea, considerându-se că informațiile nu prezintă erori, sunt nepărtinitoare și reflectă caracteristicile pe care sunt concepute să le măsoare, ca setul de informații este suficient pentru a aborda caracteristicile activului evaluat și ca informațiile reflectă condițiile de piață.

1.11. Ipoteze semnificative sau speciale și/sau condiții limitative

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

1.11.1. Ipoteze semnificative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către utilizatorul desemnat al lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;



- informatiile 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 restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- au fost inspectate doar 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 cunoștința. 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 02.10.2025, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea se afla în aceleași condiții ca și la data inspecției;

1.11.2. Condiții limitative

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, dacă nu au fost făcute alte mențiuni;
- previziunile, 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 84146, a extrasului CF 84146 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 inscrite in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

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

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

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

Conform SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii paragraf 20.1 (m), SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 103 Abordări 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 guvernanta pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

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

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

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

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

1.14. Documentare și raportare

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

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

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

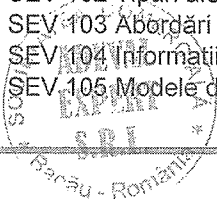
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

Standarde generale

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



- SEV 106 Documentare 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 cerintele prezentate in SEV aplicabile la Data evaluarii, confirmam ca:

- Afirmatiile incluse in acest raport se bazeaza pe fapte si opinii considerate a fi adevarate si rezonabile in masura cunostintelor noastre.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate in acest raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specificate anterior si reprezinta punctul de vedere obiectiv si profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei parti implicate.
- Nu exista nici o influenta sau constrangere legata de subiectul acestui raport sau de partile implicate in Contractul de servicii.

Onorariul si Contractul de prestari servicii nu sunt conditionate de obtinerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimate.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comanda nr. 188187/26.09.2025. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Florilor, nr. 1, jud. Bacau.

Beneficiarul a prezentat urmatoarele acte, anexate in copie la prezentul raport:

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- HCL nr. 235/28.06.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 65174/09.07.2024;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului cu NC 84146;
- Contract de inchiriere nr. 146314/8017/14.09.2018;
- Proces verbal de predare-primire incheiat la data 14.09.2018.

Documentele si informatiile mentionate mai sus au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate. Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existentei și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării si daca este cazul a cuantificarii valorice a diferentelor. Raportul de



evaluare a fost efectuat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona centrala a orasului, vis-a-vis de Bisericii "Buna Vestire", la intersectia strazilor Florilor cu Ana Ipatescu. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de mediana a orasului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona centrala a mun. Bacau, respectiv zona strazilor 9 Mai-Ana Ipatescu-Alexandru cel Bun-I.L. Caragiale.

2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.4.1. Situatia juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv HCL 157/27.04.2018, HCL 235/28.06.2018 si extrasului CF nr. cerere 65174/09.07.2024, imobilul apartine Municipiului Bacau, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 65174/09.07.2024, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobandit prin LEGE, cota actuala 1/1".

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

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

- HCL nr. 157/27.04.2018;
- HCL nr. 235/28.06.2018;
- Extras CF pentru informare nr. 65174/09.07.2024;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului cu NC 84146;
- Contract de inchiriere nr. 146314/8017/14.09.2018;
- Proces verbal de predare-primire incheiat la data 14.09.2018.

La data evaluării terenul este inchiriat catre Popovici Ionut, Popovici Florina si Jicmon Laura-Ema.

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

2.5. Informații despre zonă și amplasament

Proprietatea evaluată este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona centrala a orasului, in zona A, pe str. Florilor, nr. 1, via-a-vis de Biserica "Buna Vestire", la intersectia strazilor Florilor si Ana Ipatescu. Piața specifică este cea a terenurilor construibile din zona de centrala a orasului.

Zona de delimitare a subpieței este zona centrala a mun. Bacau, respectiv in strada 9 Mai - Ana Ipatescu – Alexandru cel Bun – I.L. Caragiale.

În zonă se află:

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

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

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 84146, CF 84146, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 10,00 mp, amplasat in zona A a orasului Bacau, pe str. Florilor, nr. 1, jud. Bacau.

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

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. 9 Mai, str. Ana Ipatescu, str. Alexandru cel Bun, str. I.L. Caragiale;
- Calitatea rețelelor de transport din zona: asfalt.

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

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

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

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

Concluzie:

Zona de referință: 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 10,00 mp, avand nr. cadastral 84146, 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. Florilor, nr. 1, fiind ocupat in intregime de o constructie – extindere Cabinet stomatologic aflat in proprietatea Popovici Ionut, Popovici Florina si Jicmon Laura-Ema, conform extras de carte funciara nr. cerere 65174/09.07.2024 si a Contractului de inchiriere nr. 146314/8017/14.09.2018. Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, vis-a-vis de Biserica "Buna Vestire", avand acces din str. Florilor.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: acces scara bloc ;
- la sud: spatiu verde;
- la est: bloc locuinte;
- la vest: str. florilor.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 10,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are forma neregulata, poligonala. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat de o constructie tip "Extindere cabinet stomatologic". Accesul la proprietate se realizeaza direct din str. Florilor.



CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapte curente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DINAMICĂ TRANZACȚII - AUGUST 2025

Nr. crt.	Judet	Număr terenuri				Nr. Unități Individuale	Total Imobile
		Extravilan		Intravilan			
		Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
1	ALBA	198	6	199	112	112	627
2	ARAD	587	4	324	174	225	1,314
3	ARGES	119	6	162	138	133	558
4	BACAU	165	6	478	488	415	1,552

În luna august 2025, județul Bacău a înregistrat un număr semnificativ de tranzacții imobiliare, menținându-se la un nivel ridicat față de lunile anterioare.

Conform datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), în august au fost tranzacționate 1.552 de imobile în județul Bacău. Această cifră, deși mai mică decât recordul din iulie (1.802 tranzacții), este considerabil mai mare comparativ cu luna iunie, când au fost vândute doar 804 imobile.

Pe segmentele de piață, s-au înregistrat 478 de tranzacții pentru terenuri cu construcții, 488 pentru terenuri fără construcții și 415 pentru apartamente. În mediul rural, au fost vândute 165 de terenuri agricole și 6 terenuri extravilane neagricole.

Aceste date sugerează un interes continuu al cumpărătorilor pentru achizițiile imobiliare în județul Bacău, chiar și în contextul creșterii cotei de TVA aplicate de la 1 august. Totuși, specialiștii avertizează că inflația galopantă ar putea duce la scumpiri în sectorul imobiliar, iar pe termen mediu și lung, prețurile ar putea crește accelerat. Evoluția economiei globale rămâne un factor de incertitudine majoră în acest context. (Sursa: bacanet.ro)

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

3.2. Oferta competitivă

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

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

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

Ofertantii de proprietati imobiliare de tipul celei analizate pentru **vanzare**, la nivelul mun. Bacau, se impart in 3 categorii:

- persoane fizice sau societati 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 exploatarii.

O clasificare a proprietăților imobiliare oferite spre vanzare, se poate face în funcție de amplasamentul acestora în arealul localității. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: suprafața și forma terenului, planeitatea terenului, restricțiile de construire, accesul și frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.

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

Astfel, la data evaluarii, pe piata imobiliara a municipiului Bacau, in zona analizata, respectiv zona Bistrita Lac si imprejurimi, au fost identificate urmatoarele oferte de terenuri intravilane :

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren (mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1.	Mun. Bacau, str. Aleea Visinului (zona Carrefour), jud. Bacau	median - centrala	Teren intravilan, suprafata 365,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje.	365.00	59,900,00	164.11
2.	Mun. Bacau, zona Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 576 mp, acces la strada secundara asfaltata prin spatele farmaciei, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	576.00	172.000,00	298.61
3.	Mun. Bacau, str. Toamnei (cartier Cornisa), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, suprafata 442 mp, acces facil dublu, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	442.00	150,000,00	339.37
4.	Mun. Bacau, str. Frasinului (zona Piata Sud), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, suprafata 335 mp, acces dublu, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala.	335.00	100,000,00	298.51
5.	Mun. Bacau, str. Florilor, zona Bistrita Lac, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 1.147,00 mp, acces la strada secundara asfaltata, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	1.147.00	350.000,00	305.14
6.	Mun. Bacau, str. Neagoe Voda, zona Bancorex, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 270,00 mp, acces la strada secundara asfaltata, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	270.00	88.000,00	325.93

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In zona median-centrala, preturile pornesc de la 164,00 euro/mp (in cazul acestei oferte subliniem faptul ca terenul nu este destinat unei constructii rezidentiale ci este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje), pana la 339,00 euro/mp, valoarea medie a pretului oferit fiind de 313,00 euro/mp (fara a lua in calcul prima oferta).



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

3.3. Analiza cererii

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

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

Cererea este minimalizata de lipsa de lichiditate a potentialilor cumparatori, motivate de politica monetara si administrativa, precum si de politica de risc a bancilor, precum si de rata de inflatie ridicata, posibillii investitori fiind circumspecti.

In analiza cererii de pe piata proprietatilor imobiliare, sunt importanti urmasorii 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).

Dorinta de achizitionare pentru terenuri rezidentiale amplasate in zona proprietatii analizate, poate sa vina din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investitii ulterioare in locuinte unifamiliale sau spatii de servicii publice, asa cum prevede Certificatul de urbanism.

Actualmente, datorita conditiilor existente pe piata, conditii influentate de instabilitatea politica atat interna cat si internationala, scaderea semnificativa a indicilor pietelor bursiere, cresterea dobanzilor, cresterea cursului valutar, etc., cererea pentru orice tip de proprietati imobiliare este in stagnare sau chiar regres, investitorii fiind mai prudenti.

3.4. Echilibrul pietei

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, restrictii constructive, etc.



Tinând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul, considera ca piata proprietatii imobiliare analizate, se caracterizeaza printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei, ceea ce poate fi numita o piata a cumparatorului.

La data evaluarii, cat si pe termen scurt, se poate considera ca, activitatea si tendinta pietei proprietatii subiect, este caracterizata astfel:

- Piata activa: **Nu** - este caracterizata de o cerere redusa, si o crestere a preturilor.
- Piata in declin: **Da** - Scaderea cererii este insotita de o oferta relativ excedentara si o scadere a preturilor. La momentul actual, se constata ca, desi exista o cerere redusa si o oferta superioara, preturile terenurilor se mentin sau chiar continuu sa creasca.
- Piata a cumparatorului: **Da** - O piata in declin in care cumparatorii sunt in avantaj (atunci cand preturile de piata sunt relativ scazute datorita unui surplus de proprietati sau un numar redus de cumparatori potentiali)
- Piata a vanzatorului: **Nu** - O piata activa, in care vanzatorii (dezvoltatorii) de proprietati similar disponibile pot obtine preturi mai mari decat cele obtinute in perioada imediat precedenta.

In concluzie, analizand motivele enuntate anterior, la data evaluarii, cat si pe termen scurt, evaluatorul considera ca exista un dezechilibru intre cerere si oferta, in sensul devansarii cererii de catre oferta.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

Analizand datele de mai sus, tinand cont de cerintele celei mai bune utilizari, respectiv, utilizarea este posibila fizic, permisă legal și fezabila financiar, generand rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietatii este de spatiu rezidential.



4.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin piata
 - metoda comparatiei directe;

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

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

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Florilor, cartier Bistrita lac, in suprafata de 1.147,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 305,14 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Neagoe Voda, zona Bancorex, in suprafata de 270,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 325,93 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, zona Banca Nationala, in spatele farmaciei Elvaruj in suprafata de 576,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 298,61 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.prohause.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

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

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

CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE**Reconcilierea valorilor**

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

Adecvarea

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



Precizia

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

Cantitatea si calitatea informatiilor

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

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, in scopul dobandirii sigurantei ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere. Abordarea prin 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 calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supusa evaluarii, la data de 02.10.2025, este de:

V_{teren} – 10,00 mp - Bacau, str. Florilor, nr. 1, NC 84146 = 14.000,00 lei, respectiv
V_{teren} – 10,00 mp - Bacau, str. Florilor, nr. 1, NC 84146 = 2.750,00 euro (275,00 euro/mp)

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 02.10.2025, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR

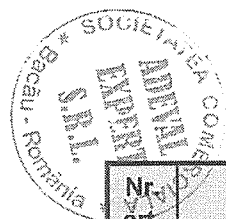


Ing. Valentin Fechet - Evaluator autorizat ANEVAR



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



CENTRALIZATOR GENERAL

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)
1	Teren intravilan mun. Bacau, str. Florilor, nr.1, jud. Bacau, NC - 84146	10.00	14,000.00	2,750.00
TOTAL VALOARE PROPUSA DE EVALUATOR			14,000.00	2,750.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. FLORILOR, NR. 1, JUD. BACAU, N.C. 84146, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Florilor, nr. 1. jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Florilor, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Neagoe Voda, zona Bancorex, jud. Bacau	Mun. Bacau, zona Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau
Numar cadastral	84146			
Provenienta informatii comparabile		www.storia.ro	www.storia.ro	www.prohouse.ro
Pret ofertat (euro)		350.000.00	88.000.00	172.000.00
Pret ofertat (euro/mp)		305.14	325.93	298.61
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-30.51	-32.59	-29.86
Pret ajustat (euro)		274.63	293.33	268.75
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		274.63	293.33	268.75
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Florilor, nr. 1, jud. Bacau	similar	superior	superior
Ajustare (%)		0.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	-29.33	-26.88
Suprafata teren (mp)	10.00	1.147.00	270.00	576.00
Ajustare		-10.00%	-2.00%	-5.00%
Valoare ajustare		-27.46	-5.87	-13.44
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)		13.73	14.67	13.44
Forma terenului	neregulata	neregulata	regulata	neregulata
Ajustare (%)		0.00%	-10.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	-29.33	0.00
Acces si front stradal	acces facil	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		13.73	14.67	26.88
Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		0.00	-35.20	0.00
Ajustare totala neta		0.00	-35.20	0.00
Ajustare totala bruta		54.93	93.87	80.63
Numar ajustari		3	5	4
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.180	0.288	0.270
PRET AJUSTAT		274.63	268.13	268.75
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			275.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 84146, S = 10 MP			14,000.00 lei	2,750.00 €



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

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

Având în vedere :

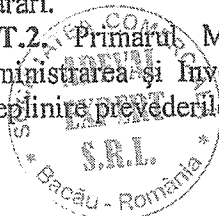
- Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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



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-GATLEAUR

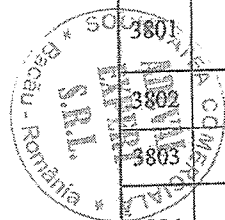


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

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

N.O.P., I.D./T.O./E. I.Ds. I-12





3801	0	Teren închiriat	S = 4,8mp, str. Erou Gh. Rusu nr. 2, sc.C, ap.1, destinația: cale de acces	2003	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 105/2016
3802	0	Teren închiriat	S = 8,6mp, str. Erou Gh. Rusu nr. 2, sc.B, ap.2, destinația: cale de acces	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
3803	0	Teren închiriat	S = 12,1mp, str. Erou Gh. Rusu nr. 4, destinația: cale de acces	2005	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
3804	0	Teren închiriat	S = 6,37mp, str. Erou Gh. Rusu nr. 2, sc. C, ap.2, destinația: cale de acces	2006	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
3805	0	Teren închiriat	S = 5,6mp, str. Erou Gh. Rusu nr. 4, sc.G, ap.1, destinația: cale de acces	2008	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
3806	0	Teren închiriat	S = 6,23mp, str. Erou Gh. Rusu nr. 2, sc.B, ap.3	2015	1	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL211/2015
3807	0	Teren închiriat	S = 18mp, str. Florilor nr.5, destinația: garaj autorizat	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
3808	0	Teren închiriat	S = 18mp, str. Florilor nr.5, destinația: garaj autorizat	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
3809	0	Teren închiriat	S = 18mp, str. Florilor nr.8, sc. C destinația: garaj autorizat	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
3810	0	Teren închiriat	S = 21mp, str. Florilor nr. 7, destinația: garaj autorizat	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
3811	0	Teren închiriat	S = 6mp, str. Florilor nr. 1/C/2, destinația: balcon locuință	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
3812	0	Teren închiriat	S = 17,5mp, str. Florilor nr.5, destinația: garaj autorizat	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
3813	0	Teren închiriat	S = 16,88mp, str. Florilor nr. 5, destinația: garaj autorizat	1997	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
3814	0	Teren închiriat	S = 20mp, str. Florilor nr.3, destinația: garaj autorizat, Carte funciară 81520, Nr. cadastral 81520	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
3815	0	Teren închiriat	S = 21mp, str. Florilor nr.3, destinația: garaj autorizat	1998	1	Domeniul privat al municipiului Bacău
3816			S = 18mp, str. Florilor nr.7,		1	Domeniul privat al



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA nr. 235 din 28.06.2018

privind modificarea și completarea HCL nr. 157/ 2018 prin care s-a înscușit Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 28.06.2018, potrivit art.39(1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere :

- Referatul nr. 78224/ 11.06.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită modificarea și completarea HCL nr. 157/ 2018 prin care s-a înscușit Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 5986/ 19.06.2018;
- Raportul compartimentului de resort, înregistrat cu nr. 5987/ 19.06.2018, favorabil;
- Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 1064/27.06.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 1065/26.06.2018 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 1066/27.06.2018 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 1067/27.06.2018 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 1068/27.06.2018 al Comisiei de specialitate nr.5;
- Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b” și ale art. 117 lit. „a” din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
- Prevederile art. 34 (1) lit. „i” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/ 2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 157/ 2018 prin care s-a înscușit inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Bacău;
- Prevederile art. 59 alin. (1) și (2) și art. 60 (1) din Legea nr. 24/ 2000 privind normele de tehnica legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, 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. (1) – Se modifică pozițiile 3270, 3811, 3960, 4389 și 5493 din Anexa nr. 1 – secțiunea Terenuri închiriate la HCL nr. 157/ 2018, în sensul înscrierii suprafețelor reale rezultate în urma măsurătorilor, după cum urmează:

<i>Poz. din Inv. Domeniului Privat</i>	<i>Denumirea bunului</i>	<i>Elemente de identificare, HCL 157/27.04.2018</i>	<i>Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință</i>	<i>Valoarea de inventar</i>	<i>Situația juridică</i>
3270	Teren închiriat	S=22 mp, str.Aleea Constructorului, nr.6, destinația: garaj autorizat	1999	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
3811	Teren închiriat	S=9,68 mp, str.Florilor, nr.1/C/2, destinația: balcon locuință	1997	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
3960	Teren închiriat	S=21 mp, str.Aleea Parcului (fostă Gării, nr.2), destinația garaj autorizat,	2001	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
4389	Teren închiriat	S=25 mp, str.Martir Horia, nr.14, destinația: garaj autorizat	2000	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău
5493	Teren închiriat	S=17 mp, str.Ștefan cel Mare, nr.6, destinația: garaj autorizat	2000	1	Domeniul privat al Municipiului Bacău

(2) Terenurile menționate la art. 1 (1) sunt delimitate conform planurilor de situație, Anexele nr. 1, nr. 2, nr. 3, nr. 4 și nr. 5, părți integrante ale prezentei hotărâri.

ART. 2. – Se completează Anexa nr. 1 la HCL nr. 157/ 2018, astfel:

- (1) 4,00 mp teren, situat în Bacău, str. Bicaș, nr. 152, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 6, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (2) 5,00 mp teren, situat în Bacău, str. Mioriței, nr. 72 B, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 7, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (3) 3,81 mp teren, situat în Bacău, str. Alecu Russo, nr. 31, sc. B, ap. 2, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 8, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (4) 77,00 mp teren, situat în Bacău, str. George Bacovia, nr. 68, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 9, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (5) 946,00 mp teren, situat în Bacău, str. Cornișa Bistriței, delimitat conform planului de situație Anexa nr. 10, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (6) 618,61 mp teren, situat în Bacău, str. Toamnei, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 11, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- (7) 127,26 mp teren, situat în Bacău, str. Letea, nr. 32, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 12, parte integrantă a prezentei hotărâri.

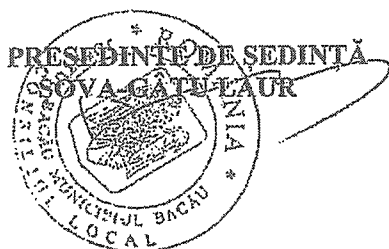


ART. 3. – Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 157/ 2018 sunt și rămân în vigoare.

ART. 4. – Primarul Municipiului Bacău prin Arhitectul Șef – Compartiment Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcția Economică va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

ART. 5. – Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Șef, Compartimentului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcției Economice.

ART. 6. – Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

N.O.P./I.D./M.N./E.A./D.S./A.2



PLAN DE SITUAȚIE

Scara 1:500

Amplasament: strada FLORILOR, Bloc nr. 1, municipiul BACĂU, județul BACĂU
Beneficiar: STRATULAT FANICA si MARIA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SOVA - GĂTU LAUR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

strada ANA I. PĂTESCU

strada FLORILOR

Bloc nr.1
Scara A
P+4

Bloc nr.1
Scara B
P+4

Bloc nr.1
Scara C
P+4

Bloc nr.1
Scara D
P+4

DIRECTOR EXADJ.
BARDASU CRISTINA

NOTA
Sistem de proiecție: X, Y - STEREO 70
Sistem de referință altimetric: Z - Marea NEAGRĂ

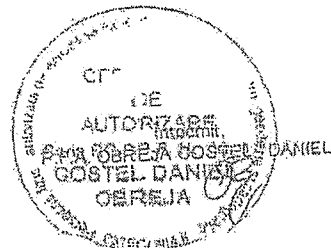
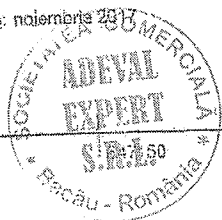
PUNCTE PE CONTUR

Numa Punct	COORDONATE STEREO70	
	X(m)	Y(m)
1	564331.533	647176.691
2	564326.214	647171.773
3	564328.750	647170.245
4	564328.523	647168.369
5	564328.341	647168.797
6	564330.416	647168.339
7	564330.839	647168.377

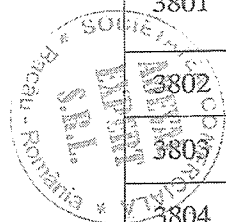
S = 9.68 mp

Suprafața propusă pentru închiriere
S = 9.68 mp (1-2-3-4-5-6-7)

Data: noiembrie 2017



647200



	0	Teren închiriat	sc.A, ap.2, destinația: cale de acces	2003		municipiului Bacău
3801	0	Teren închiriat	S = 4,8mp, str. Erou Gh. Rusu nr. 2, sc.C, ap.1, destinația: cale de acces	2003	4388	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 105/2016
3802	0	Teren închiriat	S = 8,6mp, str. Erou Gh. Rusu nr. 2, sc.B, ap.2, destinația: cale de acces	2005	7861	Domeniul privat al municipiului Bacău
3803	0	Teren închiriat	S = 12,1mp, str. Erou Gh. Rusu nr. 4, destinația: cale de acces	2005	11061	Domeniul privat al municipiului Bacău
3804	0	Teren închiriat	S = 6,37mp, str. Erou Gh. Rusu nr. 2, sc. C, ap.2, destinația: cale de acces	2006	5823	Domeniul privat al municipiului Bacău
3805	0	Teren închiriat	S = 5,6mp, str. Erou Gh. Rusu nr. 4, sc.G, ap.1, destinația: cale de acces	2008	5119	Domeniul privat al municipiului Bacău
3806	0	Teren închiriat	S = 4,67mp, str. Erou Gh. Rusu nr. 2, sc.B, destinația: cale acces	2015	5777	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL211/2015 HCL 62/2019
??	-	Teren	S = 7mp, str. Erou Gh. Rusu nr. 4, sc. F, destinația: cale de acces	2021	7276	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 362/2021
3807	0	Teren închiriat	S = 18mp, str. Florilor nr.5, destinația: garaj autorizat	1997	16454	Domeniul privat al municipiului Bacău
3808	0	Teren închiriat	S = 18mp, str. Florilor nr.5, destinația: garaj autorizat	1997	16454	Domeniul privat al municipiului Bacău
3809	0	Teren închiriat	S = 18mp, str. Florilor nr.8, sc. C destinația: garaj autorizat	1997	16454	Domeniul privat al municipiului Bacău
3810	0	Teren închiriat	S = 21mp, str. Florilor nr. 7, destinația: garaj autorizat	1997	19197	Domeniul privat al municipiului Bacău
3811	0	Teren închiriat	S = 9,68mp, str. Florilor nr. 1/C/2, destinația: balcon locuință, carte funciară 84146, număr cadastral 84146	1997	8849	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 235/2018
3812	0	Teren închiriat	S = 17,5mp, str. Florilor nr. 5, destinația: garaj autorizat	1997	15997	Domeniul privat al municipiului Bacău
3813	0	Teren închiriat	S = 16,88mp, str. Florilor nr. 5, destinația: garaj autorizat	1997	15430	Domeniul privat al municipiului Bacău
3814			S = 20mp, str. Florilor nr.3,		18282	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. 84146 Bacău

Nr. cerere	65174
Ziua	09
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100170320185



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str FLORILOR, Nr. 1, Bl. 1, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	84146	10	Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 84146-C1; TEREN AFERENT CONSTRUCȚIEI TIP BALCON

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15087 / 05/03/2018		
Act Administrativ nr. ADRESA 20572, din 28/02/2018 emis de MUNICIPIUL BACAU, HOTARARE 467/28.12.2017;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT BACAU, CIF:4278337, domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
86733 / 19/11/2018		
Act Administrativ nr. contract de închiriere nr.146314/8017, din 14/09/2018 emis de PRIMĂRIA BACĂU;		
C2	se înscrisse dreptul de folosință (închiriere) pentru perioada 04.04.2018 - 31.12.2018	A1
1) JICMON LAURA-EMA 2) POPOVICI IONUȚ-ADRIAN 3) POPOVICI FLORINA		



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

Pagina 1 din 3

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

Formular versiunea 1.1

38

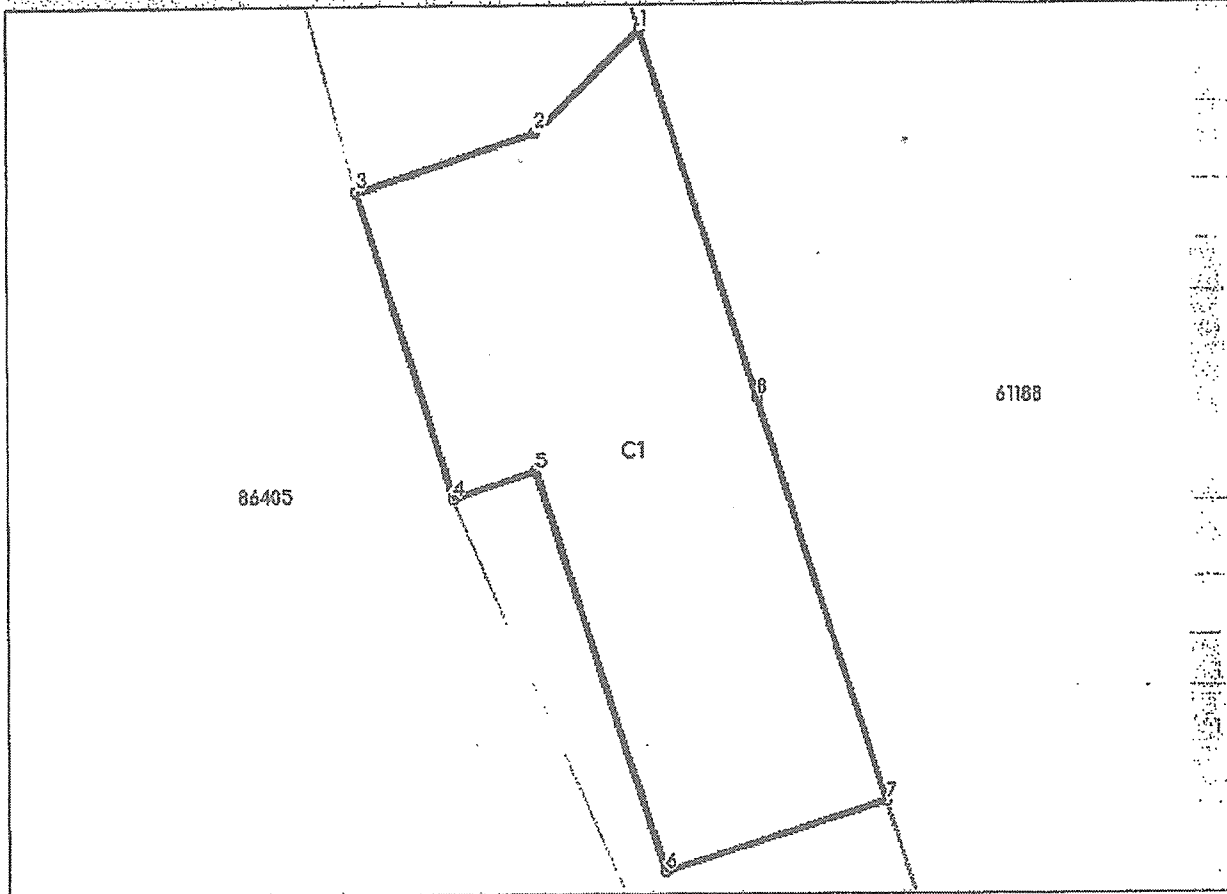
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
84146	10	TEREN AFERENT CONSTRUCȚIEI TIP BALCON

* 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	10	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.996
2	3	1.3
3	4	2.204
4	5	0.6
5	6	2.9
6	7	1.6



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.917
8	1	2.632

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 09/07/2024, 11:07



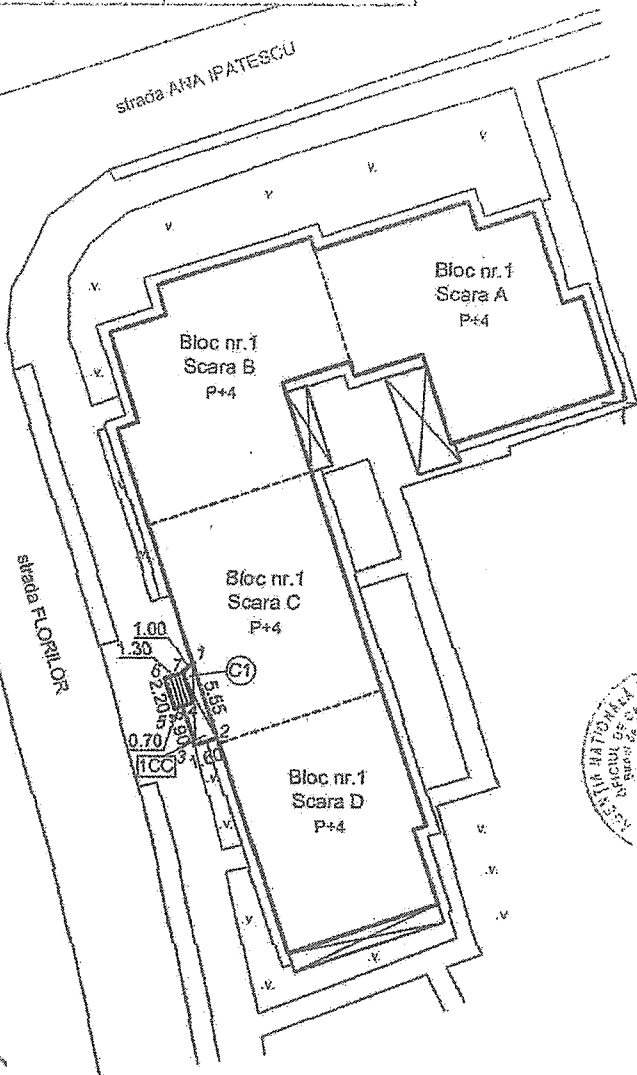
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILIILOR
(civililor)
Scara 1:500

Comp. Cad.
Teren nr. Bacau
Nu este nr.

Nr. cadastral	Suprafata terenului	Adresa imobilului
89146	10	Strada FLORESCU nr. 1 Bacau
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BACAU

NOTA

Sistem de proiectie : X, Y - STEREO '70



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcele	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	1CC	10	Teren aferent constructiei tip balcon, ce apartine municipiului Bacau (Contract de Inchiriere nr. 145066/7853 din 22.01.2018)
Total		10	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1		10	Balcon (constructie ce apartine sotilor STRATULAT FANICA si MARIA, cf. AUTORIZATIE de CONSTRUIRE nr. 385/23.09.1992)
Total		10	
		Suprafata totala a imobilului = 10 mp	
		Suprafata din act = 10 mp	
AUTORIZARE 20-BC-F Nr. 0040 Expediat de: DR. GHEORGHE COSTEL DANIEL Conferm executarea masurarilor la teren, corectitudinea incheierii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila: DATE: martie 2018 Stampila BCPI Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara BACAU Confirm introducerea in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si stampila: CONSILIER GR. I.A.			

564800

564850

564800

647150

647200

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 146314/ 8017 din 14.09.2018

Înloc. contr. nr. 7853/ 2018- Stratulat Fanica

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**, pe de o parte, si

2. POPOVICI IONUT cu domiciliul in Bacau, str. Constantin Musat nr.3, vila Cindy ap. 10, Cod numeric personal 1780515040131 posesor al B.I./ C.I. seria X.C. nr. 854815, eliberat de S.P.C.L.E.P. Bacau, la data de 08.05.2012,

POPOVICI FLORINA cu domiciliul in Bacau, str. Constantin Musat nr.3, vila Cindy ap. 10, Cod numeric personal 2760316080051 posesor al al B.I./ C.I. seria Z.C. nr. 170717, eliberat de S.P.C.L.E.P. Bacau, la data de 03.06.2008,

JICMON LAURA EMA cu domiciliul in Bacau, str. 1 Mai nr.3, sc.D. ap. 6, Cod numeric personal 2850613046220 posesor al al B.I./ C.I. seria Z.C. nr. 191111, eliberat de S.P.C.L.E.P. Bacau, la data de 16.06.2016, in calitate de **LOCATARI** pe de alta parte, in baza cererii nr. 30264/ 13.06.2018, a Contractului de vanzare- cumparare nr. 238/ 04.04.2018 si a fisei tehnice nr. 8779/ 30264/ 31.07.2018- Anexa nr.1, a intervenit prezentul "**CONTRACT DE INCHIRIERE**".

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. Obiectul prezentului contract de inchiriere consta in predarea, respectiv preluarea folosintei suprafetei de 9,68 mp teren, situata in Bacau, str. Florilor nr.1, sc.C, ap.2 cu destinatia cabinet stomatologic.

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:

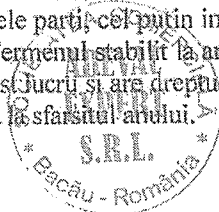
Art.3.

3.1. Termenul inchirierii este de la data de 04.04.2018 pana la data de 31.12.2018 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, chiriasul 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 încetarea 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.

Art.4. Termenul stabilit la art. 3 poate fi întrerupt cand eliberarea terenului se impune. Locatarul va fi instiintat de acest lucru si are dreptul la restituierea chiriei proportional, pentru perioada de la data lasarii libere a terenului pana la sfarsitul anului.



V. PRETUL:

Art. 5. Chiria anuală pentru folosirea terenului în anul 2018 este de 80,00 lei/mp/ an în total de 774,00 lei/an conform H.C.L. nr.467/ 28.12.2017 completată prin H.C.L. nr. 3/ 12.01.2018. Pentru perioada 04.04.2018-31.12.2018 suma de plată este de 577,00 lei.

Art. 6. Pretul chiriei poate fi modificat prin Hotărâri ale Consiliului Local al municipiului Bacău.

V. PLATA CHIRIEI:

Art.7. Plata chiriei se va face la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău sau în contul RO 07 TREZ 06121A300530 XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Bacău.

Art. 8. Plata chiriei pentru anul în curs se va face până la data de 31 martie. În cazul în care termenul contractului se prelungește, termenul pentru plată chiriei va fi 31 martie a anului pentru care s-a hotărât prelungirea.

Art. 9. Pentru nerespectarea obligațiilor asumate de chirias prin contract, referitor la termenul de plată al chiriei, acesta datorează penalități de întârziere de 1% din cuantumul obligațiilor principale neachitării în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv. Cuantumul penalităților de întârziere se va modifica conform legislației în vigoare, la momentul calculării acestora.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI:

Art. 10.

a) Să predea terenul pe baza de proces verbal de predare-primire, fișa tehnică sau alte documente care atestă predarea terenului.

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.

a) Să folosească terenul închiriat numai potrivit destinației prevăzută în contract și autorizației de construire, după caz.

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

c) La somația proprietarului de eliberare a terenului care face obiectul prezentului contract, locatarul va lăsa terenul liber de construcție, în termenul stabilit prin somație, în caz contrar locatarul (proprietarul) va trece la desființarea construcției pe cale administrativă, fără emiterea unei autorizații de desființare și fără sesizarea instanțelor de judecată, pe cheltuiala locatarului.

d) În cazul în care locatarul nu a obținut autorizația de construire (atunci când se impune obținerea acesteia) sau nu execută construcția 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 liber terenul de orice sarcini.

e) Să permită proprietarului să controleze periodic modul în care este folosit terenul închiriat.

Art. 12. Chiriasul este obligat să respecte prevederile legale în vigoare referitoare la protecția mediului.

Art. 13. 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. 14. Neplata chiriei, a majorărilor sau/si penalităților de întârziere în termenul stabilit, conduce la rezilierea contractului și la desființarea construcției amplasată provizoriu.

Art. 15. Pe toată durata închirierii, locatarul trebuie să fie cu obligațiile de plată către bugetul local achitate în termen.

VIII. SUBINCHIRIEREA

Art. 16. Subînchirierea terenului, în tot sau în parte, va fi permisă numai cu acordul scris al proprietarului și în condițiile stipulate de către acesta.



IX. ALTE CLAUCZE

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, concesiionat 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 -prim: 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 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 datori despagubiri.

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

XLITIGII

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

Prezentul contract de inchiriere s-a incheiat in 5 (cinci) exemplare originale, din care 2 (doua) exemplare pentru locator si 3 (trei) pentru locatari.

LOCATOR
PRIMAR

COSMIN



Directia Juridica si Administratie Locala
Vizat pentru legalitate
Cons. Juridic- Robert Sraer

Arhitect Sef
Arh.-Diana Mihaela Marin

Director Executiv Adjunct
Ec. Cristina Bardasu

Compartiment Evidenta Contracte
Intocmit
Ec. Cristina Popa



LOCATARI

POPOVICI IONUT

POPOVICI FLORINA

In calitate de mandatar

JICMON LAURA

in calitate de mandatar

PROCES VERBAL DE PREDARE -PRIMIRE
Încheiat astăzi 14.09.2018

Având în vedere:

A.

- 1.- Fișa tehnică nr. 8779/ 30264/ 31.07.2018 întocmită de Poliția Locală a Municipiului Bacău, Serviciul Disciplina în Construcții, Inspectie Comercială și Protecția Mediului - ca urmare a verificărilor efectuate la terenul în cauză;
- 2.- Certificat de moștenitor nr.238/ 04.04.2018 încheiat între Stratulat Fanica/ Stratulat Maria cu domiciliul în Bacău, str. Florilor nr. 1, sc.C, ap. 2 și Jicmon Laura Ema/ Popovici Florina/ Popovici Ionuț Adrian cu domiciliul în Bacău :

B.

- 1.- Adresa nr. 33528/ 21.08.2018 emisă de Serviciul Juridic și Aplicarea Legilor Proprietății prin care se confirmă ca terenul în cauză nu a fost identificat ca fiind revendicat conform prevederilor Legilor Proprietății
- s-a procedat la predarea - primirea terenului în suprafața de 9,68 mp situat în Bacău, str. Florilor nr. 1, sc.C cu destinația *balcon locuință*.

Prezentul proces verbal predare primire s-a încheiat în 5 (cinci) exemplare originale, din care 2 (două) exemplare pentru locator și 3 (trei) pentru locatari.

LOCATOR

Director Executiv Adjunct
Ec. Cristina Bardas

Directia Juridica si Administratie Locala
Vizat pentru legalitate
Cons. Juridic Robert Szaer

Arhitect Sef
Arh. Diana Mihaela Marin

Compartiment Evidenta Contracte
Ec. Cristina Popa



LOCATARI

POPOVICI IONUT

POPOVICI FLORINA

la contul de mandatar

JICMON LAURA

la contul de mandatar

COMPARABILE FOLOSITE

Magis IM - Magis IM IM - 1 147 m² teren de vânzare - 2

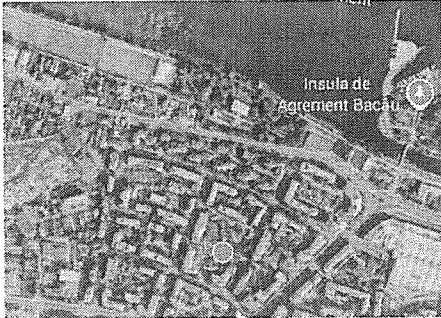
storia.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-bisritia-lac- strada-florilor-IDEMhd

Conti Romanian English

Google Translate

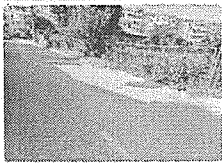
CRISTI IMOB BACAU

Înapoi Distribuie Salvează



Insula de Agrement Bacău





Toate imaginile (12)

Vand Teren Intravilan în Bisritia Lac strada Florilor

350 000 € 305 €/m²

Strada Nufarului, Districtul-Lac, Bacău, Bacău

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1147 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	Întravilan
Dimensiuni:	Întravilan

CRISTI IMOB BACAU

CRISTI IMOB BACAU

Afișează numărul

Număr*

Email*

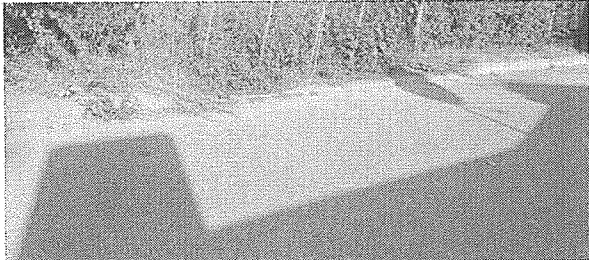
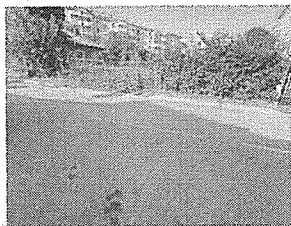
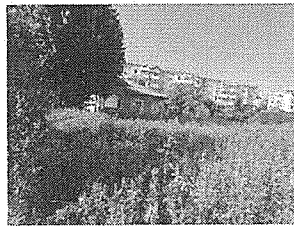
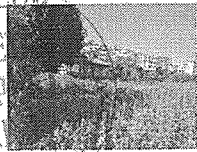
+40 Număr de telefon*

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

Magis IM - Magis IM IM - 1 147 m² teren de vânzare - 2

storia.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-bisritia-lac- strada-florilor-IDEMhd

Imagini (12)



CRISTI IMOB BACAU

CRISTI IMOB BACAU

Afișează numărul

Număr*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Adresa: Strada Nufarului, Districtul-Lac, Bacău, Bacău

Trimite mesajul

SOCIETATEA ADE EX S. Bacău - România

COMPARABILE FOLOSITE

Terenuri de vânzare Bacău - B. 1 147 m², teren de vânzare - B. X

storia.ro/oferta/teren-147m2-in-bistrita-lac- strada florilor-ID166d

Suprafață utilă:	1147 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprăjuri:	fără informații
Medii:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzare:	agenție

Descriere

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

Avantaje și locație:

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

Destinații posibile:

- casă de locuit
- clinică
- bloc de locuințe

Mai puțin

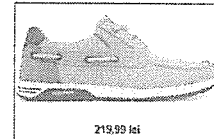
+40 Număr de telefon*

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

Apărătorul este responsabil pentru conținutul mesajului. Dacă doriți să trimiteți un mesaj, vă rugăm să completați câmpurile de mai jos.

Trimite mesajul

Popularitate

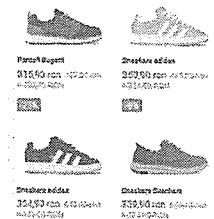


219.99 lei

CCC

Publicitate

Publicitate



Terenuri de vânzare Bacău - B. 270 m², teren de vânzare - B. X

storia.ro/oferta/teren-ultracentral-in-zona-bancorex-ID6vfi

storia

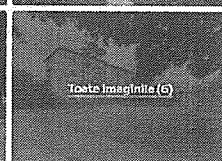
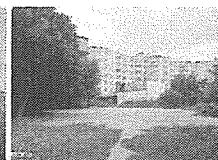
De vânzare De închiriat Anunșuri rezidențiale Compară Index Cartele

Contul meu Romanian English X

Google Translate

Înapoi

Distribuie Salvează



Teren ultracentral în zona Bancorex

88 000 € 326 €/m²

Albortel, Bacău, Bacău

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	270 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	15 x 16 m
Gard:	nu

Alexandru Răzescu

Anunț proprietar

Altează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Apărătorul este responsabil pentru conținutul mesajului. Dacă doriți să trimiteți un mesaj, vă rugăm să completați câmpurile de mai jos.



270 m³ teren de varietate - Dax

Teren de vânzare

4. Answer number

နိဗ္ဗာန်

2000年12月

-40

Număr de telefon²

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

Administrators: Number of days since 31 Oct. College
 Sign-up: 100% (100%) **not null**

Trinitite mesa | ul

Descrizione

Proprietar privat ofer spre vânzare un teren intravilan, potrivit pentru constructii private sau birouri, situat ultracentrul, in zona Bancarex-Constructii Terenul are descliderie la o strada asfaltata, cu acces pietonal si auto, de 16 metri linia. Suprafata totala este de 270 mp si are forma aproape patrata, fiecare latura masurand aproximativ 16 metri. Toate utilitatile sunt disponibile.

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

វិទ្យាស្ថាន

~~~~~

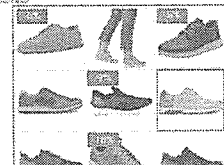

[www.chinavet.com](http://www.chinavet.com)

Zigzag stitching JUKI  
L2204-7

Single thread  
Blindstitch spot  
tacking machine Str...

2 799 €

## Discussion



Central Banca Nationala SFR

**PROHOUSE**  
PENTRU INVESTIȚII IMOBILIARE

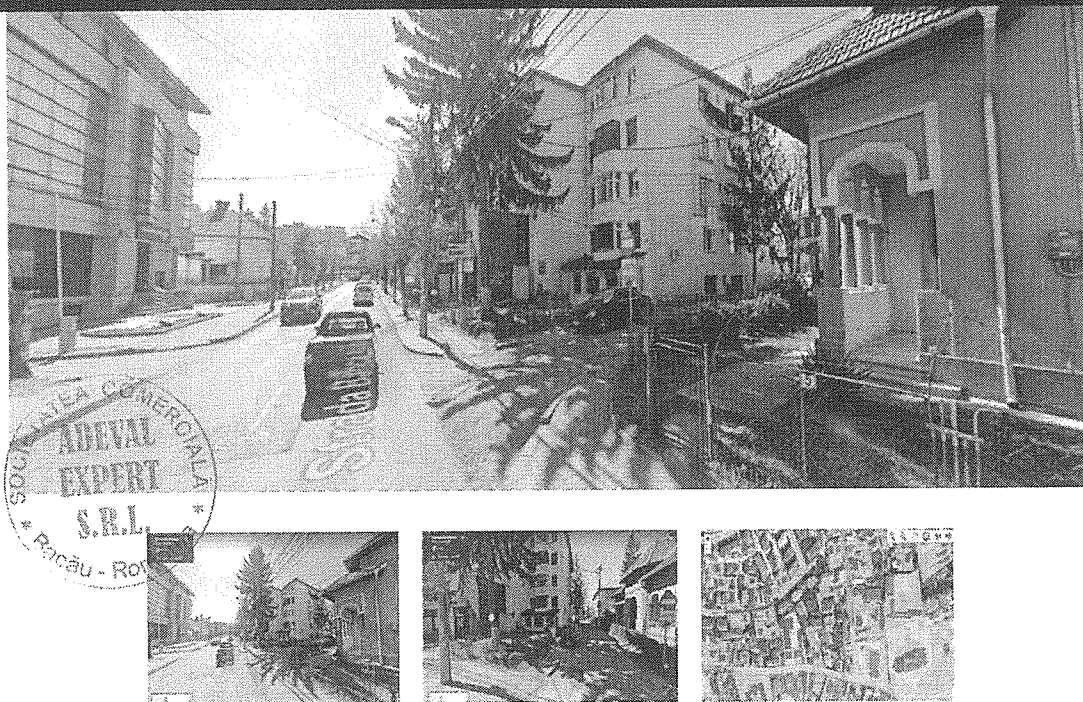
VANZARI -

## INCHIIBIERI \*

## PROGETTE RESIDENZIALE

DESPRE NOI ▾

[BLOG](#)   [CONTACT](#)



## COMPARABILE FOLOSITE

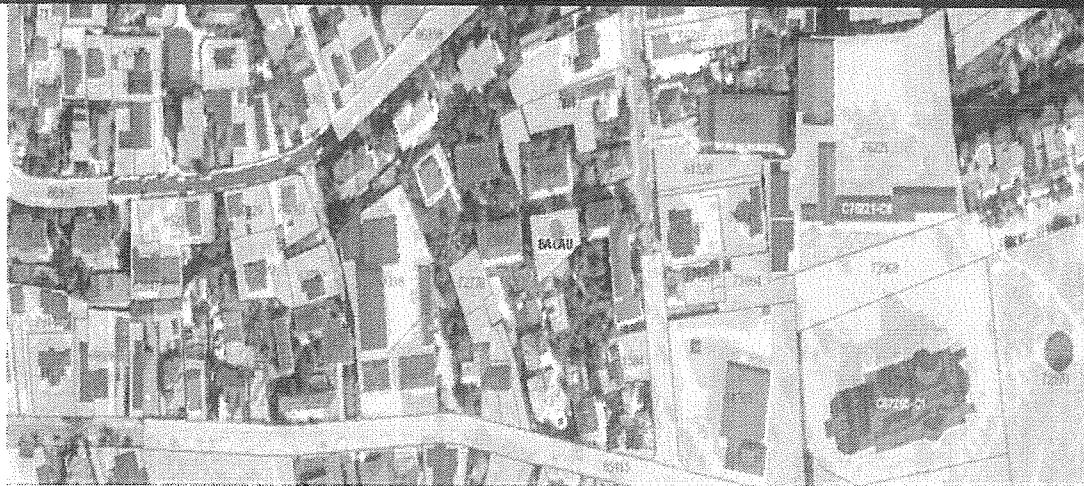
Magis P&L - Magis P&L (1) x Central Banca Nationala 576 mp x + prohouse.ro/teren-de-vanzare-banca-nationala-bacau-1607.html

office@prohouse.ro 0234.51.25.23

Adauga oferta Adauga cererea

**PROHOUSE**  
PENTRU INVESTITII IMOBILIARE

VANZARI INCHIRIERI PROIECTE REZIDENTIALE DESPRE NOI BLOG CONTACT



http://www.prohouse.ro/images/proiecte/tereni/1607\_144457.jpg

Magis P&L - Magis P&L (1) x Central Banca Nationala 576 mp x + prohouse.ro/teren-de-vanzare-banca-nationala-bacau-1607.html

**PROHOUSE**  
PENTRU INVESTITII IMOBILIARE

VANZARI INCHIRIERI PROIECTE REZIDENTIALE DESPRE NOI BLOG CONTACT

Acces / Vanzari / 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.a., canalizare  
A fost scos si certificate de urbanism  
Pentru vizionari si aite detalii nu ezitati sa ne contactati!



#### MAI MULTE DESPRE PROPRIETATE

Suprafata Teren:

Front:  
27 m / nr fronturi 1

Localizare:

Deschidere:

Intravilan:

27 m

Acces teren:

Strazi:

Auto, Peticion

Asfaltata

Fronturi:

Tip teren:

Constructibil

Pretal:

Agrament, Birouri,  
Bion, Case / vila.

Adauga oferta

Vasile Nica

0745621128

vasile.nica@prohouse.ro

Contact

Nume

Telefon

E-mail

Din ziua, sunt interesat de oferta cu ID: 1811

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

TRIMITE

## COMPARABILE FOLOSITE

**PROHOUSE**  
PENTRU INVESTIȚII IMOBILIARE

VANZARI • INCHIRIERI • PROIECTE REZIDENTIALE • DESPRE NOI • BLOG • CONTACT

Buna ziua, sunt interesat de oferta cu ID: 1611

### MAI MULTE DESPRE PROPRIETATE

|                  |                       |                                                              |
|------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------|
| Suprafata Teren: | Front:                | Fronturi:                                                    |
| 576mp            | 27 ml / nr fronturi 1 | 1                                                            |
| Localizare:      | Deschidere:           | Tip teren:                                                   |
| Intravilan       | 27 ml                 | Construibil                                                  |
| Acces teren:     | Strazi:               | Pretabil:                                                    |
| Auto, Pietonal   | Asfaltate             | Agrement, Birouri,<br>Bloc, Case / vila,<br>Comercial, Hotel |

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

TRIMITE

|                            |                                                         |
|----------------------------|---------------------------------------------------------|
| Acces Teren:               | Pietonal, Auto.                                         |
| Acces Utilitati:           | Pe Teren.                                               |
| Alte Caracteristici Teren: | Oportunitate de investitie.                             |
| Strazi Teren:              | Asfaltate.                                              |
| Teren Pretabil:            | Casa / vile, Birouri, Bloc, Comercial, Hotel, Agrement, |
| Urbanism:                  | CU.                                                     |
| Utilitati:                 | Curent, Apa, Canalizare, Gaz.                           |

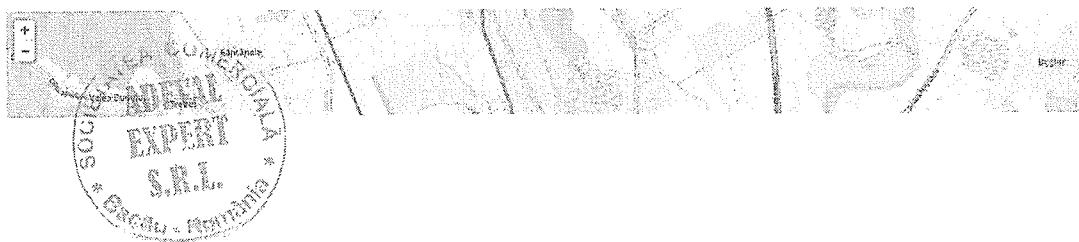


FOTO PROPRIETATE EVALUATA

