



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂRE

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a terenului în suprafață de 1249 mp situat în Bacău, str. Oituz, str. Oituz nr. 113, str. Ioniță Sandu Sturza, nr. 112 și str. Ioniță Sandu Sturza, nr. 116

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

Având în vedere :

- Prevederile art. 44 alin. (3) și (6) din Constituția României;
- Prevederile art. 4 și ale art. 7 din Legea nr. 255/ 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Prevederile art. 4 (2) din Hotărârea Guvernului nr. 53/ 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/ 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Prevederile art. 8 lit. "c" din Ordonanța Guvernului nr. 43/ 1997, privind regimul drumurilor, republicată;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 534/ 2007 privind aprobarea unei noi documentații tehnico – economice faza SF și a noilor indicatori tehnico – economici pentru obiectivul de investiții « Pasaj rutier subteran str.Oituz –str.St.Gușe » conform cerințelor ghidului Solicitantului pentru Axa 2 a Programului Operațional Regional 2007-2013 și abrogarea H.C.L. nr.431/2007 și H.C.L. nr.284/2006.
- Referatul nr. 5069/ 28.06.2011 al Serviciului Juridic și Aplicarea Legilor Proprietății;
- Prevederile art. 47 și art. 117 lit. „a” din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău;

În baza dispozițiilor art. 36 alin. (1) și art. 45(3) și (5) din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale republicată și ulterior modificată și completată:

HOTĂRĂȘTE

ART. 1 – Se clasifică obiectivul „Pasaj Rutier Subteran str. Oituz – str. General Gușe, municipiul Bacău, județul Bacău” drept drum de interes local.

ART. 2 – Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a terenului în suprafață de 1249 mp situat în Bacău, str. Oituz, str. Oituz nr. 113, str. Ioniță Sandu Sturza, nr. 112 și str. Ioniță Sandu Sturza, nr. 116, evidențiat în Anexa nr. 1 – Raport de Evaluare, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 3 – Sursa de finanțare a sumelor stabilite pentru exproprierea terenurilor în vederea finalizării obiectivului “Pasaj rutier subteran Str. Oituz – Str.General Guse,

Municipiul Bacau, Judetul Bacau” o constituie Bugetul local al municipiului Bacău – capitolul Cheltuieli de Capital.

ART. 4 – Se aprobă lista proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați pe baza evidențelor OCPI și ale Consiliului Local al Municipiului Bacău, prezentați în Anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 5 – Se aprobă ca justă despăgubire pentru imobilele expropriate suma de 1.206.040 lei, stabilită conform Raportului de Evaluare, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, valoare stabilită pe baza expertizelor întocmite și actualizate de Camerele Notarilor Publici.

ART. 6 – Hotărârea va fi comunicată Direcției Juridice și Administrație Locală, Serviciului Juridic și Aplicarea Legilor Proprietății, Direcției Drumuri Publice și Serviciului Implementare Proiecte.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ZAHARIA NICOLAE**



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

**NR. 219
DIN 30.06.2011
O.P., I.D./R.T./ Ex.1/Ds.I-A-4**



SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

Societate de consulting, evaluare, management, și marketing
MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
Str. Alexandru Cel Bun nr.11A Bacau, 600058; tel 0234/510676, fax 0234/510624
Capital Social : 120.000 RON, C.U.I. RO 10840960, Nr. Reg. Com. J 04/727/1998
e-mail: office.sa@sierraquadrant.ro

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



F 22 - Nr. SQCG - 252 / 27.06.2011

RAPORT DE EVALUARE

TERENURI INTRAVILANE

mun. Bacău, str. Oituz si Ionita Sandu Sturza

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ZAHARIA* NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

**PROPRIETAR: FAM. DAMIAN VALERIU SI VERONICA
S.C. HELIOS S.R.L.**

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU

Iunie 2011



Către,

PRIMARIA MUN. BACAU

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietăților imobiliare – terenuri intravilane:

- Lot 1: Teren intravilan, nr. cadastral 6936 – 7300, S – 245 mp, str. Oltuz, nr. 113;
- Lot 2: Teren intravilan, nr. cadastral 7759/1 – 7759/2, S = 243 mp, str. Oltuz;
- Lot 3: Teren intravilan, nr. cadastral 599 – 3015, S = 762 mp, str. str. Ionita Sandu Struza, nr. 112 si nr. 16, ce fac obiectul exproprierii în vederea realizarii Pasajului rutier subteran str. Oltuz – str. gen. Guse, mun. Bacau, jud. Bacau.

Inspectia în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în perioada 23.06.2011 + 27.06.2011

Scopul evaluării este estimarea valorii proprietății, la data de 24.06.2011, în vederea exproprierii în baza Legii nr. 255 / 2010.

Lucrarea prezentată este alcătuită din două secțiuni:

1. SECȚIUNEA 1. RAPORT DE EVALUARE CONFORM STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE (IVS):

Raportul de evaluare a fost făcut în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), abordarea prin comparația vanzarilor, metoda comparație directă, cu excepția limitelor prevăzute la punctul Baza de evaluare a raportului este valoarea de piață

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 24.06.2011.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Fam. Damian Valeriu și Veronica pentru Lotul 1 și Lotul 2 și al S.C. Helios S.R.L. pentru Lotul 3. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de beneficiar (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat integral și nerestricțiv.

În urma aplicării abordărilor menționate anterior, s-au estimat următoarele valori ale terenurilor:

Specificatie	Tip abordare	Valoare (lei)	Valoare (euro)	Valoare unitara (eur/mp)	Observatii
Teren intravilan, nr. cadastral 6936 – 7300, S – 245 mp	Abordarea pe baza comparației directe	154.900,00	36.750,00	150,00	În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare
Teren intravilan, nr. cadastral 7759/1 – 7759/2, S = 243 mp	Abordarea pe baza comparației directe	183.700,00	36.450,00	150,00	În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare
Teren intravilan, nr. cadastral 599 – 3015, S = 762 mp	Abordarea pe baza comparației directe	514.000,00	121.920,00	160,00	În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare

Notă 1: Această valoare nu cuprinde TVA.

Notă 2: Beneficiarul lucrării va utiliza lucrarea în vederea exproprierii și acordării de despăgubiri actualului proprietar.



2. SECTIUNEA 2. PREZENTAREA UNEI VALORI DE CIRCULATIE STABILITA IN BAZA EXPERTIZELOR INTOCMITE SI ACTUALIZATE DE CAMERELE NOTARILOR PUBLICI, IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGII 255/2010 SI A HG 53/2011

Valoarea prezentata in lucrare la aceasta sectiune a fost aleasa in concordanta cu art. 8 din H.G. 53/2011 respectiv:

- (1) Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR, care va Intocmi raportul de evaluare prevazut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele Intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare
- (2) Camerele notarilor publici vor pune la dispozitia expropriatorului expertizele prevazute la alin. (1).
- (3) In aplicarea dispozitiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania va pune la dispozitia evaluatorului, la cerere, expertizele Intocmite de camerele notarilor publici

Baza de prezentare a valorii in lucrare este valoarea de circulatie a terenurilor situate in intravilanul cat si in extravilanul judetului Bacau (in circumscriptia teritoriala a Judecatoriei Bacău) "comunicata si stabilita orientativ "de Camera Notarilor Publici Bacau in baza Ghidului de evaluare aplicabile in activitatea notariala (expertiza elaborata cu consultarea Hotararii Consiliului Local Bacău nr. 360/26.12.2006), stabilit in baza Hotararii nr. 6/28.03.2009 si 14/08.10.2009.

In urma verificarii si Incadrarii Imobilelor in conformitate cu "Ghidului de evaluare aplicabil in activitatea notariala" respectiv Bacau, intravilan, zona A, grupa de folosinta curti constructii, valoarea terenurilor stabilita de Camera Notarilor Publici Bacau este:

Specificatie	Tip abordare	Valoare (lei)	Valoare (euro)	Valoare unitara (eur/mp)	Observatii
Teren intravilan, nr. cadastral 8936 - 7300, S - 245 mp	Expertizele Intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	236.380,00	56.068,00	228,85	nu este in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare
Teren intravilan, nr. cadastral 7759/1 - 7759/2, S = 243 mp	Expertizele Intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	234.460,00	55.611,00	228,85	nu este in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare
Teren intravilan, nr. cadastral 599 - 3015, S = 762 mp	Expertizele Intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	735.200,00	174.384,00	228,85	nu este in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare

Notă 1: Aceasta valoare nu cuprinde TVA.

Notă 2: Beneficiarul lucrării va utiliza lucrarea in vederea exproprierii si acordarii de despagubiri actualului proprietar.

Notă 3: Stabilirea valorii terenurilor prezentata pe baza expertizelor Intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici, in conformitate cu prevederile Legii 255/2010 si a HG 53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice nu respecta Standardele Internationale de Evaluare (IVS) pentru estimarea valorii de plata.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

DIRECTOR GENERAL
EXPERT EVALUATOR
Ing. TODICA C. EUGEN



SECȚIUNEA 1.

RAPORT DE EVALUARE CONFORM STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE (IVS):

CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert evaluator ing. Todica C. Eugen in calitate de Director, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) pentru abordarea prin comparația directă de plată cu excepția limitelor prevăzute la punctul 1.6. și confirmă că:

- 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.

**SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**DIRECTOR GENERAL
EXPERT EVALUATOR
Ing. TODICA C. EUGEN**



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie 3 loturi de teren intravilan:

- Lot 1: Teren intravilan, nr. cadastral 6936 - 7300, S = 245 mp, str. Oltuz, nr. 113, aflat în proprietatea Fam. Damian Valeriu și Veronica;
- Lot 2: Teren intravilan, nr. cadastral 7759/1 - 7759/2, S = 243 mp, str. Oltuz, aflat în proprietatea Fam. Damian Valeriu și Veronica;
- Lot 3: Teren intravilan, nr. cadastral 599 - 3015, S = 762 mp, str. str. Ionita Sandu Struza, nr. 112 și nr. 16, aflat în proprietatea S.C. Helios S.R.L.,

ce se dorește a fi expropriate în baza Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, în vederea realizării Pasajului rutier subteran str. Oltuz - str. gen. Guse, mun. Bacău, jud. Bacău.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii proprietăților, la data de 24.06.2011, în vederea exproprierii în baza Legii nr. 255 / 2010.

1.3. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întreținere și cea de schimb în contextul general al pieței.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 2, baza de evaluare este valoarea de piață:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform Standardelor Internaționale de Evaluare - IVS) este suma estimată, pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător deciziv, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data estimării valorii este 24.06.2011.

1.4. Modul de exprimare a valorii

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 24.06.2011, respectiv: 1 EURO = 4,2160 RON.

1.5. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Fam. Damian Valeriu și Veronica pentru Lotul 1 și Lotul 2 și al S.C. Helios S.R.L. pentru Lotul 3. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de beneficiar (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat integral și nereztrictiv.

1.6. Ipoteze și condiții limitative

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze și condiții limitative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul 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;
- asupra terenurilor sunt instituite sarcini în favoarea Parchetului Național Anticorupție, situație descrisă mai jos;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-și asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- se presupune ca proprietățile sunt detinute cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acestora;



- datele referitoare la dimensiuni și suprafețe au fost extrase din Planul de situație și extrasele de carte funciara puse la dispoziție de către Beneficiarul lucrării;
- se presupune că proprietățile sunt în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că utilizarea proprietăților corespunde granițelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietăților evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietățile în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, 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;
- previziunile, proiectiile și estimările conținute 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.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv *"estimarea valorii proprietăților, la data de 24.06.2011, în vederea exproprierii în baza Legii nr. 255 / 2010"*, Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- Informații despre proprietăți similare care s-au tranzacționat sau sunt în curs de tranzacționare obținute de la Agenția Imobiliară ADIMAX Bacău str. Mioritel nr. 68, telef./fax 0234516045 persoana de contact Adina Neagu nr. 0723505533. Informațiile se consideră cu un grad relativ mare de realism.
- Evaluatorul a verificat veridicitatea informațiilor prime prin discutarea cu partile ce au/vor participa la tranzacții;
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare în zonă și în împrejurimi și gradul de vandabilitate al zonei.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de Primăria mun. Bacău, prin comanda nr. 68999/16.06.2011.

Beneficiarul lucrării a prezentat, drept documente de referență proprietății următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Extrase de carte funciara nr. 66739, 66731, 66728, 66737, 66732
- Plan de situație al terenurilor.

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

Asupra terenurilor sunt instituite următoarele sarcini:

- Lot 1: Teren intravilan, nr. cadastral 6936 – 7300, S – 245 mp – sechestru asiguratoriu în favoarea Parchetului Național Anticorupție;
- Lot 2: Teren intravilan, nr. cadastral 7759/1 – 7759/2, S = 243 mp – sechestru asiguratoriu în favoarea Parchetului Național Anticorupție;
- Lot 3: Teren intravilan, nr. cadastral 3015, S = 332 mp – sechestru asiguratoriu în favoarea Parchetului Național Anticorupție;
- Lot 3: Teren intravilan, nr. cadastral 599, S = 430 mp, liber de sarcini.



2.2. Tipul proprietății; definirea pieței

Proprietatea evaluată sunt 3 loturi de teren intravilan cu destinația curți construcții în suprafața totală de cu suprafața de 1.250,80 mp, situate în strada I.S. Sturza, nr. 112, 116 și Oituz nr. 113 și 113B. Amplasamentul terenurilor, respectiv în intersecția strazilor Vasile Alecsandri, Ionita Sandu Sturza și Bogdan Voda le conferă o rigiditate marită, acesta neputând fi utilizate decât pentru cal de acces (strazi). Zona de delimitare a subpieței este dispusă în vecinătatea noului Pasaj rutier subteran str. Oituz – str. Gen. Guse (cartier CFR) zonă care cuprinde locuințe unifamiliale și spații comerciale (depozite). Gradul de ocupare al terenului este ridicat, suprafețele libere fiind destinate căilor de acces, spațiilor verzi și parcarilor. Piața specifică a proprietății este cea a terenurilor libere, cu suprafețe mici și cu un amplasament în zona mediana a mun. Bacău, dar fără posibilități de dezvoltare imobiliară profitabilă. La data evaluării piața imobiliară înregistrează un trend negativ, ca urmare a crizei economice ce se manifestă atât la nivel internațional cât și la nivel național. În urma acestor aspecte negative, prețurile proprietăților imobiliare au scăzut foarte mult, ajungând la nivelul celor înregistrate în urma cu 3 + 4 ani, fiind posibil ca tendința de scădere să continue. Aceasta diminuează a prețurilor pe piața imobiliară se datorează în primul rând dezechilibrului apărut, respectiv prin devansarea cererii de către oferta, mai ales pe fondul lipsei de lichidități pe piața ca urmare a înăsprii condițiilor de creditare.

2.3. Aspecte economice – sociale

Municipiul Bacău în care se află proprietatea evaluată este reședința de județ, oraș industrial, aflat în plină dezvoltare mai ales după 1989, când a început să se dezvolte și proprietatea privată.

Din punct de vedere economic în Bacău funcționează societăți cu profil industrial de interes național și chiar mai mult, cum sunt societatea de construcții și reparații avioane AEROSTAR, societatea de construcții mașini unelte WMW, societăți de prelucrare a lemnului, un mare număr de societăți de producție textilă și confecții, societăți din industria alimentară, etc; toate societățile amintite sunt privatizate, iar în Bacău s-au dezvoltat multe alte afaceri particulare ale unor societăți cu capital atât românesc, cât și străin.

Municipiul Bacău beneficiază de o infrastructură bine dezvoltată, după cum urmează:

- este străbătut de drumurile europene E85 și E57 - artere de circulație europeană și națională;
- feroviar, Bacăul reprezintă un important nod de cale ferată;
- legăturile aeriene sunt realizate prin intermediul aeroportului internațional.

În cadrul municipiului Bacău acționează o rețea de bănci comerciale foarte dezvoltată (BCR, BRD, BANCPOST, BANCA TRANSILVANIA, ROMEXTERA, ITALO ROMENA, UNICREDIT - TIRIAC, BANCA ROMANEASCA, EXIMBANK, INGBANK, CARPATICA, etc.)

Populația municipiului Bacău, după datele statistice publicate la finele anului 2008, este de 175.500 locuitori.

2.4. Informații despre zonă și amplasament

Terenurile supuse evaluării sunt amplasate în zona mediana a orașului, la intersecția strazilor Vasile Alecsandri, Ionita Sandu Sturza și Bogdan Voda, în vecinătatea noului pasaj rutier subteran dinspre strada Oituz spre strada General Gusa (Cartierul CFR). La data evaluării, traficul rutier este mediu, însă odată cu realizarea străpungerii va fi intens, ca și cel pietonal, zona fiind preponderent cu caracter rezidențial și comercial. Zona este dens populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri medii și peste medie. Nu sunt surse de neplăceri în imediata apropiere, iar nivelul protecției din partea forțelor de ordine publică este optimă. Utilitățile și amenajările stradale sunt adecvate. Colectarea gunoierului este asigurată de către serviciile specializate ale Primăriei municipiului, acesta fiind transportat la groapa de gunoier a orașului.

2.4. Descrierea terenurilor:

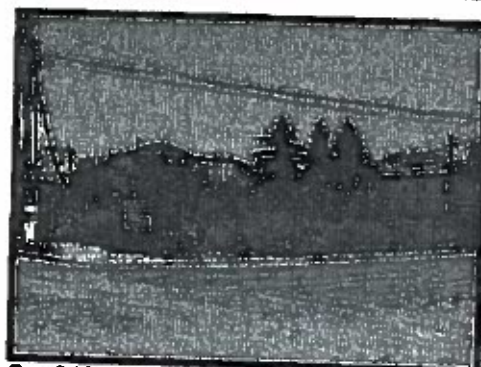
2.4.1. Lot 1: Teren intravilan, nr. cadastral 6936 – 7300, S – 245 mp

Terenul este intravilan și are o suprafață de 245 mp. Forma teren este rombică, cu varful îndreptat spre nord. Vecinătăți:

- la nord: str. Oituz;
- la sud: teren proprietatea particulară / publică;
- la est: teren proprietatea particulară / publică;
- la vest: teren proprietatea particulară / publică;

Utilitățile zonei:

- apă + canalizare;
- energie electrică;
- gaz metan;
- rețea de telecomunicații.



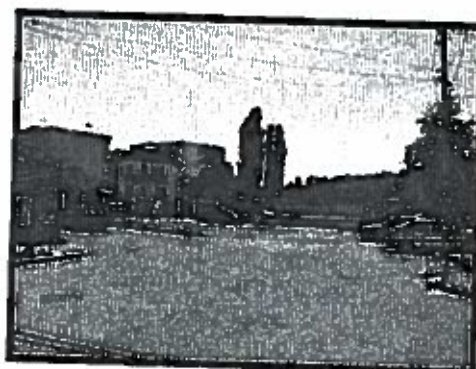
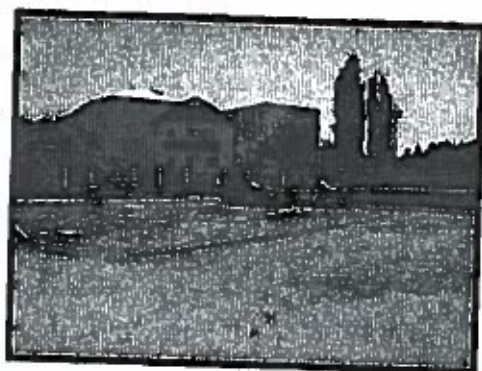
2.4.2. Lot 2: Teren Intravilan, nr. cadastral 7759/1 - 7759/2, S = 243 mp
Terenul este intravilan si are o suprafata de 243 mp. Forma teren este trapezoidala, cu bazele orientate perpendicular pe axa nord - sud.

Vecinatati:

- la nord: teren proprietatea particulara / publica;
- la sud: str. Ionita Sandu Siurza;
- la est: teren proprietatea particulara / publica;
- la vest: teren proprietatea particulara / publica;

Utilitatile zonei:

- apa + canalizare;
- energie electrica;
- gaz metan;
- retea de telecomunicatii.



2.4.3. Lot 3: Teren Intravilan, nr. cadastral 599 - 3015, S = 762 mp

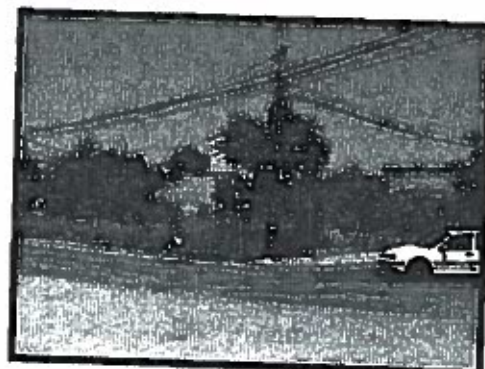
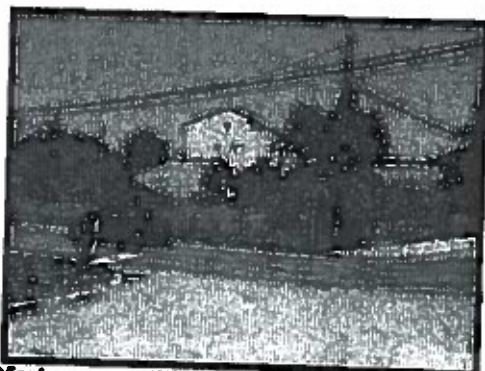
Terenul este intravilan si are o suprafata de 762 mp. Forma teren este triunghiulara.

Vecinatati:

- la nord: teren proprietatea particulara / publica;
- la sud: teren proprietatea particulara / publica;
- la est: teren proprietatea particulara / publica;
- la vest: teren proprietatea particulara / publica;

Utilitatile zonei:

- apa + canalizare;
- energie electrica;
- gaz metan;
- retea de telecomunicatii.

**2.7. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieței****Analiza cererii**

Cererea pentru o proprietate ca cele evaluate poate veni din partea persoanelor fizice și/sau juridice care doresc să construiască o clădire în scop comercial, dar și din partea celor care anticipează perspective de dezvoltare, deci vor cumpăra în scop speculativ.

Evident că aceste două categorii de investitori trebuie să dispună de o finanțare corespunzătoare, deoarece politica bancilor s-a modificat foarte mult odată cu instaurarea crizei financiare.

Nu putem estima câte astfel de cereri vor exista, dar ele ar putea fi în număr suficient, dacă oferta va fi formulată în valori realiste. Chiar dacă există o cerere relativ mare pentru acest gen de proprietăți, datorită lipsei de lichidități pe piața tranzacțiilor sunt foarte rare.

În continuare prezintăm câteva exemple de asemenea proprietăți:

Nr. crt.	Locație	Zona	Caracteristici	Preț vânzare (euro /mp)	Termen de tranzacționare (luni)
1	Bacău, str. Eroii M. Hossan	mediana	Teren intravilan, S = 200 mp, fără restricții de construcții, toate utilitățile	300	oferta de vânzare
2	Bacău, str. Oltuz	mediana	Teren intravilan, S = 360 mp, fără restricții de construcții, toate utilitățile	280	oferta de vânzare
3	Bacău, str. Oltuz	mediana	Teren intravilan, S = 300 mp, fără restricții de construcții, toate utilitățile	335	oferta de vânzare
4	Bacău, str. M. Eminescu	mediana	Teren intravilan, S = 300 mp, fără restricții de construcții, toate utilitățile	250	oferta de vânzare
5	Bacău, str. Banatului	mediana	Teren intravilan, S = 500 mp, fără restricții de construcții, toate utilitățile	200	oferta de vânzare
6	Bacău, str. M. Eminescu	mediana	Teren intravilan, S = 440 mp, fără restricții de construcții, toate utilitățile	230	oferta de vânzare

Oferta competitivă

La data evaluării oferta pentru terenuri libere, construibile, în zona centrală și mediana este redusă deoarece există foarte puține locații libere, cea mai mare parte a terenurilor fiind deja ocupate de construcții. Această ofertă limitată a dus la creșterea accelerată a prețurilor, tendința care se păstrează și în prezent, chiar dacă piața imobiliară este în regres relativ.

Echilibrul pieței

Zona care definește segmentul de piață imobiliară studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel foarte bun de satisfacere a dorințelor calitative ale comercianților, însă insuficientă cantitativ, proprietățile oferite fiind în număr limitat. Chiar dacă există cerere pentru proprietăți similare în zona, pe fondul lipsei de lichidități și a ofertei limitate, există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul devansării cererii față de ofertă.



CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai buna utilizare

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acestora.

"In conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, fiind amplasate in intersectia strazilor Vasile Alecsandri, Ionita Sandu Sturza si Bogdan Voda, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie de utilitate publica, respectiv cai de acces. Analiza CMBU nu poate face obiectul unui studiu de proprietati imobiliare terenul nefiind adecvat acestei activitati. Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor Internationale de Evaluare respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG, prin realizarea accesului auto prin pasajul rutier subteran str. Oltuz - str. Gen. Guse;
- utilizariile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata loturilor de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permise legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Bacau (PUG).
- pe baza studiilor de fezabilitate ale Primariei Bacau se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

Avand in vedere solicitarea pentru care se intocmeste prezentul raport de evaluare respectiv estimarea valorii terenurilor pentru expropriere in vederea construirii Pasajului rutier subteran str. Oltuz - str. Gen. Guse, evaluatorul considera oportuna ca ipoteza de lucru aplicarea principiului substitutiei si analiza valorii unui teren in zona apropiata liber de sarcini.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii parcelei de teren ce face obiectul prezentului raport s-a utilizat abordarea comparatiei directe a vânzărilor.

3.2.1. Abordarea pe baza comparatiei directe

Abordarea prin comparatie directa presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra prețului probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață.

Tehnica aplicată pentru identificarea și cuantificarea corecțiilor este cea a comparațiilor relative. Terenul a fost considerat fara restrictii legale.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

1. drepturile de proprietate
2. conditii de finantare
3. durata de exploatare in ani;
4. conditiile de vanzare;
5. conditii de piata (data tranzactiei);
6. caracteristici tehnice;
7. caracteristici economice;
8. utilizarea;
9. componentele speciale;
10. cheltuieli imediate dupa cumparare;

Desfasurarea calculului si corecțiile efectuate sunt prezentate in Anexa 5.

In analiza au fost utilizate trei proprietati comparabile, situate in vecinatatea terenurilor supuse evaluării.



Lot 1: Teren intravilan, nr. cadastral 6938 - 7300, S - 245 mp

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in Bacau, str. Erou M. Hassan, in suprafata de 200,00 mp, cu acces la strada, cu o forma regulata, constructibil 100%, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 300,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat in Bacau, str. Oituz, in suprafata de 360,00 mp, cu acces la strada, cu o forma regulata, constructibil 100%, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 280,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat in Bacau, str. Oituz, in suprafata de 300,00 mp, cu acces la strada, cu o forma regulata, constructibil 100%, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 335,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.

Explicarea corectiilor:

1. Avand in vedere faptul ca terenurile fac obiectul exproprierei in baza Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local s-au aplicat corectii negative de 15%;
 2. Avand in vedere ca nu sunt tranzactii efectuate, sunt oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a corectat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
 3. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabile si subiect a fost corectata conform pietei imobiliare;
 4. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 100 mp afecteaza pretul unitar cu ± 10 euro/mp;
 5. Restrictiile privind constructiile terenului de evaluat au impus aplicarea de corectii negative de 5% asupra proprietatilor comparabile.
 6. Forma neregulata a terenului impune o aplicarea unei corectii negative de 5%.
- Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este Comparabila 2 deoarece aceasta are cea mai mica corectie.

Lot 2: Teren intravilan, nr. cadastral 7759/1 - 7759/2, S = 243 mp

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in Bacau, str. Erou M. Hassan, in suprafata de 200,00 mp, cu acces la strada, cu o forma regulata, constructibil 100%, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 300,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat in Bacau, str. Oituz, in suprafata de 360,00 mp, cu acces la strada, cu o forma regulata, constructibil 100%, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 280,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat in Bacau, str. Oituz, in suprafata de 300,00 mp, cu acces la strada, cu o forma regulata, constructibil 100%, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 335,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.

Explicarea corectiilor:

1. Avand in vedere faptul ca terenurile fac obiectul exproprierei in baza Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local s-au aplicat corectii negative de 15%;
 2. Avand in vedere ca nu sunt tranzactii efectuate, sunt oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a corectat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
 3. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabile si subiect a fost corectata conform pietei imobiliare;
 4. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 100 mp afecteaza pretul unitar cu ± 10 euro/mp;
 5. Restrictiile privind constructiile terenului de evaluat au impus aplicarea de corectii negative de 5% asupra proprietatilor comparabile.
 6. Forma neregulata a terenului impune o aplicarea unei corectii negative de 5%.
- Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este Comparabila 2 deoarece aceasta are cea mai mica corectie.

**Lot 3: Teren intravilan, nr. cadastral 599 - 3015, S = 762 mp**

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in Bacau, str. Mihai Eminescu, in suprafata de 1.000,00 mp, cu acces la strada, cu o forma regulata, construibl 100%, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 250,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat in Bacau, str. Banetului, in suprafata de 500,00 mp, cu acces la strada, cu o forma regulata, construibl 100%, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 200,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat in Bacau, str. Mihai Eminescu, in suprafata de 440,00 mp, cu acces la strada, cu o forma regulata, construibl 100%, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 230,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.

Explicitarea corectiilor:

1. Avand in vedere faptul ca terenurile fac obiectul exproprierei in baza Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local s-au aplicat corectii negative de 15%;
2. Avand in vedere ca nu sunt tranzactii efectuate, sunt oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a corectat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
3. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabile si subiect a fost corectata conform pietei imobiliare;
4. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 200 mp afecteaza pretul unitar cu ± 10 euro/mp;
5. Restrictiile privind constructiile terenului de evaluat au impus aplicarea de corectii negative de 5% asupra proprietatilor comparabile.
- 6.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este Comparabila 1 deoarece aceasta are cea mai mica corectie bruta.

Astfel, in urma aplicarii acestei abordari s-au estimat urmatoarele valori de piata ale terenurilor la data de 24.06.2011:

Specificatie	Tip abordare	Valoare (lei)	Valoare (euro)	Valoare unitara (eur/mp)	Observatii
Teren intravilan, nr. cadastral 6936 - 7300, S = 245 mp	Abordarea pe baza comparatiei directe	154.900,00	36.750,00	150,00	in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare
Teren intravilan, nr. cadastral 7759/1 - 7759/2, S = 243 mp	Abordarea pe baza comparatiei directe	153.700,00	36.450,00	150,00	in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare
Teren intravilan, nr. cadastral 599 - 3015, S = 762 mp	Abordarea pe baza comparatiei directe	514.000,00	121.920,00	160,00	in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare



SECTIUNEA 2.

PREZENTAREA UNEI VALORI DE CIRCULATIE STABILITA IN BAZA EXPERTIZELOR INTOCMITE SI ACTUALIZATE DE CAMERELE NOTARILOR PUBLICI. IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGII 255/2010 SI A HG 53/2011

In conformitate cu prevederile Legii 255/2010, a Hotararii nr. 53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice a Legii 255/2010 si a cerintelor caletului de sarcini aferent achizitiei serviciului de evaluare, s-a estimat valoarea terenului si pe baza expertizelor intocmite si actualizate de camerele notarilor publici. Astfel, in urma analizei expertizelor intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, valoarea minima a unui metru patrat de teren cu destinatia curti - constructii in zona A a Circumscripției Teritoriale a Judecatoriei Bacau este de 228,85 euro / mp.

Astfel, in urma utilizarii expertizelor intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici valoarea terenului a fost estimata la:

Specificatie	Tip abordare	Valoare (lei)	Valoare (euro)	Valoare unitara (eur/mp)	Observatii
Teren intravilan, nr. cadastral 6936 - 7300, S - 245 mp	Expertizele intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	236.380,00	58.068,00	228,85	nu este in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare
Teren intravilan, nr. cadastral 7759/1 - 7759/2, S = 243 mp	Expertizele intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	234.460,00	55.611,00	228,85	nu este in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare
Teren intravilan, nr. cadastral 599 - 3015, S = 762 mp	Expertizele intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	735.200,00	174.384,00	228,85	nu este in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare

Notă 1: Aceasta valoare nu cuprinde TVA.

Notă 2: Beneficiarul lucrării va utiliza în vederea exproprierii și acordării de despăgubiri actualului proprietar



EXPERT EVALUATOR
Ec. DORIN ARBANAS - MOCANU



EXPERT EVALUATOR
Ing. ADRIAN POPA

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătura cu proprietatea evaluată

CENTRALIZATOR

Nr. crt.	Specificatie	Tip abordare	Valoare (lei)	Valoare (euro)	Valoare unitara (eur/mp)	Observatii
1	Teren intravilan, nr. cadastral 6936 - 7300, S = 245 mp	Abordarea pe baza comparatiei directe	154.900,00	36.750,00	150,00	in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare
2	Teren intravilan, nr. cadastral 7759/1 - 7759/2, S = 243 mp	Abordarea pe baza comparatiei directe	153.700,00	36.450,00	150,00	in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare
3	Teren intravilan, nr. cadastral 599 - 3015, S = 762 mp	Abordarea pe baza comparatiei directe	514.000,00	121.920,00	160,00	in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare

Nr. crt.	Specificatie	Tip abordare	Valoare (lei)	Valoare (euro)	Valoare unitara (eur/mp)	Observatii
1	Teren intravilan, nr. cadastral 6936 - 7300, S = 245 mp	Expertizele intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	236.380,00	56.066,00	228,85	nu este in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare
2	Teren intravilan, nr. cadastral 7759/1 - 7759/2, S = 243 mp	Expertizele intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	234.460,00	55.611,00	228,85	nu este in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare
3	Teren intravilan, nr. cadastral 599 - 3015, S = 762 mp	Expertizele intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	735.200,00	174.384,00	228,85	nu este in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare

VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Oituz, nr. 113, nr. cad. 6936 si 7300	Bacau, str. Erou M. Hassan	Bacau, str. Oituz	Bacau, str. Oituz
Provenienta informatiilor comparabile		informații Agenția Imobiliară Adimax Bacau, Măriei 68, tel 0234-516045	informații Agenția Imobiliară Adimax Bacau, Măriei 68, tel 0234-516045	informații Agenția Imobiliară Adimax Bacau, Măriei 68, tel 0234-516045
Pret de vanzare (euro/mp)		300	280	335
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		300,00	280,00	335,00
Conditii de finantare	la plata	la plata	la plata	la plata
Pret corectat		300,00	280,00	335,00
Conditii de vanzare	expropiere	independent	independent	independent
Corectie		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Pret corectat		255,00	238,00	284,75
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-35,00%	-35,00%	-35,00%
Pret corectat		165,75	154,70	185,08
CORECTII PENTRU:				
Amplasament si acces	Bacau, str. Oituz, nr. 113, nr. cad. 6936 si 7300	similar	mai slab	putin mai bun
Corectie		0,00%	15,00%	-5,00%
Valoare corectie		0,00	23,21	-9,25
Suprafata teren proprietate (mp)	245,00			
Corectie		200,00	360,00	300,00
Valoare corectie		4,50	-11,50	-5,50
Restricții construcții	cu restricții	4,50	-11,50	-5,50
Corectie		liber	liber	liber
Valoare corectie		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Forma terenului	neregulat	-8,29	-8,29	-8,29
Corectie		regulata	regulata	regulata
Valoare corectie		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Total corectii		-8,29	-8,29	-8,29
Pret corectat		-12,08	-4,87	-31,33
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	150,00	163,68	149,83	153,76
Valoare teren (euro) rotunjit	36.750,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	154.900,00			

VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Oituz, nr. cad. 7759/1 si 7759/2	Bacau, str. Erou, M. Hassan	Bacau, str. Oituz	Bacau, str. Oituz
Provenienta informatii comparabile		Informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Miclail 68, tel 0234-518045	Informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Miclail 68, tel 0234-518045	Informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Miclail 68, tel 0234-518045
Pret de vanzare (euro/mp)		300	280	335
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		300,00	280,00	335,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		300,00	280,00	335,00
Conditii de vanzare	expropriere	independent	independent	independent
Corectie		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Pret corectat		255,00	238,00	284,75
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-35,00%	-35,00%	-35,00%
Pret corectat		165,75	154,70	185,09
CORECTII PENTRU:				
Amplasament si acces	Bacau, str. Oituz, nr. cad. 7759/1 si 7759/2	similar	mal slab	putin mai bun
Corectie				
Valoare corectie		0,00%	15,00%	-5,00%
Suprafata teren proprietate (mp)	243,00	0,00	23,21	-9,25
Corectie		200,00	360,00	300,00
Valoare corectie		4,30	-11,70	-5,70
Restrictii constructii	cu restrictii	4,30	-11,70	-5,70
Corectie		liber	liber	liber
Valoare corectie		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Forma terenului	neregulat	-8,29	-8,29	-8,29
Corectie		regulata	regulata	regulata
Valoare corectie		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Total corectii		-8,29	-8,29	-8,29
Pret corectat		-12,28	-5,07	-31,63
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	150,00	163,48	149,63	163,58
Valoare teren (euro) rotunjit	36.450,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	153.700,00			

VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Ionita Sandu Stiuza, nr. 112 si nr. 16, nr. cad.599 si 3015	Bacau, str. M. Eminescu	Bacau, str. Banatului	Bacau, str. M. Eminescu
Provenienta informatiilor comparabile		informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Mioritel 68, tel 0234-516045	Informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Mioritel 68, tel 0234-516045	Informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Mioritel 68, tel 0234-516045
Pret de vanzare (euro/mp)		250	200	230
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		250,00	200,00	230,00
Conditii de finantare	la plata	la plata	la plata	la plata
Pret corectat		250,00	200,00	230,00
Conditii de vanzare	expropriere	independent	independent	independent
Corectie		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Pret corectat		212,50	170,00	195,50
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-35,00%	-35,00%	-35,00%
Pret corectat		138,13	110,50	127,08
CORECTII PENTRU:				
Amplasament si acces	Bacau, str. Ionita Sandu Stiuza, nr. 112 si nr. 16, nr. cad.599 si 3015	mai slab	mult mai slab	mai slab
Corectie				
Valoare corectie		30,00%	45,00%	25,00%
Suprafata teren proprietate (mp)		41,44	49,73	31,77
Corectie	762,00	1.000,00	500,00	440,00
Valoare corectie		-11,90	13,10	16,10
Restrictii constructii	cu restrictii	-11,90	13,10	16,10
Corectie		liber	liber	liber
Valoare corectie		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Forma terenului	regulata	-6,91	-6,91	-6,91
Corectie		regulata	regulata	regulata
Valoare corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Total corectii		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		22,63	55,92	40,36
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	160,00	160,76	166,42	168,04
Valoare teren (euro) rotunjit	121.920,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	514.000,00			

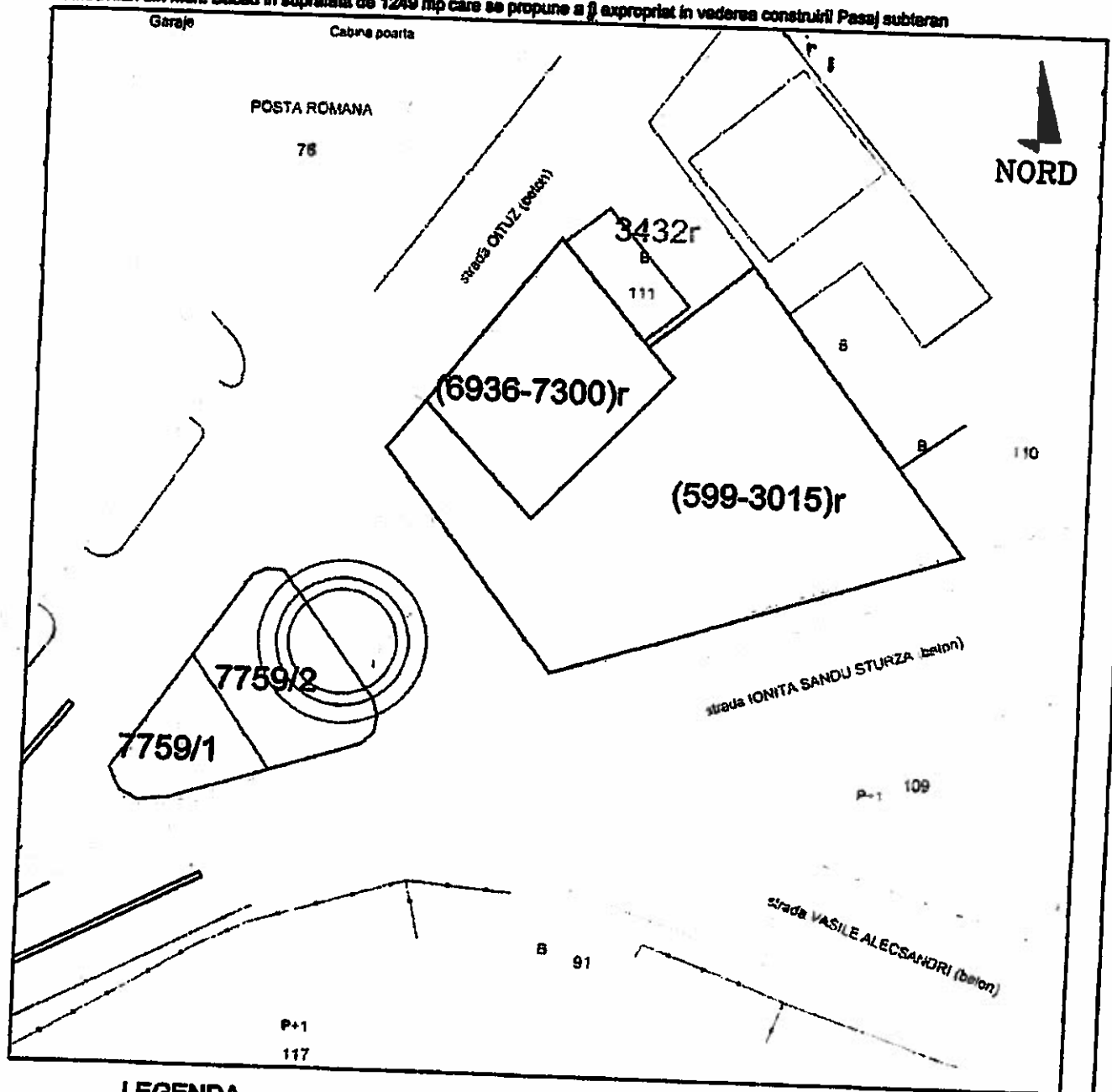


☒ PROPRIETATE DE EVALUAT
☐ PROPRIETATI COMPARABILE

PROPRIETÀ COMPARABILE

PRIMAR,
Ing. ROMEO STAVARACHE

- Teren intravilan din Mun. Bacau in suprafata de 1249 mp care se propune a fi expropriat in vederea construirii Pasaj subteran



LEGENDA

CARTEA FUNCARA CU NR. CADASTRAL (6936-7300)r

S= 245 mp

CARTEA FUNCARA CU NR. CADASTRAL (599-3015)r

S= 761mp

CARTEA FUNCARA CU NR. CADASTRAL 7759/1 + 7759/2

S= 243 mp

St= 1249 mp

SERVICIUL ADMINISTRARE SI INVENTARIEREA PATRIMONIULUI
GAVRIL PIRCU



Nr. cerere	11474
Ziua	29
Luna	03
Anul	2011

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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE



A. Partea I. (Foale de avere)

TEREN intravilan
Adresa: Bacau, Strada Oltuz, nr. 113

CARTE FUNCARA NR. 66731
Comuna/Oras/Municipiu: Bacau
Nr. CF vechi: Nr. 21041/CAD7300

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 7300 Top: -	125	vine din cf 19405

B. Partea II. (Foale de proprietate)

Inscrieri private la proprietate		Observatii / Referinte	
9060 / 05.05.2003		(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 21041/CAD7300)	
	Act contract de vanzare-cumparare, 1777 din 2003, emis de BNP UMBARRESCU SORIN STEFAN		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1	(provenita din conversia CF 21041) bun comun
	1 DAMIAN VALERIU		
	2 DAMIAN VERONICA		

C. Partea III. (Foale de sarcini)

Inscrieri private la sarcini		Observatii / Referinte	
10907 / 11.05.2004		(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 21041/CAD7300)	
	Act proces verbal de sechestru, ORDONANTA de luare a masurilor asiguratorii, 16.04.2004, DOSAR NR. 25.P.2004 PARCETUL NATIONAL ANTICORUPTIE		
1	se inscrie SECHSTRU la cererea PARCETULUI NATIONAL ANTICORUPTIE	A1	(provenita din conversia CF 21041)

Anexa Nr. 1 la Partea I



TEREN intravilan
Adresa: Bacau, Strada Oltuz, nr. 113

(provenita din conversia de pe harta / plan nr. 21841/CAD7300)

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
CAD: 7300 Top: -	125	vine din cf 19405

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila
 in planul cadastral de carte funciara
 din sistemul informatic.

Date referitoare la teren

Nr. Cit.	Categoria de folosinta	Intravilan Suprafata (mp)	Nr. Lot	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	125	72	141	-



Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 RON, ordin de plata nr. 18/29-03-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

**Asistent - registrator,
EMILIA PALAR**

PALAR EMILIA
functia
ASISTENT REGISTRATOR



Nr. cerere	11465
Ziua	29
Luna	03
Anul	2011

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE



A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 66728
Comuna/Oras/Municipiu: Bacau
Nr. CF vechi: Nr. 18376

TEREN Intravilan

Adresa: Bacau, Strada Oltuz, nr. 113

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 6936 Top: -	Din acte: 119; Masurata: 120	suprafata din acte 119,80 m.p.

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 6936-C1 Top: -	Bacau, Strada Oltuz, nr. 113	casa, Sc 56,54 m.p.

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 66728
Comuna/Oras/Municipiu: Bacau
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 18376)

Inscrierea proprietate		Observatii / Referinte
23701 / 04.10.2002	Act contract de vanzare-cumparare, aut. nr. 3530 din, 30.09.2002, emis de B.N.P. ISACHE STEFAN	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de cumparare, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 18376)
	1 DAMIAN VALERIU	
	2 DAMIAN VERONICA	

C. Partea III. (Foale de sarcini)



CARTE FINANCIARA NR. 66728

Comuna / Oraș / Municipiu: Bacau

(provenita din contabilitate de partid a CF Nr. 18376)

Inscrierea privitoare la sarcini		Observatii / Referinte	
10907 / 11.05.2004			
	Act act, p.v. de instituire sechestru, Ordonanta de luarea masurilor asiguratorii, 16.04.2004, Dosar Nr. 25.P.2004 PARCHETUL NATIONAL ANTICORUPTIE.		
1	se noteaza sechestru notat in registrul de somatii la cererea -PARCHETUL NATIONAL ANTICORUPTIE.	A1, A1.1	
		(provenita din conversia CF 18376)	

CARTE FUNCIARA NR. 66728
 Localitatea: comuna/Oras/Municipiu: Bacau
 (provenita din cartea de pe hartie a CF Nr. 18376)

(provenita din compansarea de pe hartie a CF Nr. 18376)

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila
in planul cadastral de carte funciara
din sistemul informatic.

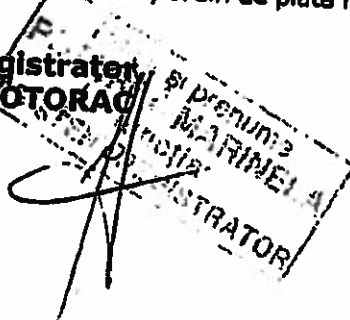
Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intreavular	Suprafata (mp)	Nr. lot	Nr. parcela	Nr. Teodolite	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:119; Masurate:120	-	-	-	suprafata din acte 119,80 m.p.

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatie constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 6936- C1 Top: -	constructii de locuinte	56	Cu acte	case, Sc 56,54 m.p.

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 RON, ordin de plata nr. 18/29-03-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

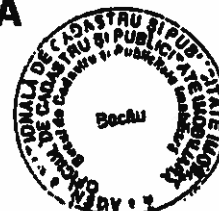
Asistent - registrator**MARINELA POTORA**

ANCPI

Nr. cerere	11473
Ziua	29
Luna	03
Anul	2011

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE**



A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 66739
Comuna/Oras/Municipiu: Bacau
Nr. CF vechi: Nr. 21041/cad7759

TEREN

Adresa: Bacau, Strada Oltuz

A1	CAD: 7759 Top: -	243	
----	---------------------	-----	--

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 66739
Comuna/Oras/Municipiu: Bacau
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 21041/cad7759)

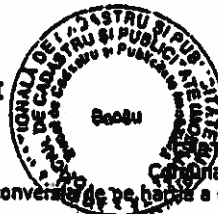
9060 / 05.05.2003	Act contract de vanzare-cumparare, 1777din 2003, emis de BNP STEFAN SORIN UMBRADESCU	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 21041/cad.7759) bun comun
1	DAMIAN VALERIU cu sotia	
2	DAMIAN VERONICA	

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 66739
Comuna/Oras/Municipiu: Bacau
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 21041/cad7759)

10907 / 11.05.2004	Act proces verbal de sechestr, ORDONANTA de luare a masurilor asiguratorii,, 16.04.2004, DOSAR NR.25.P.2004 PARCHETUL NATIONAL ANTICORUPTIE	
1	se inscrie SECHESTRU la cererea PARCHETULUI NATIONAL ANTICORUPTIE	A1 (provenita din conversia CF 21041/cad.7759)

Anexa Nr. 1 la Partea I



Carte Funciara NR. 66739
 Comuna/Oras/Municipiu: Bacau
 (provenita din conventia de pe baza a CF Nr. 21041/cad7759)

TEREN

Adresa: Bacau, Strada Oltuz

CAD: 7759 Top: -		
---------------------	--	--

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila in planul cadastral de carte funciara din sistemul informatic.

Date referitoare la teren

1	reproductiv	-	243	72	126/4	-
---	-------------	---	-----	----	-------	---

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 RON, ordin de plata nr. 18/29-03-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

**Asistent - registrator,
LENUTA ALEXANDRESCU**

Nume si prenume
ALEXANDRESCU LILIANA
Iurista
ASISTENT REGISTRATOR



Nr. cerere	11468
Ziua	29
Luna	03
Anul	2011

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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE



A. Partea I. (Foale de avere)

TEREN Intravilan

Adresa: Bacau, Strada Ionita Sandu Sturza, nr. 112

CARTE FUNCARA NR. 66732
Comuna/Oras/Municipiu: Bacau
Nr. CF vechi: Nr. 16951/CAD3015

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
A1	CAD: 3015 Top: -	332	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	CAD: 3015-C1 Top: -	Bacau, Strada Ionita Sandu Sturza, nr. 112	-
A1.2	CAD: 3015-C2 Top: -	Bacau, Strada Ionita Sandu Sturza, nr. 112	-

B. Partea II. (Foale de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinta	
15090 / 28.06.2002			
Act contract de vanzare-cumparare, 2548, 26.06.2002, emis de BNP ISACHE STEFAN			
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1, A1.2	
1 SC HELIOS SRL BACAU		(provenita din conversia CF 16951/CAD.3015)	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)



Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte	
10907 / 11.05.2004			
Act proces verbal de sechestru, ORDONANTA de luare a masurilor asiguratorii, 16.04.2004, DOSAR nr.25.P.2004 PARCHETUL NATIONAL ANTICORUPTIE			
1	se inscrie SECHESTRU la cererea PARCHETULUI NATIONAL ANTICORUPTIE	A1, A1.1, A1.2	
		(provenita din conversia CF 16951/CAD.3015)	

38

Anexa Nr. 1 la Partea I



TEREN intravilan

Adresa: Bacau, Strada Ionita Sandu Sturza, nr. 112

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 16951/CAD3015)

Nr. cadastral	Suprafata maturata (mp) *	Observatii / Referinta
CAD: 3015 Top: -	332	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila
in planul cadastral de carte funciara
din sistemul informatic.

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intreavilor	Suprafata (mp)	Nr. loturi	Nr. parcele	Nr. Topografice	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	332	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatie constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	CAD: 3015-C1 Top: -	constructii de locuinte	34	Cu acte	-
A1.2	CAD: 3015-C2 Top: -	constructii anexa	35	Cu acte	-

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 RON, ordin de plata nr. 18/29-03-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

Asistent - Registrator,
EMILIA PALAR

PALAR EMILIA
functia
ASISTENT REGISTRATOR



Nr. cerere	11471
Ziua	29
Luna	03
Anul	2011

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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE



A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCARA NR. 66737
Comuna/Oras/Municipiu: Bacau
Nr. CF vechi: Nr. 16951-599

TEREN intravilan

Adresa: Bacau, Strada Ionita Sandu Sturza, nr. 116

Nr. Crt.	(fr. cadastral / fr. topografic)	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 599 Top: -	430	-

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 66737
Comuna/Oras/Municipiu: Bacau
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 16951-599)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
15090 / 28.06.2002	Act contract de vanzare-cumparare, aut. nr. 2548 din, 28.06.2002, emis de B.N.P. ISACHE STEFAN	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuale 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 16951-599) bun exclusiv
1	SC HELIOS SRL BACAU.	

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 66737
Comuna/Oras/Municipiu: Bacau
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 16951-599)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I



CARTE FUNCIARA NR. 66737

Comuna/Oras/Municipiu: Bacau

(provenita din cartea de pe harta a CP Nr. 16951-599)

TEREN Intravilan

Adresa: Bacau, Strada Ionita Sandu Sturza, nr. 116

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinta
CAD: 599 Top: -		

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila
in planul cadastral de carte funciara
din sistemul informatic.

Date referitoare la teren

Nr. Cnt.	Categoria de folosinta	Intavalul Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	430	-	-	-

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare ale cartii funciare originale, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 RON, ordin de plata nr. 18/29-03-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

**Asistent - registrator,
MARINELA POTORAȘ**

[Signature]
Notar Public
Bucuresti
M. POTORAȘ

ROMÂNIA

JUDEȚUL BACĂU

CONSILIUL LOCAL AL MUN. BACĂU

ANEXA NR. 2

LA HOTĂRÂREA NR. 2/9 DIN 30.06.2011

Nr. crt.	Județul	Localitate	Parcela	Nr. cadastral	Suprafata de expropriat	Nume proprietar
1	Bacau	Bacau		3015	332	S.C. Helios S.R.L.
2	Bacau	Bacau		599	430	S.C. Helios S.R.L.
3	Bacau	Bacau		7759	243	Damian Valeriu si Damian Veronica
4	Bacau	Bacau		7300	125	Damian Valeriu si Damian Veronica
5	Bacau	Bacau		6936	120	Damian Valeriu si Damian Veronica

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ZAHARIA NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI