



România
Judetul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂRE

privind schimbul de teren solicitat de dl. Muscalu Gheorghe din Bacău cu un teren proprietatea municipiului Bacău

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

Având în vedere :

- Prevederile art. 1763 și 1764 din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, republicată;
- Prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 430/ 2009 privind modificarea și completarea HCL nr. 199/2003 prin care s-a însușit inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Bacău;
- Adresa nr. 42236/ 04.10.2010 a d-lui Muscalu Gheorghe prin care solicită schimbul de teren;
- Referatul nr. 78010/ 09.01.2012 al Serviciului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului, Fond Locativ și Îndrumare Asociații de Proprietari;
- Nota internă nr. 78019/03.08.2011 a Serviciului Juridic și Aplicarea Legilor Proprietății prin care se comunică faptul că terenul solicitat la schimb este proprietatea Primăriei Municipiului Bacău;
- Raportul de Evaluare privind schimbul de terenuri intravilane Bacău, str. Depoului, nr. 21, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău cu nr. 80163/23.03.2011 prin care se estimează un schimb corect între cele două suprafețe de teren;
- 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 Viceprimarului Municipiului Bacău;

În baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. “c” 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 aprobă schimbul de teren solicitat de dl. Muscalu Gheorghe din Bacău cu un teren proprietatea municipiului Bacău, conform Planului de situație – Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

ART. 2 – Se însușește Raportul de evaluare întocmit de către SC Sierra Quadrant Consulting Grup SA, prin care se estimează un schimb corect între cele două suprafețe de teren, cu valoare aproximativ egală, ce reprezintă Anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 3 – Serviciul Administrarea și Inventarierea Patrimoniului, Fond Locativ și Îndrumare Asociații de Proprietari va face modificările corespunzătoare în inventarul domeniului privat al municipiului Bacău.

ART. 4 – Se împuternicește, în baza acestei hotărâri, dl. Gavrilescu Corneliu – Șeful Serviciului Juridic și Aplicarea Legilor Proprietății din cadrul Primăriei Municipiului Bacău, să reprezinte Consiliul Local al Municipiului Bacău, la Notarul Public, în vederea semnării contractului de schimb.

ART. 5 – Cheltuielile de la Notarul Public ocazionate de semnarea contractului de schimb vor fi suportate de către dl. Muscalu Gheorghe.

ART. 6 – Hotărârea va fi comunicată Serviciului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului, Fond Locativ și Îndrumare Asociații de Proprietari, Serviciului Juridic și Aplicarea Legilor Proprietății și d-lui Muscalu Gheorghe.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
PĂDURARU ILEANA



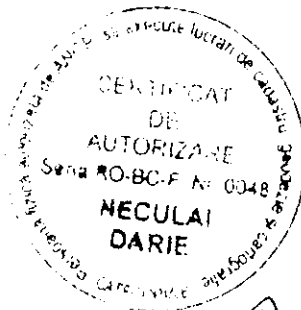
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

NR. 53
DIN 29.02.2012
N.O.P./D./R.T./Ex.1/Ds.I-A-2

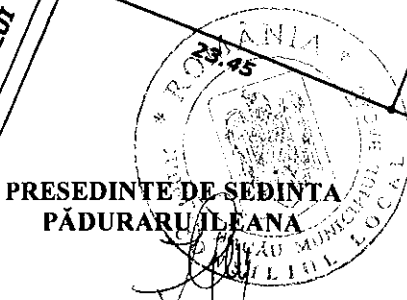
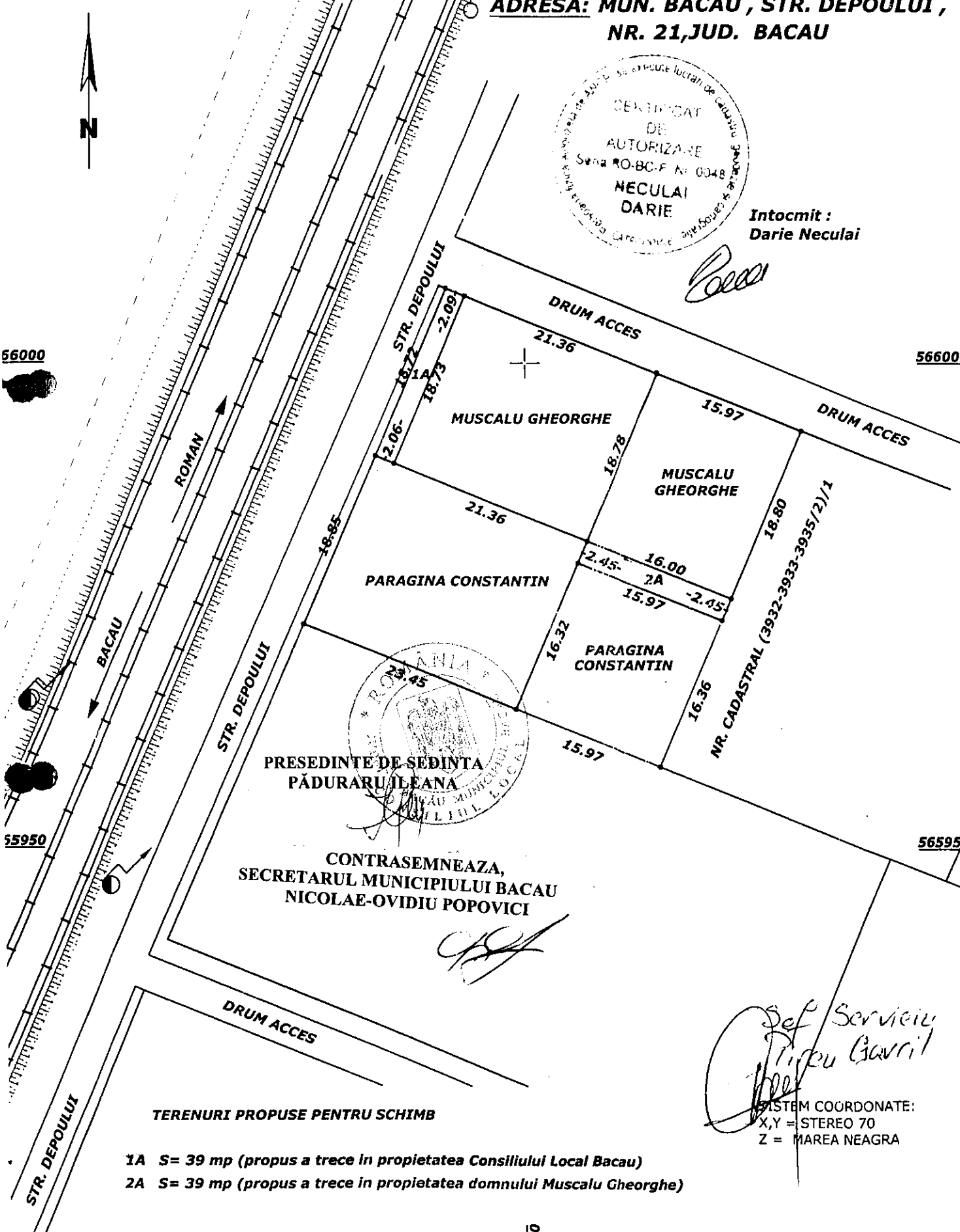
PLAN DE SITUATIE

Scara 1 : 500

ADRESA: MUN. BACAU , STR. DEPOULUI ,
NR. 21, JUD. BACAU



Intocmit :
Darie Neculai



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

Def Serviciu
Tirziu Gavril

TERENURI PROPUSE PENTRU SCHIMB

- 1A S= 39 mp (propus a trece in proprietatea Consiliului Local Bacau)
- 2A S= 39 mp (propus a trece in proprietatea domnului Muscalu Gheorghe)

SISTEM COORDONATE:
X,Y = STEREO 70
Z = MAREA NEAGRA

56000

566000

55950

56595

145350



SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE 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. J04 / 727/1998
e-mail: office@sierraquadrant.ro

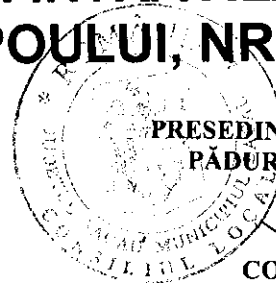
SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



F 22 - Nr. SQCG 113 / 17.03.2011



RAPORT DE EVALUARE SCHIMB TERENURI INTRAVILANE BACAU, STR. DEPOULUI, NR. 21



PRESEDINTE DE SEDINTA
PĂDURARU ILEANA

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

PROPRIETAR: MUSCALU GHEORGHE
PRIMARIA BACAU
BENEFICIAR: MUSCALU GHEORGHE.

Sef Serviciu
Prou Gavril.

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU





Către,
D-L MUSCALU GHEORGHE

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al celor doua loturi de teren intravilan, respectiv teren amplasat in municipiul Bacau, str. Depoului, nr. 21 aflat in proprietatea lui Muscalu Gheorghe si teren amplasat in Bacau, str. Depoului aflat in proprietatea Primariei Bacau.

Scopul evaluarii este estimarea valorii parcelelor de teren mentionate, la data de 16.03.2011, in vederea schimbului imobiliar, in conformitate cu prevederile legale.

Inspectia in teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfasurat in perioada 15.03.2011 – 16.03.2011. Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 15.03.2011. Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plati integrale cash.

In conditiile efectuării unei tranzacții cu proprietatile evaluate, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualii proprietari. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

In urma inspectiei pe teren si a investigatiilor realizate, Evaluatorul a identificat amplasamentele (cu sprijinul Beneficiarului) si utilitatile existente. Locatia terenului ce face obiectul prezentei lucrari a fost indicata de catre Beneficiarul raportului.

In baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietăților la data de 15.03.2011, este de:

A. Teren proprietatea MUSCALU GHEORGHE

Nr. crt.	Specificatie	Valoare teren (lei)	Valoare teren (euro)
1	Teren cu suprafata de 39 mp	8.330,00	1.990,00

B. Teren proprietatea PRIMARIEI BACAU

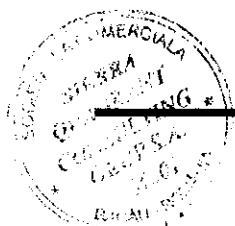
Nr. crt.	Specificatie	Valoare teren (lei)	Valoare teren (euro)
1	Teren cu suprafata de 39 mp	7.490,00	1.790,00

Nota 1: Valoarea de mai sus nu contine TVA

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 15.03.2011, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

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

DIRECTOR EXECUTIV
EXPERT EVALUATOR
Ing. Eugen C. Todica



Y



CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert evaluator ing. Eugen C. Todica in calitate de Director Executiv, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS) și confirma 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 proprietății evaluate.
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul etic și cu Standardele Internationale de Evaluare.
- 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 proprietății
- 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 S.A. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

DIRECTOR EXECUTIV
EXPERT EVALUATOR TING
Ing. Eugen C. Todica





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie două loturi de teren intravilan, respectiv teren intravilan amplasat în mun. Bacău, str. Depoului, nr. 21, aflat în proprietatea lui Muscalu Gheorghe, în suprafața de 39,00 mp și teren intravilan amplasat în mun. Bacău, str. Depoului, în suprafața de 39 mp, aflat în proprietatea Primăriei Bacău.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii parcelelor de teren menționate, la data de 15.03.2011, în vederea schimbului imobiliar, în conformitate cu prevederile legale.

1.3. Definierea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unei proprietăți la un moment dat.

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

În abordarea evaluării, evaluatorul are în vedere următoarea definiție:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform Standardelor Internaționale de Evaluare - IVS) este suma estimată, pentru care o proprietatea va fi schimbată, la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător decis, 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 15.03.2011.

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 15.03.2011, respectiv: 1 EURO = 4,1865lei.

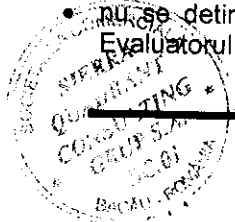
1.5. Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietățile evaluate, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualii proprietari. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

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;
- 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;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini deoarece nu s-a specificat altfel;
- se presupune ca proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia;
- datele referitoare la dimensiuni și suprafețe au fost extrase din schițele puse la dispoziție de către Beneficiarul lucrării;
- se presupune că proprietatea este 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 toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că utilizarea proprietății 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 proprietății evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;





- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea 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 pieții;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătura 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, proiecțiile 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 celor două loturi de teren, la data de 15.03.2011, în vederea schimbului imobiliar", Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- informații despre proprietăți similare care sunt în curs de tranzacționare obținute de la Agenția Imobiliară ADIMAX Bacău str. Mioritei nr. 68, telf./fax 0234516045 persoana de contact Adina Neagu nr. 0723505533. Informațiile se consideră cu un grad relativ mare de realism.
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare în zona și în împrejurimi și gradul de vandabilitate al zonei.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică

A. Teren str. Depoului, nr. 21

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, liber, aflat în proprietatea lui Muscalu Gheorghe, în suprafața de 39,00 mp, fiind amplasat în Bacău, str. Depoului, nr. 21. Terenul are deschidere directă la str. Depoului și a rezultat în urma vânzării unei suprafețe de 400,58 mp din totalul de 439,50 mp.

Reprezentantul Beneficiarului a prezentat următoarele documente, anexate în copie la prezentul raport:

- Contract de vânzare cumpărare teren nr. 1888/27.09.2004;
- Contract de vânzare cumpărare teren nr. 895/02.05.2002;
- documentație cadastrală - nr. cadastral 3936/1.

B. Teren str. Depoului

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, liber, aflat în proprietatea Primăriei Bacău, în suprafața de 39,00 mp, fiind amplasat în Bacău, str. Depoului, la aproximativ 21 m de aceasta, teren care se învecinează la sud cu proprietatea rezidențială a d-lui Muscalu Gheorghe.

Reprezentantul Beneficiarului a prezentat ca document primar - doar planul de situație, anexat în copie la prezentul raport.

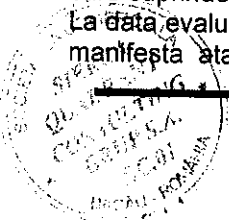
Prin menționarea documentelor anterioare, Evaluatorul nu certifică corectitudinea din punct de vedere legal a acestuia și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietățile evaluate sunt terenuri intravilane, amplasate în zona mediană a mun. Bacău. Piața specifică este cea a terenurilor intravilane, libere, construibile.

Zona de delimitare a subpieții este reprezentată de zona str. Depoului și a cartierului de blocuri ANL, zonă care cuprinde în general ansambluri rezidențiale.

La data evaluării, piața imobiliară națională 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





terenurilor / imobilelor au scazut foarte mult, ajungand la nivelul celor inregistrate in urma cu 3-4 ani, fiind posibil ca tendinta de scadere sa continue. Aceasta diminuare a preturilor pe piata imobiliara se datoreaza in primul rand dezechilibrului aparut, respectiv prin devansarea cererii de catre oferta, mai ales pe fondul lipsei de lichiditati pe piata ca urmare a inaspirii conditiilor de creditare

2.3. Aspecte economico – sociale

Municipiul Bacau in care se afla proprietatea evaluata este resedinta de judet, oras industrial, aflat in plina dezvoltare mai ales dupa 1989, cand a inceput sa se dezvolte si proprietatea privata.

Din punct de vedere economic in 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, societati de prelucrare a lemnului, un mare număr de societăți de producție textilă și confecții, societati 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 2007, este de 175.500 locuitori.

În perioada după schimbarea economiei totalitariste și trecerea la economia de piață, mediul de afaceri bacăuan a înregistrat în medie un trend ascendent, care a contribuit la creșterea interesului oamenilor de afaceri, pentru a investi în această zonă. Efectul asupra pieții imobiliare a fost acela ca subpiata construcțiilor, afaceri, comerț, în special spațiile comerciale și în principal locuințele și terenurile libere au înregistrat o dinamică ascendentă, cu efect asupra pieței imobiliare. Odată cu apariția primelor semne ale crizei financiare instituite la nivel mondial la sfârșitul anului 2008, piața imobiliara națională a intrat într-o perioadă de stagnare și chiar au apărut unele dezechilibre între cerere și oferta, în sensul că interesul investitorilor a scăzut pentru achiziția de proprietăți imobiliare, ca urmare a lipsei de lichidități pe piața coroborată cu înăsărirea condițiilor de creditare de către bănci.

2.4. Informații despre zonă și amplasament

Terenurile ce fac obiectul evaluării sunt amplasate în zona mediană a mun. Bacău, respectiv un teren situat în str. Depoului nr. 21 și un teren situat în str. Depoului, la aproximativ 21 m de str. Depoului.

Accesul la terenul din proprietatea d-lui Muscalu Gheorghe se face direct din str. Depoului, iar cel din proprietate Primăriei Bacău nu are acces direct la teren, fiind înconjurată de proprietăți particulare. Strada Depoului este o stradă neamenajată cu un sistem rutier din pamant și balast cu o singură bandă de mers. Atât traficul rutier cât și cel pietonal este redus, zona studiată având un caracter preponderent rezidențial. Nu sunt surse de neplăceri în imediată apropiere, cu excepția disconfortului fonic produs de traficul CFR ce tranzitează de-a lungul str. Depoului.

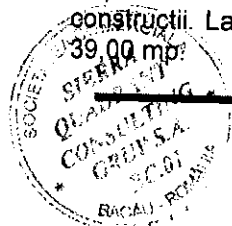
Utilitățile amplasamentului în zona:

- rețea de apă;
- rețea de canalizare;
- rețea de energie electrică;
- rețea de gaze naturale;
- telefonie fixă și mobilă.

2.5. Descrierea terenurilor

A. Teren str. Depoului, nr. 21

Terenul aflat în proprietatea d-lui Muscalu Gheorghe. are o formă dreptunghiulară având o deschidere la str. Depoului de 18,72 m și adâncimea de aproximativ 2,00 m, categoria de folosință a acestuia este curți – construcții. La data evaluării, acest teren este liber, fiind împrejmuit pe trei laturi. Suprafața de teren este de





Vecinatati:

- la nord – drum acces;
- la sud: proprietati particulare;
- la est: proprietati particulare;
- la vest: str. Depoului



B.Teren str. Depoului

Terenul aflat in proprietatea Primariei Bacau, are o forma dreptunghiulara avand lungimea de 16,00 m si latimea de 2,45 m, categoria de folosinta a acestuia este curti – constructii. La data evaluarii, acest teren este liber, neavand acces direct, invecinandu-se la sud cu proprietatea rezidentiala a d-lui Muscalu Gheorghe. Suprafata de teren este de 39,00 mp.

Vecinatati:

- la nord: proprietate rezidentiala Muscalu Gheorghe ;
- la sud: proprietate imobiliara;
- la est: proprietate particulara;
- la vest: proprietate particulara.



2.6. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții

Analiza cererii

Cererea pentru proprietati ca cele evaluate poate veni din partea persoanelor fizice si/sau juridice care doresc să construiască fie o cladire in scop comercial fie in scop rezidential fie mixt, respectiv: comercial / rezidential, 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 preturile la terenuri chiar dacă au scăzut, încă se situează la niveluri ridicate în zonele centrale și mediane.

Chiar dacă există o cerere relativ mare pentru acest gen de proprietăți, datorită lipsei de lichidități pe piața tranzacțiile sunt foarte rare.





Oferta competitivă

La data evaluării oferta pentru terenuri libere, construibile, în zona 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 în perioada anterioară și păstrarea unui nivel ridicat și în prezent, chiar dacă piața imobiliară este în regres.

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 bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este în strânsă și directă corelație cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă a acestora.

"În conformitate cu IVS 1, CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății evaluate".

Proprietățile evaluate au o particularitate care limitează posibilitățile de utilizare, datorită faptului că au suprafețe foarte mici ceea ce duce la imposibilitatea de a putea construi pe aceste terenuri. Datorită celor prezentate mai sus considerăm că utilitatea cea mai probabilă este de teren liber cu posibilitatea de reantregire a unor proprietăți fie în scop rezidențial fie în scop de utilitate publică.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului ce face obiectul prezentului raport s-a utilizat abordarea prin comparația directă a vânzărilor. 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.

A. Teren str. Depoului, nr. 21 –proprietar Muscalu Gheorghe

În analiză au fost utilizate proprietăți comparabile, situate în vecinătatea terenului supus evaluării.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Bacău, str. depoului, zona blocurilor ANL, în suprafața de 900,00 mp, cu o formă regulată, constructibil 100%, categoria de folosință curți – construcții, deschidere la strada de 16,00 m, toate utilitățile, este la vânzare la data evaluării cu 70,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de la agenția imobiliară care detine oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Bacău, str. Depoului, zona Blocurilor ANL, în suprafața de 250,00 mp, cu o formă regulată, constructibil 100%, categoria de folosință curți – construcții, deschidere la strada de 10,00 m, toate utilitățile, este la vânzare la data evaluării cu 80,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de la agenția imobiliară care detine oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Bacău, str. Depoului, zona blocurilor ANL, în suprafața de 370,00 mp, cu o formă regulată, constructibil 100%, categoria de folosință curți – construcții, deschidere la strada de 20,00 m, toate utilitățile, este la vânzare la data evaluării cu 85,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de la agenția imobiliară care detine oferta.





Explicitarea corectiilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a corectat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. 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 cu $\pm 10\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 500 mp afecteaza pretul unitar cu $\pm 3+5$ euro/mp.

Desfasurarea calculului pentru fiecare parcela este prezentata in Anexa 1.

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

B.Teren str. Depoului – proprietar Primaria Bacau

În analiză au fost utilizate proprietăți comparabile, situate în vecinătatea terenului supus evaluării.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in Bacau, str. depoului, zona blocurilor ANL, in suprafata de 900,00 mp, cu o forma regulata, construibil 100%, categoria de folosinta curti – constructii, deschidere la strada de 16,00 m, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 70,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia imobiliara care detine oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat in Bacau, str. Depoului, zona Blocurilor ANL, in suprafata de 250,00 mp, cu o forma regulata, construibil 100%, categoria de folosinta curti – constructii, deschidere la strada de 10,00 m, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 80,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia imobiliara care detine oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat in Bacau, str. Depoului, zona blocurilor ANL, in suprafata de 370,00 mp, cu o forma regulata, construibil 100%, categoria de folosinta curti – constructii, deschidere la strada de 20,00 m, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 85,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia imobiliara care detine oferta.

Explicitarea corectiilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a corectat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. 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 cu $\pm 5+15\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 500 mp afecteaza pretul unitar cu $\pm 3+5$ euro/mp.
4. Deoarece terenul supus evaluarii nu are acces, comparabilele a fost corectate cu 3%.

Desfasurarea calculului pentru fiecare parcela este prezentata in Anexa 2.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este Comparabila 1, deoarece aceasta are cel mai mic numar de corectii si cea mai mica corectie bruta.





CAP. III ESTIMAREA VALORII FINALE

In urma aplicarii metodei de evaluare utilizate si a analizei rezultatului obtinut, Evaluatorul propune ca valoare de piatã a loturilor de teren ce fac obiectul evaluarii, la data de 15.03.2011, valoarea degajata de metoda comparatiei directe, respectiv:

A. Teren proprietatea MUSCALU GHEORGHE

Nr. crt.	Specificatie	Valoare teren (lei)	Valoare teren (euro)
1	Teren cu suprafata de 39 mp	8.330,00	1.990,00

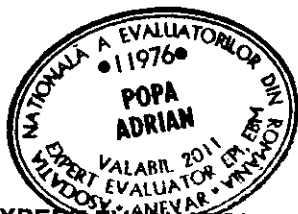
B.Teren proprietatea PRIMARIEI BACAU

Nr. crt.	Specificatie	Valoare teren (lei)	Valoare teren (euro)
1	Teren cu suprafata de 39 mp	7.490,00	1.790,00

Nota 1: Valoarea de mai sus nu contine TVA

Notã 2: Valoarea propusã este valabilã astãzi 15.03.2011, urmând a fi corectatã ori de câte ori piatã o cere.

Evaluatorul considerã cã valorile de mai sus sunt realiste și pot constitui drept bazã în vederea schimbului imobiliar, sub rezerva limitelor menționate.



EXPERT EVALUATOR
Ing. POPA ADRIAN

EXPERT EVALUATOR
Ec. DORIN ARBĂNAȘ - MOCANU

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau certifica obiectivitatea rezultatelor evaluarii precum si lipsa intereselor personale in legatura cu proprietatea evaluata, marimea onorariului incasat nu a depins sub nici o forma de valoarea estimata.



CENTRALIZATOR



Nr. crt.	Specificatie	Metoda de evaluare	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (Euro)
1	Teren, str. Depoului, nr. 21 - Muscalu Gheorghe	Abordarea pe baza comparatiei directe	8.330,00	1.990,00
2	Teren, str. Depoului - Primaria Bacau	Abordarea pe baza comparatiei directe	7.490,00	1.790,00

**DETERMINAREA VALORII DE PIATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE
TEREN MUSCALU GHEORGHE**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Depoului, nr. 21	Bacau, str. Depoului, zona blocurilor ANL	Bacau, str. Depoului, zona blocurilor ANL	Bacau, str. Depoului, zona blocurilor ANL
Provenienta informatii comparabile	-	informatii Agentia Imobiliara ADIMAX Bacau str. Mioritei nr. 68, telef./fax 0234516045	informatii Agentia Imobiliara ADIMAX Bacau str. Mioritei nr. 68, telef./fax 0234516045	informatii Agentia Imobiliara ADIMAX Bacau str. Mioritei nr. 68, telef./fax 0234516045
Pret de vanzare (euro/mp)		70,00	80,00	85,00
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		70,00	80,00	85,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		70,00	80,00	85,00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		70,00	80,00	85,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Pret corectat		56,00	64,00	68,00
Credibilitate sursa informatii		credibila	credibila	credibila
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		56,00	64,00	68,00
Localizare		similar	mai bun	mai bun
Corectie		0,00%	-10,00%	-10,00%
Pret corectat		56,00	57,60	61,20
Suprafata teren proprietate (mp)	39,00	900,00	250,00	370,00
Corectie		-5,17	-2,11	-3,31
Pret corectat		50,83	55,49	57,89
Restricții privind constructiile	construibil 100%	construibil 100%	construibil 100%	construibil 100%
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		50,83	55,49	57,89
Acces	direct str. Depoului	direct str. Depoului	direct str. Depoului	direct str. Depoului
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		50,83	55,49	57,89
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		50,83	55,49	57,89
Ocupat de constructii	liber	liber	liber	liber
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		50,83	55,49	57,89
Corectie totala neta		-19,17	-24,51	-27,11
Corectie totala bruta		19,17	24,51	27,11
C.T.B. / pret de vanzare		0,274	0,306	0,319
Numar corectii		4	4	5
Valoare teren (EURO/mp)	51,00			
Valoare teren (euro) rotunjit	1.990,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	8.330,00			

**DETERMINAREA VALORII DE PIATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE
TEREN PRIMARIA BACAU**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Depoului, nr. 21	Bacau, str. depoului, zona blocurilor ANL	Bacau, str. depoului, zona blocurilor ANL	Bacau, str. depoului, zona blocurilor ANL
Provenienta informatii comparabile		informatii Agentia Imobiliara ADIMAX Bacau str. Mioritei nr. 68, telef./fax 0234516045	informatii Agentia Imobiliara ADIMAX Bacau str. Mioritei nr. 68, telef./fax 0234516045	informatii Agentia Imobiliara ADIMAX Bacau str. Mioritei nr. 68, telef./fax 0234516045
Pret de vanzare (euro/mp)		70,00	80,00	85,00
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		70,00	80,00	85,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		70,00	80,00	85,00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		70,00	80,00	85,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Pret corectat		56,00	64,00	68,00
Credibilitate sursa informatii		credibila	credibila	credibila
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		56,00	64,00	68,00
Localizare	Bacau, str. Depoului, nr. 21	mai buna	mai buna	mai buna
Corectie		-5,00%	-15,00%	-15,00%
Pret corectat		53,20	54,40	57,80
Suprafata teren proprietate (mp)	39,00	900,00	250,00	370,00
Corectie		-5,17	-2,11	-3,31
Pret corectat		48,03	52,29	54,49
Restrictii privind constructiile	construibil 100%	construibil 100%	construibil 100%	construibil 100%
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		48,03	52,29	54,49
Acces	fara	da	da	da
Corectie		-3,00	-3,00	-3,00
Pret corectat		45,03	49,29	51,49
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		45,03	49,29	51,49
Ocupat de constructii	liber	liber	liber	liber
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		45,03	49,29	51,49
Corectie totala neta		-27,97	-33,71	-36,51
Corectie totala bruta		27,97	33,71	36,51
C.T.B. / pret de vanzare		0,400	0,421	0,430
Numar corectii		3	2	3
Valoare teren (EURO/mp)	46,00			
Valoare teren (euro) rotunjit	1.790,00			
Valoarea totala teren (lei) rotunjit	7.490,00			

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPARARE TEREN

Între subsemnații: **MUSCALU GHEORGHE**, domiciliat în Bacău, str. Cremenea, nr.2, sc.D, ap.1, județul Bacău, **MUSCALU GEORGETA**, domiciliată în Bacău, str. Energiei, nr.24, sc.A, ap.3, județul Bacău, în calitate de vânzători, și **VRABIE NELU**, căsătorit cu **VRABIE MARIA**, domiciliat în Bacău, str. Militari, nr.45, județul Bacău, în calitate de cumpărător, a intervenit următorul contract de vânzare – cumpărare: -----

Noi, **MUSCALU GHEORGHE** și **MUSCALU GEORGETA**, vindem fără nici o rezervă pentru noi, numitului **VRABIE NELU**, suprafața de **400,58 mp** (din totalul de 439,50 mp) **teren arabil situat în intravilanul mun. Bacău, str. Depoului, nr.21, județul Bacău, sola 38, parcela 1433/16**, cu vecinii conform schiței anexee, care face parte integrantă din prezentul act, cu numărul cadastral al bunului imobil **3936/1/1**. -----

Acest teren a fost dobândit de noi, vânzătorii, prin cumpărare conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.895/2002 la Biroul Notarului Public Zaharia-Ciorcilă Carmen din Bacău, intabulat sub nr.16577/N/Bacău la Biroul de Carte Funciară al Judecătoriei Bacău.-----

Prețul acestei vânzări, pe care noi, vânzătorii, l-am primit integral de la cumpărător, înainte de autentificarea prezentului act, este de 50.000.000 (cincizecimilioane) lei, urmând ca dobânditorul să intre în stăpânirea de drept și de fapt începând de astăzi, data autentificării prezentului act, fără nici o altă formalitate. -----

Noi, părțile din contract, declarăm că prețul menționat mai sus este prețul real al acestei vânzări, am luat cunoștință de dispozițiile art. 1303 Cod Civil, art. 12 din Legea 87/1994 privind combaterea evaziunii fiscale, precum și de prevederile art. 6 alin. 1 și 2 din O.G. 12/1998, potrivit cărora, în cazul în care printr-un act ascuns înțelegem să plătim un preț mai mare decât cel indicat, atât prezentul act autentic, cât și actul ascuns sunt lovite de nulitate și ne asumăm întreaga răspundere pentru cele declarate în conținutul prezentului contract ca fiind date reale.-----

Noi, părțile din contract, am hotărât și suntem de acord ca prezentul contract să constituie titlu executoriu cu privire la predarea imobilului către dobânditor. -----

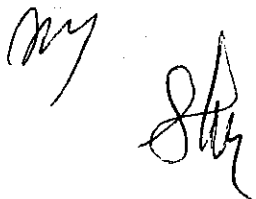
Noi, vânzătorii, declarăm că dreptul de proprietate asupra terenului ce se înstrăinează, sau dezmembrămintele sale nu fac obiectul nici unui litigiu, iar anterior întocmirii prezentului act, referitor la acest teren, nu s-a încheiat nici o promisiune de vânzare în formă autentică sau sub semnătură privată cu alte persoane, înțelegând să garantăm cumpărătorii de orice evicțiune s-ar ivi în legătură cu acest teren. Terenul este înregistrat în rolul fiscal al vânzătorilor așa cum rezultă din certificatul nr.221593/2004 eliberat de Primăria mun. Bacău, nu este sechestrat, confiscat sau scos din circuitul civil și nu are sarcini, conform extrasului de carte funciară nr.23327/2004 eliberat de Biroul de Carte Funciară al Judecătoriei Bacău. -----

Eu, **VRABIE NELU**, am cumpărat terenul descris mai sus, cu prețul menționat, pe care l-am achitat integral, am cunoștință de situația faptică și juridică, și fac această dobândire în condițiile de mai sus, fără nici o altă formalitate. Sunt căsătorit cu **VRABIE MARIA** și fac această dobândire în condițiile art.30 din Codul Familiei, în sensul că bunul dobândit devine bun comun. --

Noi, părțile contractante, ne obligăm, conform prevederilor art. 45, alin.3, din Legea 36/1995, să ne prezentăm la Biroul de Carte Funciară a Judecătoriei Bacău și să solicităm intabularea prezentului contract. -----

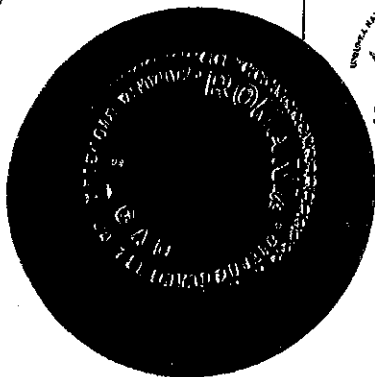
Redactat și editat în 6 exemplare, azi data autentificării prezentului act, la Biroul Notarului Public Carmen Zaharia-Ciorcilă din Bacău. -----

VÂNZĂTORI,



CUMPARĂTOR,





Birou Notar Public

ZAHARIA-CIORCILĂ CARMEN

SEDIU: Str. V. Alecsandri, nr.39, Bacău
Tel/Fax 0234-51 37 80

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1888

Anul 2004 Luna SEPTEMBRIE Ziua 27

În fața mea, **Zaharia-Ciorcilă Carmen**, notar public, cu sediul în Bacău, str. V. Alecsandri, nr.39, s-au prezentat:

- MUSCALU GHEORGHE**, domiciliat în Bacău, str. Cremenea, nr.2, sc.D, ap.1, județul Bacău, identificat cu B.I. seria GV nr.102729 eliberat de Poliția Bacău/1996
- MUSCALU GEORGETA**, domiciliată în Bacău, str. Energiei, nr.24, sc.A, ap.3, județul Bacău, identificată cu C.I. seria XC nr.145852 eliberată de Poliția Bacău/2001
- VRABIE NELU**, domiciliat în Bacău, str. Militari, nr.45, județul Bacău, identificat cu B.I. seria BN nr.013813 eliberat de Poliția Bacău/1990

care după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele, precum și una anexă;

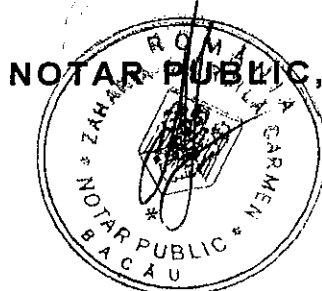
În temeiul art.8, lit.b din Legea nr.36/1995

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a taxat cu 3.000.000 lei, chitanța nr. 0347924 /2004, emisă de acest birou notarial.

S-a perceput onorariul de 2.150.000 lei și TVA în sumă de 408.500 lei, chitanța nr.2171 /2004

TJ 30.000 lei



ROMÂNIA
JUDECĂTORIA BACĂU
Biroul de Carte Funciară

S-a intabulat în Cartea Funciară nr. _____ / **N/Bacău**, cu încheierea nr. _____ din
data de _____ 2004.

CONDUCĂTOR CARTE FUNCİARĂ,

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPARARE TEREN

Între subsemnații: **PARAGINĂ CONSTANTIN**, domiciliat în Bacău, B-dul Alexandru cel Bun, nr.6, sc.C, ap.2, județul Bacău, în calitate de vânzător, și **MUSCALU GHEORGHE**, căsătorit cu **MUSCALU GEORGETA**, domiciliat în Bacău, str. Cremenea, nr.2, sc. D, ap.1, județul Bacău, în calitate de cumpărător, a intervenit următorul contract de vânzare – cumpărare: -----

Eu, **PARAGINĂ CONSTANTIN**, vând fără nici o rezervă pentru mine, d-lui **MUSCALU GHEORGHE**, suprafața de 439,5 mp, teren arabil situat în intravilanul municipiului Bacău, str. Depoului, nr.21, județul Bacău, sola 38, parcela 1433/16, cu vecinii conform schiței anexe, care face parte integrantă din prezentul act, cu nr. cadastral al bunului imobil 3936/1. -----

Acest teren, este bun propriu al vânzătorului și a fost dobândit prin partaj, conform contractului de partaj voluntar autentificat sub nr. 3699/1997 la Biroul Notarului Public Ladan Dumitria din Bacău, transcris sub nr. 20062/1997 la Judecătoria Bacău, intabulat sub nr.9343/N/Bacău, la Biroul de Carte funciară al Judecătoriei Bacău. -----

Prețul acestei vânzări, pe care eu, vânzătorul, l-am primit integral de la cumpărător, înainte de autentificarea prezentului act, este de 5.000.000 (cincimilioane) lei, urmând ca dobânditorul să intre în stăpânirea de drept și de fapt începând de astăzi, data autentificării prezentului act, fără nici o altă formalitate. -----

Noi, părțile din contract, declarăm că am luat cunoștință de prevederile art.12 din Legea nr. 87/1994, art. 6 din Ordonanța 12/1998 și art.16, alin.2 din Regulamentul pentru aplicarea Ordonanței 12/1998, privind evaziunea fiscală. -----

Noi, părțile din contract, am hotărât și suntem de acord ca prezentul contract să constituie titlu executoriu cu privire la predarea imobilului către dobânditor. -----

Eu, vânzătorul, declar că acest teren nu este sechestrat, confiscat sau scos din circuitul civil, impozitele și taxele sunt achitate la zi, situație care rezultă din adeverința nr. 156338/2002 eliberată de Primăria municipiului Bacău, înțelegând să garantez cumpărătorul de orice evicțiune s-ar ivi în legătură cu acest teren. -----

Eu, **MUSCALU GHEORGHE**, am cumpărat terenul descris mai sus, cu prețul menționat, pe care l-am achitat integral, am cunoștință de situația faptică și juridică, scutesc pe vânzător de cercetarea registrelor de publicitate imobiliară de la Judecătoria Bacău și fac această dobândire în condițiile de mai sus, fără nici o altă formalitate, fără a-l scuti de garanția de evicțiune asumată. Sunt căsătorit cu **MUSCALU GEORGETA** și dobândesc imobilul în condițiile art. 30 din Codul Familiei, în sensul că terenul dobândit prin acest act este bun comun. -----

Noi, părțile contractante, ne obligăm, conform prevederilor art. 45, alin.3, din Legea 36/1995, să ne prezentăm la Biroul de Carte Funciară a Judecătoriei Bacău și să solicităm intabularea prezentului contract. -----

Redactat și editat în 6 exemplare, azi data autentificării prezentului act, la Biroul Notarului Public Carmen Zaharia-Ciorcilă din Bacău. -----

VÂNZĂTOR,

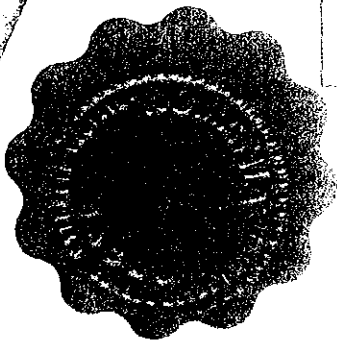
71360

CUMPARĂTOR,



Birou Notar Public
ZAHARIA-CIORCILĂ CARMEN
 SEDIU: Str. V. Alecsandri, nr. 39, Bacău
 Tel/Fax: 034-51 37 80

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 895
 Anul 2002 Luna MAI Ziua 02



În fața mea, **Zaharia-Ciorcilă Carmen**, notar public, cu sediul în Bacău, str. V. Alecsandri, nr. 39, s-au prezentat:

1. **PARAGINĂ CONSTANTIN**, domiciliat în Bacău, B-dul Alexandru cel Bun, nr. 6, sc. C, ap. 2, județul Bacău, identificat cu B.I. seria GR nr. 478431 eliberat de Poliția Bacău/1995;
2. **MUSCALU GHEORGHE**, domiciliat în Bacău, str. Cremenea, nr. 2, sc. D, ap. 1, județul Bacău, identificat cu B.I. seria GV nr. 102729 eliberat de Poliția Bacău/1996;

 care după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele, precum și una anexă;

În temeiul art. 8, lit. b din Legea nr. 36/1995

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a taxat cu 1.500.000 lei, chitanța nr. 0166472/1172 /2002, emisă de acest birou notarial.

S-a perceput onorariul de 1.500.000 lei, chitanța nr. 1111 /2002

TJ 30.000 lei

NOTAR PUBLIC,



ROMÂNIA
JUDECĂTORIA BACĂU
 Biroul de Carte Funciară

S-a intabulat în Cartea Funciară nr. 1602 / N / BACĂU, cu încheierea nr. 10198
 din data de 07/05 2002

CONDUCĂTOR CARTEI FUNCİARĂ



DOCUMENTATIE CADASTRALA
Privind amplasarea si delimitarea corpului de proprietate

Nr. cadastral provizoriu :3936/1

Denumire : TEREN INTRAVILAN
S=38.83 mp

Adresa : Intravilan ,mun.Bacau,str.Depoului nr.21 ,Jud.Bacau

Proprietar : Muscalu Gheorghe

DATA

EXECUTANT



FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

Din mun. Bacau, str. Depoului nr. 21, Jud. Bacau

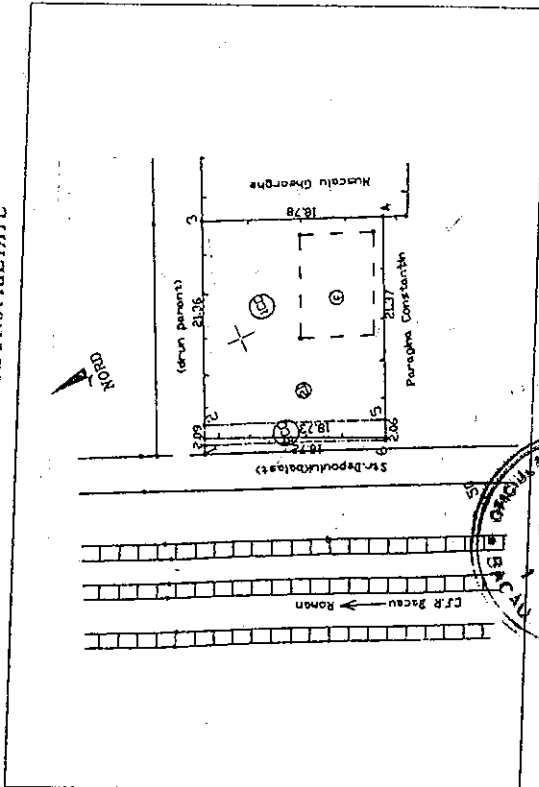
ANEXA Nr. I

Județul BACAU
 Unitatea administrativ-teritorială Bacau
 Cod SIRUTA 20304
 Cod intravilan/extravilan 2

Nomenclatura L-35-54-B-d-1-II
 Nr. sector cadastral
 Nr. cadastral al corpului de proprietate 3936/1
 Nr. carte funciara

12

SCHIȚA CORPULUI DE PROPRIETATE



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parceli	Categoria de folosinta	Cod grupă de unașie	Suprafața din măsurători (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
2	CC	TDI	38.83			T38:41433/6
TOTAL			38.83			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp clădire/construcții	Denumire	Suprafața construită la sol	Cod grupă destinații	Mențiuni
1	2	3	4	5
TOTAL				

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt	Nume/Denumire proprietar	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării /eliberării	Cod grupă proprieitate	Suprafața din act (fa sau mp)			Modal de deținere Teren/construcție	Mențiuni
				Teren	Construcție	Exclusivă		
1	Mun. Bacau, str. Cremeneta nr. 2, sc. D, ap. 1, Jud. Bacau	Contract de vânzare - cumpărare nr. 895/02.05.2002	P.F.	459.50	8	9	10	11
	Muscălu Gheorghe							

Intocmit:

Data: 19.09.2004

Verificat:

PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:500

Implasament in U.P. nr. 1/11

11/11/11

Teren propus pentru schimb 1A S=39 mp
2A S=39 mp

ZONA CFR

Str. Depoului

DRUM ACCES

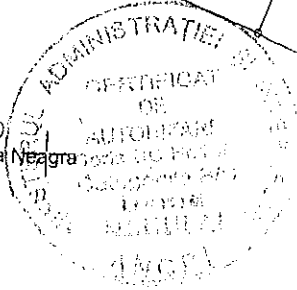
MUSCALU
GHEORGHE

MUSCALU
GHEORGHE

PARAGINA
CONSTANTIN

PARAGINA
CONSTANTIN

NR. CADASTRAL 15992-3033-553277



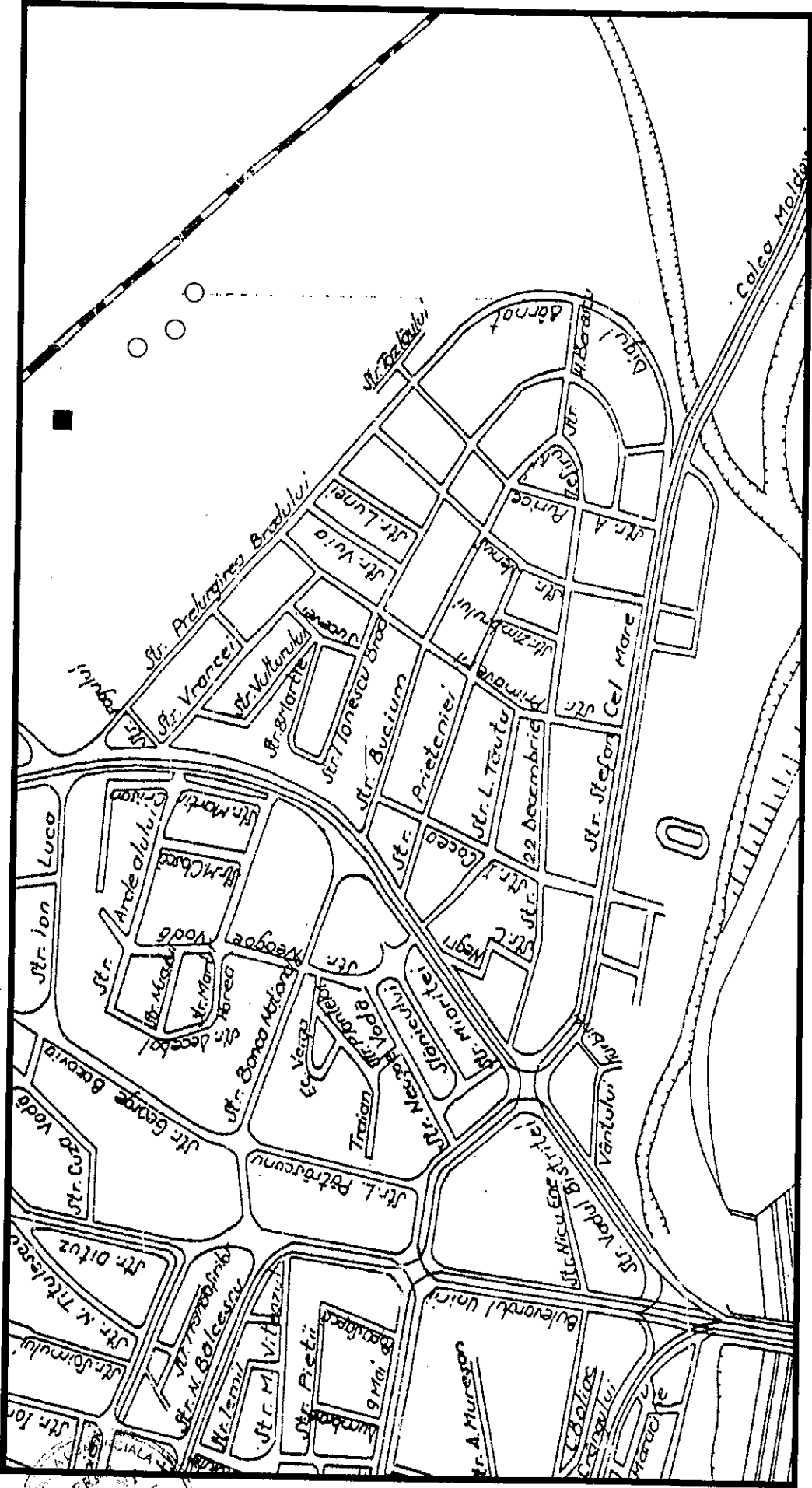
Sistem de proiectie X,Y - STEREO'70
Sistem de referinta altimetric Z-Marea Neagra

Imprimit Dang Neculita

665950

665950

645350



HARTA MUNICIPIULUI BACĂU - ZONA DEPOULUI

- PROPRIETATI DE EVALUAT
- PROPRIETATI COMPARABILE