



HOTĂRÂRE

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a terenului în suprafață de 152 mp situat în Bacău, str. Mihai Viteazu, nr. 9 A și abrogarea HCL nr. 401/ 2010

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. 129/ 2008 privind aprobarea documentației tehnico-economice faza SF pentru obiectivul “Străpungere strada Mihai Viteazu – strada 9 Mai”, din municipiul Bacău;
 - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 401/ 2010 privind aprobarea demarării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a terenului în suprafață de 152 mp situat în Bacău, str. Mihai Viteazu, nr. 9 A.
 - Referatul nr. 3133/ 14.04.2011 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 ale art. 45 (1) din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale republicată și ulterior modificată și completată:

HOTĂRĂȘTE

ART. 1 – Se clasifică obiectivul „Străpungere strada Mihai Viteazu – strada 9 Mai” drept drum de interes local.

ART. 2 – Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a terenului în suprafață de 152 mp situat în Bacău, str. Mihai Viteazu, nr. 9 A, evidențiat în Anexa nr. 1 – Raport de Evaluare, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 3 – Finanțarea obiectivului „Străpungere strada Mihai Viteazu – strada 9 Mai” se asigură de la bugetul local al municipiului Bacău, din 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 146.540 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 – Se aprobă consemnarea pe numele proprietarilor de imobile, prevăzuți în Anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre, a sumei de 146.540 lei, în termen de 10 zile în contul care se va deschide de către municipiul Bacău.

ART. 7 – Se abrogă Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 401/ 2010.

ART. 8 – Hotărârea va fi comunicată Direcției Juridice și Administrație Locală, Serviciului Juridic și Aplicarea Legilor Proprietății, precum și Direcției Drumuri Publice.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NECHITA NECULAI**

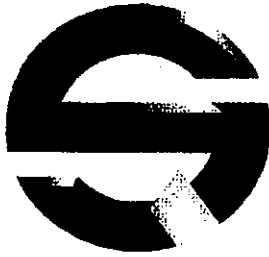


**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'N. Popovici', written over a blank space.

**NR. 140
DIN 29.04.2011
O.P., I.D./ Ex.1/Ds.I-A-4**

Societate de consulting, evaluare, management, și marketing



SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

F 22 - Nr. SQCG - 105 / 11.03.2011

ANEXA NR. 1
LA HOTARAREA NR. 140 DIN 29.04.2011



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

mun. Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 9A

PROPRIETAR: STOICA TITUS IULIAN

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

PRESEDINTE DE SEDINTA
NECHITA NECULAI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU

MARTIE 2011





Către,
PRIMARIA MUN. BACAU

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății amplasate în municipiul Bacau strada Mihai Viteazu, nr. 9A, ce face obiectul exproprierii în vederea realizării strapungerii din str. 9 Mai cu str. Mihai Viteazu.

Inspecția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în perioada 02.03.2011 + 10.03.2011

Scopul evaluării este estimarea valorii proprietatii, la data de 04.03.2011, în vederea exproprierii în baza Legii nr. 255 / 2010.

Lucrarea prezentata este alcatuit din doua sectiuni:

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 comparatie directe, cu exceptia limitelor prevazute la punctual
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 04.03.2011.

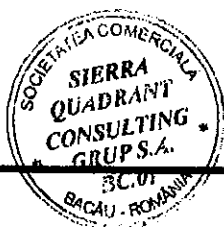
A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al D-lui Stoica Titus Iulian asupra terenului intravilan ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de beneficiar (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba 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 terenului:

Specificatie	Tip abordare	Valoare (lei)	Valoare (euro)	Valoare unitara (eur/mp)	Observatii
Teren, S = 152 mp, Bacau, str. M. Viteazu, nr. 9A	Abordarea pe baza comparatiei directe	179.300,00	42.560,00	280,00	in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare

Notă 1: Aceasta 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 în concordanță cu art. 8 din H.G. 53/2011 respectiv:

- (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- (2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).
- (3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite 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. 360/28.12.2006), stabilit in baza Hotararii nr. 6/28.03.2009 si 14/08.10.2009.

In urma verificarii si incadrarii imobilului in conformitate cu "Ghidului de evaluare aplicabil in activitatea notariala" respective Bacau, intravilan, zona A, grupa de folosinta curti constructii, valoarea terenului **stabilita** de Camera Notarilor Publici Bacau este:

Specificatie	Tip abordare	Valoare (lei)	Valoare (euro)	Valoare unitara (eur/mp)	Observatii
Teren, S = 152 mp, Bacau, str. M. Viteazu, nr. 9A	Expertizele intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	146.540,00	34.785,00	228,85	nu este in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare

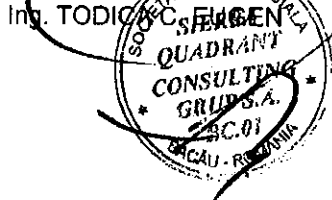
Notă 1: Aceasta valoare nu cuprinde TVA.

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

Notă 3: Stabilirea valorii terenului 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 piata.

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

DIRECTOR GENERAL
EXPERT EVALUATOR
Ing. TODOR C. FIBEN





SECTIUNEA 1.

RAPORT DE EVALUARE CONFORM STANDARDELE INTERNATIONALE 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 Internationale de Evaluare (IVS) pentru abordarea prin comparatia directa de piata cu exceptia limitelor prevazute la punctual 1.6., și confirm 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.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietății
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

**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 o suprafață de teren de 152 mp, amplasat în Bacău, str. Mihai Viteazu, nr. 9A, aflat în proprietatea D-lui Stoica Titus Iulian, ce se dorește a se expropria în baza Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii proprietății, la data de 04.03.2011, în vederea exproprierii în baza Legii nr. 255 / 2010.

1.3. Definierea 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 întrebuințare 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 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 04.03.2011.

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 04.03.2011, respectiv: 1 EURO = 4,2127 RON.

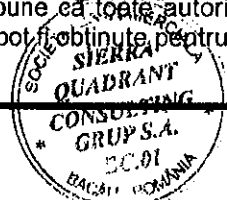
1.5. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al D-lui Stoica Titus Iulian asupra terenului intravilan ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda proprietarului în același timp și destinat). El este considerat integral și nerestricțiv.

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;
- Evaluatorul nu are cunoștința de situația juridică a terenului.
- 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 Planul de situație și Raportul de expertiză tehnică extrajudiciară 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 descriese 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;
- 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 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 continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv "estimarea valorii proprietății, la data de 04.03.2011, în vederea expropriării 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. 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 verificat veridicitatea informațiilor prime prin discutarea cu partile ce au/vor participa la tranzacții;
- 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 proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de Primăria mun. Bacău, prin comanda nr. 68648/11.02.2011.

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

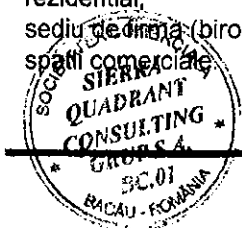
- Raport de expertiză tehnică extrajudiciară efectuată în dosarul nr. 15055/180/2010 de la Judecătoria Bacău;
- Plan de încadrare în zonă;
- Situația rețelelor de utilități din zonă de amplasament a terenului, adresa nr. 1725/04.03.2011

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

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este de teren intravilan cu destinația curții construcții cu suprafața de 152 mp, aceasta fiind o parte dintr-un lot de teren în suprafața totală de 650 mp, respectiv acea parte afectată de strângererea străzii Mihai Viteazu cu strada 9 Mai. Amplasamentul și utilitățile de care dispune îi conferă o flexibilitate marită, acesta putând fi utilizat pentru toate activitățile permise de PUZ, respectiv:

- rezidențial;
- sediu de birouri;
- spații comerciale





Zona de delimitare a subpieteii este dispusa in vecinatatea Pietei Revolutiei, Liceul Sportiv, Catedrala Catolica, zonă care cuprinde ansambluri de blocuri de locuinte, banci, unitati de prestari servicii si comerciale. Gradul de ocupare al terenului este de peste 90%, suprafețele libere fiind destinate căilor de acces, spațiilor verzi și parcurilor. Nu sunt parcele mari de teren libere, construibile.

Piata specifica a proprietatii este cea a terenurilor libere, cu suprafete mici si cu un amplasament bun pentru o dezvoltare imobiliara profitabila. La data evaluarii piata imobiliara inregistreaza un trend negativ, ca urmare a crizei economice ce se manifesta atat la nivel international cat si la nivel national. In urma acestor aspecte negative, preturile proprietatilor imobiliare au scazut foarte mult, ajungand la nivelul celor inregistrate in urma cu 2 + 3 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 inaspririi 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 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, 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.

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

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

2.4. Informații despre zonă si amplasament

Terenul supus evaluarii este amplasat in zona centrala a orașului, in zona Liceului Sportiv, catedralei catolice, sediului BancPost S.A. si bl. 12. La data evaluarii, traficul rutier este redus, inasa odata cu realizarea strapungerii va fi intens, ca si cel pietonal, zona fiind preponderent cu caracter rezidential si comercial. Zona este dens populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri medii si peste medie. Nu sunt surse de neplăceri în imediata apropiere, iar nivelul protecției din partea forțelor de ordine publică este optima. Utilitățile și amenajările stradale sunt adecvate. Colectarea gunoii este asigurata de catre serviciile specializate ale Primariei municipiului, acesta fiind transportat la groapa de gunoi a orasului. Proprietatea evaluată are urmatoarele vecinatati:

- la nord: teren proprietatea CL Bacau;
- la sud: teren proprietatea CL Bacau;
- la est: str. Mihai Viteazu;
- la vest: teren proprietate privata.

2.4. Descrierea terenului:

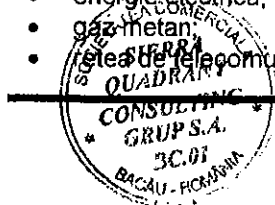
Terenul ce face obiectul evaluarii este un lot de 152 mp, ce face parte dintr-un lot mai mare de teren, in suprafata totala de 650 mp. Peste acest lot de teren in suprafata de 152 mp se va suprapune strapungerea str. Mihai Viteazu cu str. 9 Mai, acesta fiind partea estica a suprafetei de teren totala.

Forma terenului este trapezoidala, cu bazele orientate pe directia nord – sud.

Conform adresei nr. 1725/04.03.2011, emisa de Primaria mun. Bacau – Directia de drumuri publice, terenul ce face obiectul evaluarii este strabatut de toata lungimea sa de o retea de canalizare, iar pe coltul sudic de o retea de termoficare.

Utilitatile zonei:

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



11



2.7. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții

Analiza cererii

Cererea pentru o proprietate ca cea evaluată 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:

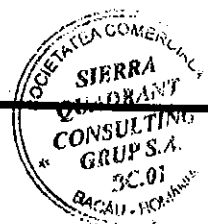
Nr. crt.	Locație	Zona	Caracteristici	Pret vânzare (euro /mp)	Termen de tranzacționare (luni)
1	Bacău, str. 9 Mai	centrala	Teren intravilan, S = 150 mp, fără restricții de construcții, toate utilitățile, certificat urbanistic S+P+3E	500	oferta de vânzare
2	Bacău, str. 9 Mai	centrala	Teren intravilan, S = 250 mp, fără restricții de construcții, toate utilitățile	450	oferta de vânzare
3	Bacău, str. Petru Rareș	centrala	Teren intravilan, S = 340 mp, fără restricții de construcții, toate utilitățile, certificat urbanistic P+4E+M	350	oferta de vânzare

Oferta competitivă

La data evaluării oferta pentru terenuri libere, construibile, în zona centrală și mediană 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, tendință 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 bună utilizare

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

"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".

Pentru terenul considerat liber, CMBU se determina in conformitate cu utilizarile terenurilor care au fost vandute libere sau eliberate dupa vanzare. In majoritatea situatiilor ele au fost destinate utilizarilor rezidentiale, comerciale, serviciilor, sediilor de firma, etc. In ultima perioada s-a accentuat tendinta de realizare a centrelor rezidentiale (ansambluri de locuinte) sub forma de blocuri, vile, etc.

3.1.1. Utilizare probabila si justificata in mod adecvat

Cele mai probabile utilizari, care sa produca efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG, sunt:

A. Bloc de locuinte, respectiv locuinte unifamiliale intr-un bloc cu un regim de inaltime P + 4E. Locuintele vor fi apartamente de doua camere, cu o suprafata construita de 65 mp / apartament, patru apartamente pe nivel, cu finisaje de calitate, tamplarie PVC cu geam termoizolant, pardoseli din parchet in camere si hol si gresie in bucatarie si grupuri sanitare, inclusiv in spatiile comune (casa scarii), faianta in bucatarii si grupuri sanitare, zugraveli cu var lavabil in rest, tamplarie interioara din lemn superior finisata, instalatii aferente utilitatilor din materiale actuale de calitate. Incalzirea se asigura prin centrala termica de scara. Se considera un POT de maxim 45%, ceea ce ofera posibilitatea construirii unui bloc cu o suprafata construita de 286,00 mp, si o suprafata construita desfasurata de 1.300 mp. Se pot vor realiza 20 apartamente cu doua camere.

B. Spatiu comercial (birouri), respectiv o solutie constructiva moderna, realizata pe o structura de profile metalice galvanizate sau europrofile, cu inchideri din izopan, cu ferestre si usi de acces din PVC armat, cu geam termoizolant, cu finisaje superioare, cu pardoseli din gresie de calitate, zugraveli cu var lavabil, tamplarie interioara realizata din PVC armat cu vitrine din geam securizat, cu instalatii de climatizare. Se considera un POT de maxim 45%, ceea ce ofera posibilitatea construirii unui spatiu comercial cu o suprafata construita de 260 mp si un regim de inaltime de P + 4E.

Nota: S-a luat in calcul intreaga suprafata a terenului, respectiv 650 mp, nu doar cei 152 de mp care fac obiectul expropriarii, avand in vedere faptul ca proprietarul ar fi realizat o investitie imobiliara pe intreaga suprafata de teren.

3.1.2. Posibilitatea fizica si permisivitatea legala

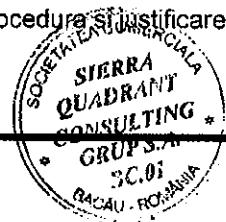
Utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta su suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata. Aceste doua utilizari sunt realizabile din punct de vedere fizic. Cele doua investitii potientiale asigura permisivitatea legala, fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Bacau (PUG).

3.1.3. Fezabilitatea financiara

Aceasta vizeaza diferenta dintre valoarea de piata a investitiei (proprietatii imobiliare) si costurile de realizare corespunzatoare. Pentru ca o anumita utilizare sa fie fezabila din punct de vedere financiar trebuie ca aceasta diferenta sa fie pozitiva.

Dintre cele doua utilizari potientiale propuse cea care va oferi cea mai mare valoare a acestei diferente va reprezenta cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.

Procedura si justificarea elementelor de calcul sunt prezentate in continuare.



**A. Bloc de locuinte**

- **Valoarea de piata** proprietatii imobiliare va fi reprezentata de sumele ce se pot obtine din vazarea apartamentelor pe piata imobiliara, respectiv:

▪ numar apartamente total	20,00	
▪ suprafata apartament 2 camere	65,00	mp
▪ suprafata blocului	286,00	mp
▪ numar scari de bloc	1,00	
▪ regim inaltime	5,00	P+4E
▪ suprafata construita totala	1.300,00	mp
▪ pret de vanzare unitar	800,00	euro / mp
▪ pret de vanzare apartament	52.000,00	euro
▪ VALOARE DE PIATA	1.040.000,00	euro

Calculule s-au facut cu un pret de vanzare de 800 euro/mp arie construita, respectiv 65 mp / apartament, indicator rezonabil pentru localizarea respectiva si pentru piata imobiliara prezenta.

- **Costul dezvoltarii** a fost dimensionat in conformitate cu indicatorii de pret globali rezultati din lucrarile similare deja executate la nivelul mun. Bacau sau aflata in diverse stadii de executie.

▪ suprafata construita desfasurata totala	1.300,00	mp
▪ cost unitar mediu al dezvoltarii	500,00	euro/mp Acd
▪ cost de construire al blocurilor	650.000,00	euro
▪ cost lucrari exterioare	7.280,00	euro
▪ cost retele utilitati	55.500,00	euro
▪ cost total constructii	712.780,00	euro
▪ cheltuieli financiare	49.826,00	euro
▪ profitul antreprenorului	156.000,00	euro
▪ TOTAL COST DEZVOLTARE	918.606,00	euro

Ipoteze de calcul:

- costul unitar mediu al dezvoltarii cuprinde trotuarele si racordurile, lucrarile exterioare fiind evidentiata separat;
- costul lucrarilor exterioare a fost estimat pe baza unui cost mediu de 20 euro / mp de teren amenajat;
- costul retelelor de utilitati a fost estimat in baza indicatorilor rezultati in investitiile similare realizate, respectiv: 12.500 euro / retea pentru reseaua de canalizare, apa si gaz metan si 18.000 euro pentru reseaua de electricitate.
- cheltuielile financiare reprezinta dobanzile pentru creditul bancar necesar realizarii investitiei, respectiv 9% pe o perioada de doi ani aplicata la un credit in euro in valoare de 70% din costul investitiei. S-a considerat o perioada de doi ani deoarece nu este necesara toata suma de la demararea investitiei si in plus vor exista si avansurile platite de catre viitorii proprietari. Rambursarea creditului se va realiza trimestrial (vezi Anexa 3);
- profitul antreprenorului a fost dimensionat la 15% din valoarea de piata a investitiei, recuperat de catre acesta dupa finalizarea acesteia.

In aceste conditii si ipoteze limitative, fezabilitatea financiara este:

a. valoare de piata	1.040.000,00	euro
b. cost dezvoltare	918.606,00	euro
Fezabilitate financiara (A - B)	121.394,00	euro

Astfel, pentru aceasta utilizare fezabila a terenului, valoarea terenului considerat liber, este:

fezabilitate financiara	121.394,00	euro
suprafata teren	650,00	mp
Valoare unitara teren	186,76	euro/mp





Valoare unitara teren_rotunjita	187,00	euro/mp
Valoare totala teren_rotunjit	121.550,00	euro
Valoare totala teren_rotunjit	512.050,00	lei

B. Spatiu comercial (birouri)

- **Valoarea de piata** a proprietatii imobiliare va fi reprezentata valoarea rezultata in urma capitalizarii veniturilor nete obtinute in urma inchirierii spatiilor comerciale pe piata imobiliara, respectiv:
 - suprafata construita 260,00 mp
 - suprafata utila construita 234,00 mp
 - pondere suprafata spatii comune 0,30 %
 - suprafata spatii comune 70,20 mp
 - suprafata spatii comerciale inchiriabile 163,80 mp
 - regim inaltime 5,00 P+3E
 - suprafata totala spatii comune 351,00 mp
 - suprafata totala spatii comerciale inchiriabile 819,00 mp
 - chirie spatii comerciale 9,00 euro/mp
 - chirie spatii comune 1,00 euro/mp
 - VBP 92.664,00 euro
 - grad de ocupare 0,85 %
 - VBE 78.764,40 euro
 - rata de capitalizare 7,50% %
- **VALOARE DE PIATA** 1.050.192,00 euro

Ipooteze de calcul:

- chiriile luate in calcul sunt chiriile practicate in mod curent pe piata imobiliara din mun. Bacau si corespund dezvoltarii imobiliare propuse;
- gradul de ocupare a fost prevazut din motive de siguranta, acesta vizand eventualele pierderi din intarzierea la plata chiriei sau din perioade de neocupare ale spatiilor comerciale;
- rata de capitalizare a rezultat in baza analizei randamentelor investitiilor cerute si obtinute de catre investitori din exploatarea unei proprietati imobiliare similare.

In vederea estimarii ratei de capitalizare pentru proprietati imobiliare s-au folosit trei imobile similare cu cea evaluata, cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1 – Spatiu comercial in Bacau, B-dul Unirii, nr. 30, cu suprafata totala 5.870 mp, dotat cu toate utilitatile, cu finisaje superioare. Proprietatea este la oferta de vanzare la data evaluarii pentru suma de 1.200 euro / mp. Tarif chirie 9 €/mp/luna. Informatia este credibila, fiind preluata de pe pagina web a Agentii imobiliare Prohouse.

COMPARABILA 2 – Spatiu comercial in Bacau, zona Piata Sud, cu suprafata totala 193 mp, dotat cu toate utilitatile, cu finisaje superioare. Proprietatea este la oferta de vanzare la data evaluarii pentru suma de 1.250 euro / mp. Tarif chirie 9,50 €/mp/luna. Informatia este credibila, fiind preluata de pe pagina web a Agentii imobiliare Prohouse.

COMPARABILA 3 – Spatiu comercial in Bacau, str. 9 Mai, cu suprafata totala 170 mp, dotat cu toate utilitatile, cu finisaje superioare. Proprietatea este la oferta de vanzare la data evaluarii pentru suma de 1.650 euro / mp. Tarif chirie 12 €/mp/luna. Informatia este credibila, fiind preluata de pe pagina web a Agentii imobiliare Prohouse.

Avand in vedere conditiile pietei precum si dorinta cumparatorului de recuperare rapida a investitiei, apreciem o rata de capitalizare de 7,50%

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa 2.





• **Costuri dezvoltarii** a fost dimensionat in conformitate cu indicatorii de pret globali rezultati din lucrarile similare deja executate la nivelul mun. Bacau

▪ suprafata construita desfasurata	1.300,00	mp
▪ suprafata construita parcare	390,00	mp
▪ cost unitar mediu constructie	450,00	euro/mp
▪ cost unitar mediu parcare	20,00	euro/mp
▪ cost de construire al cladirii	585.000,00	euro
▪ cost lucrari parcare	7.800,00	euro
▪ cost retele utilitati	55.500,00	euro
▪ cost total constructii	648.300,00	euro
▪ cheltuieli financiare	65.461,00	euro
▪ profitul antreprenorului	157.529,00	euro
▪ TOTAL COST DEZVOLTARE	871.290,00	euro

Ipoteze de calcul:

- costul unitar mediu al dezvoltarii este cel rezultat din proiecte similare realizate la nivelul, mun. Bacau, cuprinzand trotuarele si racordurile, lucrarile exterioare fiind evidentiata separat;
- costul lucrarilor exterioare a fost estimat pe baza unui cost mediu de 20 euro / mp de teren amenajat;
- costul retelelor de utilitati a fost estimat in baza indicatorilor rezultati in investitiile similare realizate, respectiv: 12.500 euro / retea pentru reseaua de canalizare, apa si gaz metan si 18.000 euro pentru reseaua de electricitate.
- cheltuielile financiare reprezinta dobanzile pentru creditul bancar necesar realizarii investitiei, respectiv 9% pe o perioada de trei ani aplicata la un credit in euro in valoare de 70% din costul investitiei. Rambursarea creditului se va realiza trimestrial (vezi Anexa 4);
- profitul antreprenorului a fost dimensionat la 15% din valoarea de piata a investitiei, recuperat de catre acesta dupa finalizarea acesteia.

In aceste conditii si ipoteze limitative, fezabilitatea financiara este:

a. valoare de piata	1.050.192,00	euro
b. cost dezvoltare	871.290,00	euro
Fezabilitate financiara (A - B)	178.902,00	euro

Astfel, pentru aceasta utilizare fezabila a terenului, valoarea terenului considerat liber, este:

fezabilitate financiara	178.902,00	euro
suprafata teren	650,00	mp
Valoare unitara teren	275,23	euro/mp
Valoare unitara teren rotunjita	275,00	euro/mp
Valoare totala teren rotunjit	178.750,00	euro
Valoare totala teren rotunjit	753.020,00	lei

3.1.4. Concluziile celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, conform elementelor din analizele de fezabilitate anterioare, este cea pentru spatii de birouri, respectiv utilizare comerciala. Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa 1.

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 vanzarilor.



**3.2.1. Abordarea pe baza comparatiei directe**

Abordarea prin comparație directă presupune că proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul 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. componenete speciale;
10. cheltuieli imediate dupa cumparare;

Desfasurarea calculului si corecțiile efectuate sunt prezentate in Anexa 5.

În analiză au fost utilizate trei proprietăți comparabile, situate în vecinătatea terenurilor supuse evaluării.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Bacău, str. 9 Mai (langa Liceul Sportiv), în suprafata de 150,00 mp, cu acces la strada, cu o forma regulata, constructibil 100%, toate utilitatile, certificat de urbanism S+P+3E, este la vanzare la data evaluarii cu 500,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Bacău, str. 9 Mai (zona Liceului Sportiv), în suprafata de 250,00 mp, cu acces la strada, cu o forma regulata, constructibil 100%, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 450,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Bacău, str. Petru Rares (langa Catedrala Catolica/Bancpost), în suprafata de 340,00 mp, cu acces la strada, cu o forma regulata, constructibil 100%, toate utilitatile, certificat de urbanism P+4E+M, este la vanzare la data evaluarii cu 350,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.

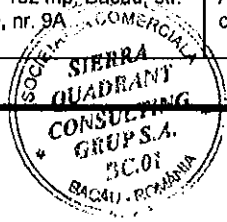
Explicitarea corecțiilor:

1. Având în vedere ca nu sunt tranzactii efectuate, sunt oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a corectat în functie de evolutiile înregistrate pe piata imobiliara;
2. În functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, în urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabile si subiect a fost corectata conform pietei imobiliare;
3. 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;
4. Pentru devierea conductelor de canalizare si termoficare ce strabat terenul subiect s-a avut în vedere o deviere de ~ 80 m liniari pentru reseaua de canalizare, cu un cost unitar mediu de 70 euro/ml de conducta si o deviere de 20 de m liniari pentru reseaua de termoficare cu un cost mediu de 70 euro/ml de conducta. Costurile unitare au fost estimate pe baza devizelor întocmite de societatile de profil pentru executarea de astfel de lucrari.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este Comparabila 2 deoarece aceasta are cea mai mica corectie neta, bruta si cel mai mic raport C.T.B. / Pretul de vanzare.

Astfel, în urma aplicarii acestei abordari s-a estimat urmatoarea valoare de piata a terenului la data de 04.03.2011:

Specificatie	Tip abordare	Valoare (lei)	Valoare (euro)	Valoare unitara (eur/mp)	Observatii
Teren, S = 152 mp, Bacău, str. M. Viteazu, nr. 9A	Abordarea pe baza comparatiei directe	179.300,00	42.560,00	280,00	în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare



17



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 caietului 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, S = 152 mp, Bacau, str. M. Viteazu, nr. 9A	Expertizele intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	146.540,00	34.785,00	228,85	nu este in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare

Notă 1: Aceasta valoare nu cuprinde TVA.

Notă 2: Beneficiarul lucrării va utiliza in vederea expropriării și acordării de despăgubiri actualului proprietar

EXPERT EVALUATOR
Ec. DORIN ARBANAS



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 in legatura cu proprietatea evaluata



CENTRALIZATOR



Nr. crt.	Specificatie	Tip abordare	Valoare (lei)	Valoare (euro)	Valoare unitara (eur/mp)	Observatii
1	Teren, S = 152 mp, Bacau, str. M. Viteazu, nr. 9A	Abordarea pe baza comparatiei directe	179.300,00	42.560,00	280,00	in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare
2	Teren, S = 152 mp, Bacau, str. M. Viteazu, nr. 9A	Expertizele intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	146.540,00	34.785,00	228,85	nu este in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI



BLOC DE LOCUINE	Specificatie	UM	Valoare
	Suprafata apartament 2 camere	mp	65,00
	Numar apartamente pe nivel	-	4,00
	Pondere suprafata spatii comune	%	0,10
	Suprafata scara bloc	mp	286,00
	Numar scani de bloc	-	1,00
	Suprafata construita totala	mp	286,00
	POT	%	44,00%
	Regim inaltime	P+4E	5,00
	Numar apartamente total	-	20,00
	Suprafata construita desfasurata totala	mp	1.300,00
	Cost unitar mediu al dezvoltarii	euro/mp Acc	500,00
	Cost de construire al blocurilor	euro	650.000,00
	Cost lucrari exterioare	euro	7.280,00
	Cost retele utilitati	euro	55.500,00
	Cost total constructii	euro	712.780,00
	Cheltuieli financiare	euro	49.826,00
	Profitul antreprenorului	euro	156.000,00
	TOTAL COST DEZVOLTARE	euro	918.606,00

Pret de vanzare unitar	euro / mp	800,00
Pret de vanzare apartament	euro	52.000,00
Numar apartamente	-	20,00
VALOARE DE PIATA	euro	1.040.000,00

Fezabilitate financiara	euro	121.394,00
Suprafata teren	mp	650,00
Valoare unitara teren	euro/mp	186,76
Valoare unitara teren rotunjita	euro/mp	187,00
Valoare totala teren rotunjit	euro	121.550,00
Valoare totala teren rotunjit	lei	512.050,00

SPATIU BIROURI	Specificatie	UM	Valoare
	Suprafata construita	mp	260,00
	Suprafata utila construita	mp	234,00
	Pondere suprafata spatii comune	%	30%
	Suprafata spatii comune	mp	70,20
	Suprafata spatii comerciale inchiriable	mp	163,80
	Regim inaltime	P+4E	5,00
	Suprafata totala spatii comune	mp	351,00
	Suprafata totala spatii comerciale inchiriable	mp	819,00
	Chirie spatii comerciale	euro/mp	9,00
	Chirie spatii comune	euro/mp	1,00
	VBP	euro	92.664,00
	Grad de ocupare	%	85%
	VBE	euro	78.764,40
	Rata de capitalizare	%	7,50%
	VALOARE DE PIATA	euro	1.050.192,00

Suprafata construita desfasurata	mp	1.300,00
Suprafata construita parcare	mp	390,00
Cost unitar mediu constructie	euro/mp	450,00
Cost unitar mediu parcare	euro/mp	20,00
Cost de construire al cladirii	euro	586.000,00
Cost lucrari parcare	euro	7.800,00
Cost retele utilitati	euro	55.500,00
Cost total constructii	euro	648.300,00
Cheltuieli financiare	euro	65.461,00
Profitul antreprenorului	euro	157.529,00
TOTAL COST DEZVOLTARE	euro	871.290,00

Fezabilitate financiara	euro	178.902,00
Suprafata teren	mp	650,00
Valoare unitara teren	euro/mp	275,23
Valoare unitara teren rotunjita	euro/mp	275,00
Valoare totala teren rotunjit	euro	178.750,00
Valoare totala teren rotunjit	lei	753.020,00

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE



	COMPARABILA 1 Spatiu comercial, Bacau, B-dul Unirii, nr. 30	COMPARABILA 2 Spatiu comercial, Bacau, zona Piata Sud	COMPARABILA 3 Spatiu comercial, Bacau, str. 9 Mai
ADRESE COMPARABILE			
Chirie lunara unitara (euro/mp)	9,00	9,50	12,00
Arie desfasurata (mp)	5.870,00	193,00	170,00
Pret vanzare (euro/mp)	1.200,00	1.250,00	1.150,00
CHIRIE ANUALA (EURO)	633.960,00	22.002,00	24.480,00
Grad de ocupare Go	90%	90%	90%
Venit brut potential VBP (EURO)	633.960,00	22.002,00	24.480,00
Venit brut efectiv VBE=VBP*Go (EURO)	570.564,00	19.801,80	22.032,00
Cheltuieli exploatare (EURO)	24.535,00	850,00	945,00
Impozit (2,8%) (EURO)	15.975,00	555,00	615,00
Asigurari (1,5%) (EURO)	8.560,00	295,00	330,00
Cheltuieli variabile (EURO)	22.825,00	790,00	880,00
Reparatii si intretinere (2%) (EURO)	11.410,00	395,00	440,00
Diverse (0,5%) (EURO)	2.855,00	100,00	110,00
Fond RK (1,5%) (EURO)	8.560,00	295,00	330,00
TOTAL CHELTUIELI Ch (EURO)	47.360,00	1.640,00	1.825,00
Venit net exploatare VNE=VBE-Ch (EURO)	523.204,00	18.161,80	20.207,00
Pret de vanzare P (EURO)	7.044.000,00	241.250,00	195.500,00
Rata de capitalizare c=VNE/P	7,43%	7,53%	10,34%
RATA DE CAPITALIZARE PROPUASA	7,50%		

GRAFICUL DE RAMBURSARE A CREDITULUI
- bloc locuinte -

EURO

Valoare credit	498.946
durata (luni)	24
dobinda % / an	9,00%
rata trimestriala (euro)	62.368,25

	Rata	Dobanda	Rata + dobanda	Ramas de rambursat
AN I				
luna 1	0,00	3.690,83	3.690,83	498.946,00
luna 2	0,00	3.690,83	3.690,83	498.946,00
luna 3	62.368,25	3.690,83	66.059,08	498.946,00
luna 4	0,00	3.229,48	3.229,48	436.577,75
luna 5	0,00	3.229,48	3.229,48	436.577,75
luna 6	62.368,25	3.229,48	65.597,73	436.577,75
luna 7	0,00	2.768,13	2.768,13	374.209,50
luna 8	0,00	2.768,13	2.768,13	374.209,50
luna 9	62.368,25	2.768,13	65.136,38	374.209,50
luna 10	0,00	2.306,77	2.306,77	311.841,25
luna 11	0,00	2.306,77	2.306,77	311.841,25
luna 12	62.368,25	2.306,77	64.675,02	311.841,25
	249.473,00	35.985,63	285.458,63	
AN II				
luna 1	0,00	1.845,42	1.845,42	249.473,00
luna 2	0,00	1.845,42	1.845,42	249.473,00
luna 3	62.368,25	1.845,42	64.213,67	249.473,00
luna 4	0,00	1.384,06	1.384,06	187.104,75
luna 5	0,00	1.384,06	1.384,06	187.104,75
luna 6	62.368,25	1.384,06	63.752,31	187.104,75
luna 7	0,00	922,71	922,71	124.736,50
luna 8	0,00	922,71	922,71	124.736,50
luna 9	62.368,25	922,71	63.290,96	124.736,50
luna 10	0,00	461,35	461,35	62.368,25
luna 11	0,00	461,35	461,35	62.368,25
luna 12	62.368,25	461,35	62.829,60	62.368,25
	249.473,00	13.840,63	263.313,63	



GRAFICUL DE RAMBURSARE A CREDITULUI
- spatii comerciale (birouri) -

EURO

Valoare credit	453.810
durata (luni)	36
dobinda % / an	9,00%
rata trimestriala (euro)	37.817,50

	Rata	Dobanda	Rata + dobanda	Ramas de rambursat
AN I				
luna 1	0,00	3.356,95	3.356,95	453.810,00
luna 2	0,00	3.356,95	3.356,95	453.810,00
luna 3	37.817,50	3.356,95	41.174,45	453.810,00
luna 4	0,00	3.077,20	3.077,20	415.992,50
luna 5	0,00	3.077,20	3.077,20	415.992,50
luna 6	37.817,50	3.077,20	40.894,70	415.992,50
luna 7	0,00	2.797,46	2.797,46	378.175,00
luna 8	0,00	2.797,46	2.797,46	378.175,00
luna 9	37.817,50	2.797,46	40.614,96	378.175,00
luna 10	0,00	2.517,71	2.517,71	340.357,50
luna 11	0,00	2.517,71	2.517,71	340.357,50
luna 12	37.817,50	2.517,71	40.335,21	340.357,50
	151.270,00	35.247,98	186.517,98	
AN II				
luna 1	0,00	2.237,97	2.237,97	302.540,00
luna 2	0,00	2.237,97	2.237,97	302.540,00
luna 3	37.817,50	2.237,97	40.055,47	302.540,00
luna 4	0,00	1.958,22	1.958,22	264.722,50
luna 5	0,00	1.958,22	1.958,22	264.722,50
luna 6	37.817,50	1.958,22	39.775,72	264.722,50
luna 7	0,00	1.678,48	1.678,48	226.905,00
luna 8	0,00	1.678,48	1.678,48	226.905,00
luna 9	37.817,50	1.678,48	39.495,98	226.905,00
luna 10	0,00	1.398,73	1.398,73	189.087,50
luna 11	0,00	1.398,73	1.398,73	189.087,50
luna 12	37.817,50	1.398,73	39.216,23	189.087,50
	151.270,00	21.820,18	173.090,18	
AN III				
luna 1	0,00	1.118,98	1.118,98	151.270,00
luna 2	0,00	1.118,98	1.118,98	151.270,00
luna 3	37.817,50	1.118,98	38.936,48	151.270,00
luna 4	0,00	839,24	839,24	113.452,50
luna 5	0,00	839,24	839,24	113.452,50
luna 6	37.817,50	839,24	38.656,74	113.452,50
luna 7	0,00	559,49	559,49	75.635,00
luna 8	0,00	559,49	559,49	75.635,00
luna 9	37.817,50	559,49	38.376,99	75.635,00
luna 10	0,00	279,75	279,75	37.817,50
luna 11	0,00	279,75	279,75	37.817,50
luna 12	37.817,50	279,75	38.097,25	37.817,50
	151.270,00	8.392,38	159.662,38	



VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 9A	Bacau, str. 9 Mai	Bacau, str. 9 Mai	Bacau, str. Petru Rares
Provenienta informatii comparabile		informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Mioriitei 68, tel 0234-516045	informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Mioriitei 68, tel 0234-516045	informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Mioriitei 68, tel 0234-516045
Pret de vanzare (euro/mp)		500	450	350
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		500,00	450,00	350,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		500,00	450,00	350,00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		500,00	450,00	350,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-30,00%	-30,00%	-30,00%
Pret corectat		350,00	315,00	245,00
Credibilitate sursa informatii		credibila	credibila	credibila
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		350,00	315,00	245,00
Amplasament si acces	Bacau, str. Mihai Viteazu, nr. 9A	putin mai bun	similar	mai slab
Corectie		-5,00%	0,00%	30,00%
Pret corectat		332,50	315,00	318,50
Suprafata teren proprietate (mp)	152,00	150,00	250,00	340,00
Corectie		-0,20	10,00	9,00
Pret corectat		332,30	325,00	327,50
Restrictii constructii	traversat de retea de canalizare si termoficare	liber	liber	liber
Corectie		-46,05	-46,05	-46,05
Pret corectat		286,25	278,95	281,45
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		286,25	278,95	281,45
Cea mai buna utilizare	destinatie rezidential/comerciala	destinatie rezidential/comerciala	destinatie rezidential/comerciala	destinatie rezidential/comerciala
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		286,25	278,95	281,45
Corectie totala neta		-213,75	-171,05	-68,55
Corectie totala bruta		213,75	191,05	233,55
C.T.B. / pret de vanzare		0,428	0,425	0,667
Numar corectii		4	3	4
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	280,00			
Valoare teren (euro) rotunjit	42.560,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	179.300,00			



EXTRAS HARTA MUNICIPIUL BACAU





ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI
BACĂU

Nr.2519 din 28.10.2009

**Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară
a județului BACĂU**

Str. Ioniță Sandu Sturza nr.78.

Domnului director

Vă înaintăm alăturat, în copie, Hotărârea Adunării generale a Camerei
Notarilor Publici Bacău nr.14 din 08 octombrie 2009 privind Ghidurile de
Evaluare aplicabile în activitatea notarială pentru anul 2010.

Cu toată considerația.

**Notar public,
Alexandru Casapici
Președintele Colegiului director**



rec. 28 Photocopy of the above to camera A.G.

Strada Vasile Alecsandri nr.64, cod 60012, BACĂU - ROMANIA
Tel/Fax : 0234.515795 ; Fax : 0234.525090 ; E-mail camera.notarilor_publici.bacau@gmail.com

**HOTĂRÂREA nr. 14
din 08 octombrie 2009**

*privind Ghidurile de Evaluare aplicabile în activitatea notarială
pentru anul 2010*

Adunarea generală a notarilor publici din Camera Bacău;
Având în vedere propunerile notarilor publici din ședința Adunării
Generale din 08.10.2009 de a se menține pentru anul 2010 aplicarea
Hotărârii nr. 6 din 28 martie 2009, privind „Ghidurile de Evaluare
întocmite pentru anul 2007, aplicate în anul 2009 în activitatea notarială, cu
amendamentele stabilite prin acea hotărâre;

În temeiul dispozițiilor art. 32, alin.(1) și alin. (4) și ale art. 33, alin.
(1), lit. „n” din Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România;

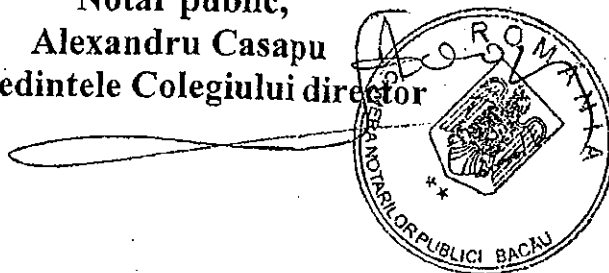
HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Adunarea generală a notarilor publici din Camera Bacău
menține și pentru anul 2010, aplicarea Hotărârii nr. 6 din 28 martie 2009,
adoptată de Adunarea Generală, privind „Ghidurile de Evaluare pentru anul
2007, aplicate în anul 2009, în activitatea notarială, cu amendamentele
stabilite prin acea hotărâre, anexată prezentei;

Art.2. Notarii publici din Camera Bacău vor aduce la îndeplinire
prezenta Hotărâre, care se aplică începând cu data de **01.01.2010**.

Art.3. Secretariatul Camerei va asigura transmiterea prezentei
hotărâri birourilor notariale din Camera Bacău, Consiliului U.N.N.P.R,
Direcțiilor teritoriale ale Ministerului Economiei și Finanțelor, precum și
Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară din județele Bacău și Neamț.

**Notar public,
Alexandru Casapu
Președintele Colegiului director**



circumscripția Judecătorei Roman; 17-18 circumscripția Judecătorei Targu Neamț; 13-14 circumscripția Judecătorei Bicăz din Raportul de Evaluare Tehnică a Construcțiilor pentru județul Neamț;

Art. 3 – Abrogă cu data de 01 aprilie 2009, Hotărârea nr. 18 din 29 noiembrie 2008 a Adunării Generale a Camerei Notarilor Publici Bacău, privind însușirea propunerilor de actualizare a Expetizelor pe anul 2009;

Art. 4 - Secretariatul Camerei va asigura transmiterea prezentei hotărâri birourilor notariale din Camera Notarilor Publici Bacău, Consiliului U.N.N.P.R, Direcțiilor Teritoriale ale Ministerului Economiei și Finanțelor, precum și Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară din Județele Bacău și Neamț.

Notar public

Casapu Alexandru

Președintele Colegiului director



CAMERA NOTARILOR PUBLICI BACĂU

Prezenta COPIE este conformă cu originalul aflat în arhiva instituției noastre.



**HOTĂRÂREA nr. 6
din 28 martie 2009**
privind Ghidurile de Evaluare aplicabile în activitatea notarială

Adunarea Generală a Notarilor Publici din Camera Bacău, întrunită în ședință ordinară din data de 28 martie 2009;

Având în vedere prevederile art. 77¹, alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal;

Ținând cont de propunerile imensei majorități a notarilor publici de a se reveni la aplicarea rapoartelor de evaluare tehnică a construcțiilor și terenurilor întocmite pentru anul 2007, precum și cu privire la reducerea cu 50% a evaluării spațiilor comerciale și a spațiilor de producție și depozitare + construcții agrozootehnice și clădiri administrative din Raportul de Evaluare Tehnică a Construcțiilor pentru județul Neamț întocmit pentru anul 2007 de către ing. Smău Petru, expert tehnic evaluator;

Văzând adresa nr. 1 din 27 martie 2009, prin care expertul tehnic ing. Smău Petru consideră oportună reducerea evaluării spațiilor comerciale și a spațiilor de producție și depozitare cu 50% față de valorile înscrise în Raportul de Evaluare Tehnică a Construcțiilor menționat mai sus;

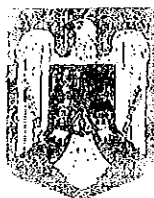
Având în vedere scăderea apreciabilă a tranzacțiilor imobiliare în ultimele 5 – 6 luni, în mod treptat, de la o lună la alta, ajungându-se până în prezent la o diminuare a acestora de circa 40 % /lună, față de perioada corespunzătoare a anului trecut, datorită crizei economico-financiare în care se află societatea românească;

În temeiul dispozițiilor art. 32, alin. 1 și alin. 4, coroborate cu cele ale art. 33, lit. „n” din Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Aprobă aplicarea în activitatea notarilor publici, începând cu 01 aprilie 2009, a Ghidurilor de Evaluare Tehnică a Construcțiilor și Terenurilor întocmite pentru județele Bacău și Neamț, pentru anul 2007;

Art. 2 - Aprobă reducea cu 50% a evaluării spațiilor comerciale și a spațiilor de producție și depozitare + construcții agrozootehnice și clădiri administrative, anexele nr.: 27 și 28, circumscriptia Judecatorie Piatra Neamț; 30 și 31,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

Județul Bacău, România

Str. Mărășești nr. 6, Bacău, 600017
E-mail: primaria@primariabacau.ro



Tel: (+40) 234 581849
Fax: (+40) 234 588757



DIRECTIA DE DRUMURI PUBLICE
Serviciul Drumuri, Rețele și Iluminat
Nr. 1725/04.03.2011

CATRE
SC SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU
Bacau, str. Alexandru Cel Bun nr. 11 A
Fax: 0234 / 510624

Referitor la comanda nr. 78027 / 15.02.2011, având ca obiect de prestare "Servicii de evaluare teren situat în strada Mihai Viteazu nr. 9A" în vederea finalizării obiectivului de investiții "Construire strapungere strada Mihai Viteazu cu strada 9 Mai", va transmitem alaturat în copie Xerox planul coordonator de rețele care face parte din documentația întocmită de proiectantul de specialitate SC INTERPROIECT SRL Bacău, din care rezultă că pe terenul pentru care se solicită evaluarea există rețele edilitare de canalizare și termoficare aflate în proprietatea Primăriei municipiului Bacău și canalizație pentru rețelele de comunicații de o deosebită importanță aflate în proprietatea Romtelecom.

VICEPRIMAR
Ing. Dragos Cochian



DIRECTOR DDP
Ing. Florin Mateuta

Intocmit
Ing. Livia Dram

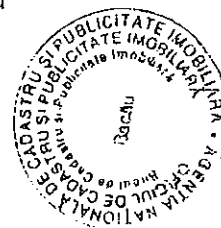
LD/LD/IV A
2 ex/ Ds 4



Nr. cerere	39187
Ziua	05
Luna	10
Anul	2010

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE



A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 65090
 Comuna/Oras/Municipiu: Bacau
 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4428)
 Nr. cadastral / Nr. topografic vechi imobil: CAD: 1998;
 Top: -

TEZEN intravilan

Adresa: Bacau, Strada MIHAI VITEAZU, nr. 9A

Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
65090	Din acte:650; Masurata:650	...

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 65090
 Comuna/Oras/Municipiu: Bacau
 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4428)

Nr. act / Data actului	Observatii / Referinte
1521 02.02.2000	
Act certificat de moștenitor, 43 din 1999, contract de vanzare cumpararea uat. sub nr. 14063 din 1992	
1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1 (provenita din conversia CF 4428)
1 STOICA NOURITA	
2 STOICA TITUS IULIAN	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 65090
 Comuna/Oras/Municipiu: Bacau
 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4428)

Nr. act / Data actului	Observatii / Referinte
NU SUNT	

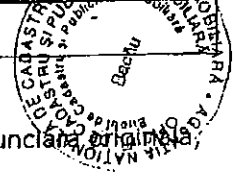
*conforma cu
 originalul*
GR

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 65090
 Comuna/Oras/Municipiu: Bacau
 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4428)

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:650	-	-	-	-	



Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastata de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
 S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara 251M,

Asistent - registrator,
GABRIELA PADURARU

Nume si prenume
PADURARU GABRIELA
 Functia
ASISTENT REGISTRATOR

conform cu originalul
 - *[Signature]*

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 14087

Anul 1992 luna septembrie ziua 8

În fața mea Isoara Stefan notar de stat, s-au prezentat

1. Turcanu Elena domiciliat în BT seria

nr. 4/0 ap. 1. jud. Bacău identificat prin

S. nr. 513011/69. Jud. Bacău

Stoica Mihai domiciliat în nr. 4/0 ap. 2

Bacău cu BT seria DV nr. 33020/90

jud. Bacău

identificat prin

Stoica Kovrita, cu aceeași domiciliu cu BT seria DG nr. 00620

SB Jud. Bacău

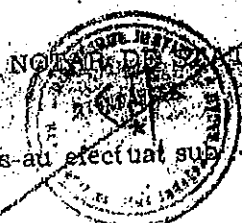
ROMANIA	
JUDEȚUL BACĂU	
NOTARUL PUBLIC	
I. ISOARA STEFAN	
NR. <u>14087</u>	DATA <u>08.09.1992</u>
CU ÎNCHEIEREA NR. <u>14087</u>	DATA <u>08.09.1992</u>
NR. CADASTRU <u>513011/69</u>	DATA <u>08.09.1992</u>
S-A TAXAT CU <u>2335</u>	DATA <u>08.09.1992</u>
CONȚINE ÎNTR-UN NUMĂR DE <u>1</u> PAGINI	

care au consimțit la autentificarea acestui înscris și au semnat în prezența notarului

În temeiul art. 4, lit. a, b și m. din Decretul nr. 377/1960.

SE AUTENTIFICĂ ACEST ÎNSCRIS și se vor efectua lucrările de publicitate imobiliară

S-a taxat cu 2335 lei.



Lucrările de publicitate imobiliară s-au efectuat sub nr. 17200

din 8 septembrie 1992

Scutit taxa

S-a notat sub nr. scutit / 92 etc.

S-a taxat cu lei.

RO/





"MARIA POENARU"
A.U. S.C. "MIHAI VITEAZU", NR. 8
JUDEȚUL BACĂU
TEL/FAX 0341/1500

DOSAR NR.44/1999

CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR.43

DATA 20 MAI 1999

MARIA POENARU, notar public, cu sediul biroului în Bacău str.M.Viteazu 8, cercetînd piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în baza art.76 și 83 din Legea nr.36/1995,

CERTIFIC URMĂTOARELE :

De pe urma defunctului, **STOICA MIHAI**, decedat la data de 06.02.1996, fost cu ultimul domiciliu în Bacău str.Mărășești nr.4 sc.G ap.2 județul Bacău, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori:

MASA SUCCESORALĂ:

a) Bunuri mobile : Un număr de 39 acțiuni de la nr.de ordine 150299 la nr. de ordine 150337, în valoare totală de 975.000 lei conform certificatului de acționar nr.9688995 din data de 10.09.1996 eliberat de SC"METATEX COMBAC" BACĂU.

- 1/2 cotă indiviză din autoturismul marca **DACIA 1310**, înscris în circulație sub nr.1-BC-984, culoare alb 13, capacitate 1289 c.c. serie motor 259977, serie șasiu 276294 conform certificatului de înmatriculare seria I nr.19553, an fabricație 1977, cumpărat în timpul căsătoriei, de la IDMS Bacău cu factura 8402/20.04.1977.

b) Bunuri imobile: 1/2 cotă indiviză dintr - un apartament proprietate, situat în Bacău str.Mărășești nr.4 sc.G ap.1 județul Bacău, compus din două camere și dependințe, dobîndit de soț prin cumpărare cu actul autentificat sub nr.11522/91 la Notariatul județean Bacău, transcris sub nr.9590/91, achitat integral.

- 1/2 cotă indiviză, dintr-un garaj, situat în complexul de garaje din Bacău str.Alecu Russo notat cu nr.9, dobîndit cu actul de donație autentificat sub nr.6755/06.05.1992 la Notariatul județean Bacău, transcris sub nr.8343/1992.

- 1/2 cotă indiviză din una copertină tip pentru parcare auto, situată în Bacău str.Mărășești pe terenul proprietatea statului, construită în baza autorizației de construire nr.903/10.12.1993 eliberată de Primăria mun.Bacău.

- 1/2 cota indiviză din suprafața de 650 mp teren construcții, situat în Bacău str. M.Viteazu nr.23 județul Bacău, cumpărat cu actul autentificat sub nr.14063/08.09.1992 la Notariatul județean Bacău, transcris sub nr.17200/1992.

- 1/2 cotă indiviză din două locuri de înmormîntare reconcesionate, situate în Cimitirul Central Bacău, clasa I-, zona B, poziția 4, rîndul 44, cu cavou, cu două locuri.

- Restul de 1/2 cotă indiviză din bunurile de mai sus aparține soției supraviețuitoare

STOICA NOURIȚA.

Natura succesiunii : legală .

II. MOȘTENITORI :

1. **STOICA NOURIȚA** - soție - domiciliată în Bacău str.Mărășești nr.4 sc.G ap.2 județul Bacău, care a acceptat succesiunea în mod tacit de la data decesului, căreia îi revine cota de 1/4 din succesiune.

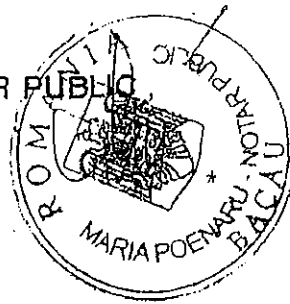
2. **STOICA TITUS-IULIAN** -fiu- domiciliat în Bacău str.Mărășești nr.4 sc.G ap.2 județul Bacău, care a acceptat succesiunea în mod tacit de la data decesului, căruia îi revine cota de 3/4 din succesiune.

Au renunțat la succesiune
NU SUNT.

Sunt străini de succesiune prin neceptare conform art.700 Cod Civil.
NU SUNT.

Taxă timbru 1.060.000 lei cu chitanța nr.138122/99 eliberată de acest birou notarial
Taxă onorar de 980.000 lei cu chit.nr.1199/99 eliberată de BNP M.POENARU.
S-a taxat cu 30.000 lei prin timbre judiciare .

NOTAR PUBLIC



ROMANIA
JUDECĂTORIA BACĂU
BIROUL DE CARTE FUNCIARĂ

S-A ÎNTRĂBUȘINAT ÎN CURTEA FUNCIARĂ

NR. 4428/14 LOCALITATE Bacău

CU ÎNCHIEȘIREA NR. 1821 DE LA DATA 02.02.2000

NR. CADASTRAL 252/G.1.1, 198, 1997, 2016

S-A TAXAT CU 30000 lei + 1500

CONDUCE TOARNA CARTEI FUNCIARĂ



de valiciti împreună cu încheierea de îndreptate
nr.3945 dia 19.07.2004 = B.N.p. Ștefan Sorin Umbrărescu



ROMÂNIA
JUDECĂTORIA BACĂU

Biroul de carte funciară
Dosar nr. 11182 din 04.06.2001

ÎNCHEIERE Nr. 11182

JUDECĂTOR Sandu Ana Maria

Asupra cererii introduse de Stoica Nourita prin notarul public mandatarul) privind înscrierea dreptului rectificarea numărului de ordine pentru imobilul situat în Bacău, str. Mihai Viteazul nr. 23, întabulat INCF 4428/N Bacău cu nr. cadastral 1998 la poziția A3, conform planului de situație înregistrat la INCF Bacău sub nr. 5221/31.01.2000.

fiind referatul conducătorului de carte funciară, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 50 din Legea nr. 7/1996 și achitată taxa de timbru de 3500 lei și timbrul judiciar în valoare de 3500 lei;

DISPUNE:

Admite cererea cu privire la imobilul din Bacău, str. Mihai Viteazul nr. 9A Post 23, schimbarea numărului de ordine din 23 în 9A, conform adresei nr. 12517/24.05.2001 Primăria municipiului Bacău înscris în Cartea funciară nr. 4428/N a localității Bacău județul Bacău, la A3 cu numărul cadastral 1998 proprietatea lui Stoica Nourita și Stoica Titus de Julian să se instabulzează dreptul de proprietate în baza prezenta încheiere se va face mențiunea de schimbarea a numărului de ordine, sub B3

Data în camera de consiliu la data de 18.06.2001



CONDUCĂTOR DE CARTE FUNCİARĂ,

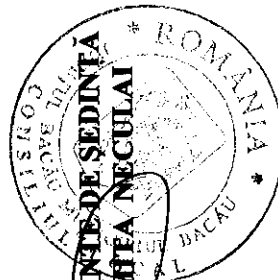
[Handwritten signature]

*) După caz, contractul autentificat sub nr. din [] din [] titlul de proprietate nr. [] din [] proces verbal de recepție, etc.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 140 DIN 29.04.2011

Nr. crt.	Judetul	Localitate	Parcela	Nr. cadastral	Suprafata terenului		Nume proprietar
					Suprafata totala rezultata din acte (mp)	Suprafata de expropriat (mp)	
1	Bacau	Bacau		65090	650	152	Stoica Nourita Stoica Titus Iulian



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NECHITA NECULAI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI