



România  
Judetul Bacău  
Consiliul Local al Municipiului Bacău

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a terenului în suprafață de 70 mp, aparținând CNCF CFR SA situat în zona pachetului de 6 linii în Cap Y a stației Bacău, în dreptul km CF 302+886,76**

**Consiliul Local al Municipiului Bacău**

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. 141/ 2010 privind aprobarea documentației tehnico-economice, faza DALI, a proiectului „Modernizare Calea Moinești” – POR 2007-2013, Axa prioritară 1 „Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere”; Domeniul de intervenție 1.1. „Planuri integrate de dezvoltare urbană”; Sub-domeniul: Poli de dezvoltare urbană - și aprobarea cheltuielilor legate de proiect;

-Referatul nr. 491683/ 27.09.2011 al Serviciului Implementare Proiecte;

-Prevederile art. 47 și art. 117 lit. „a” din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**ART. 1** – Se clasifică obiectivul „Modernizare Calea Moinești” drept drum de interes local.

**ART. 2** – Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a terenului în suprafață de 70 mp situat în Bacău în zona pachetului de 6 linii în Cap Y a stației Bacău, în dreptul km CF 302+886,76, evidențiat în Anexa nr. 1 – Plan de situație, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART. 3** – Sursa de finanțare a sumelor stabilite pentru exproprierea terenurilor în vederea finalizării obiectivului “Modernizare Calea Moinești” o constituie Bugetul local al municipiului Bacău – capitolul Cheltuieli de Capital.

**ART. 4** – Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați pe baza evidențelor OCPI, ale Consiliului Local al Municipiului Bacău și Avizului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, nr. 1/C/2194/2010, cap. V, pct. 3, ce reprezintă Anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART. 5** – Se aprobă ca justă despăgubire pentru imobilele expropriate următoarea sumă: pentru suprafața de 70 mp situată în zona pachetului de 6 linii în Cap Y a stației Bacău, în dreptul km CF 302+886,76, suma de 23.110,00 lei (fără TVA), stabilită conform Raportului de Evaluare întocmit de SC Sierra Quadrant SRL, Anexa nr. 3 – parte integrantă din prezenta hotărâre, valoare stabilită pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare.

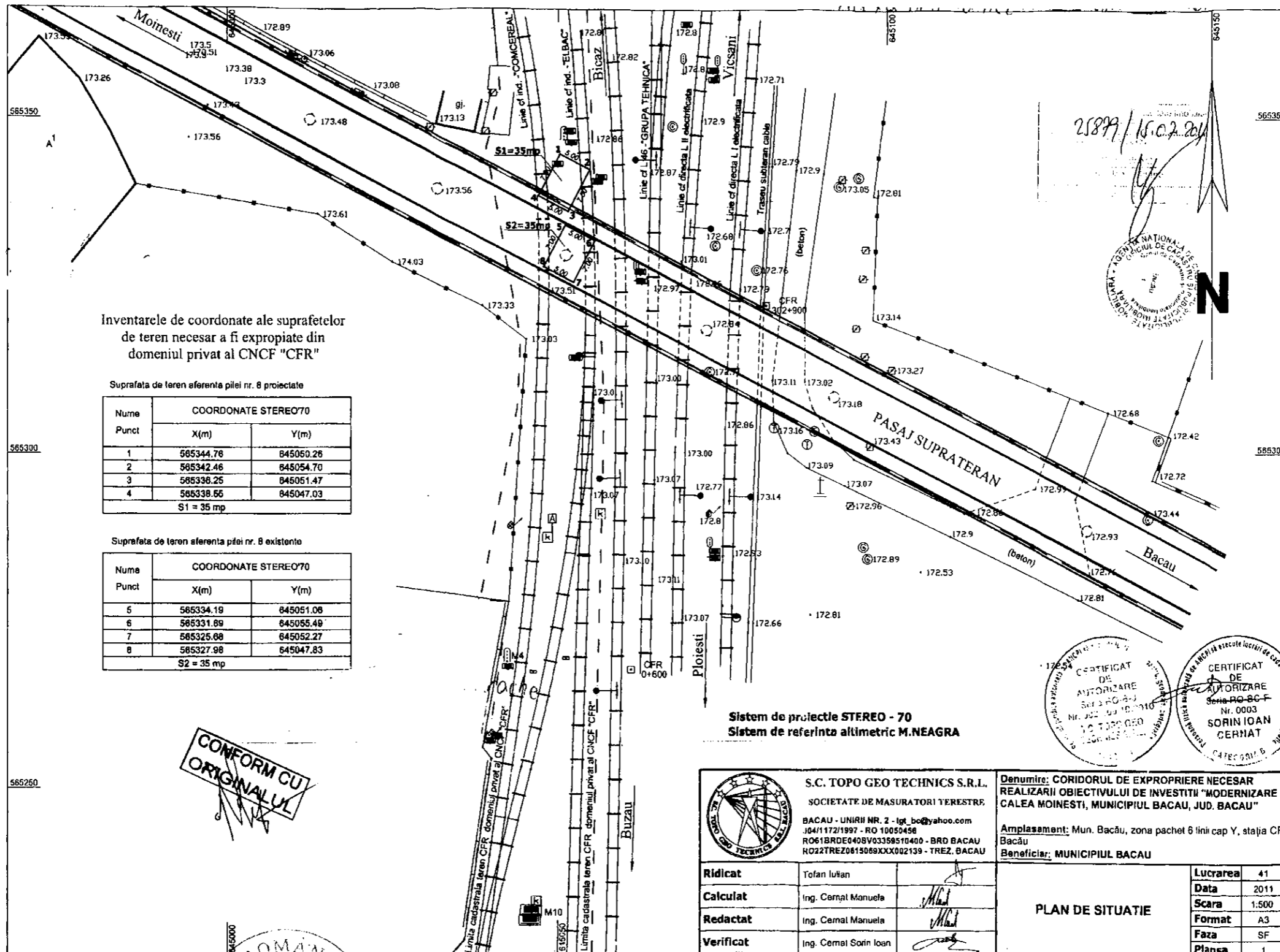
**ART. 6** – Hotărârea va fi comunicată Direcției Juridice și Administrație Locală, Serviciului Juridic și Aplicarea Legilor Proprietății, Direcției Drumuri Publice și Serviciului Implementare Proiecte.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
COSTEL NECULAI DUNAVA**



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

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned below the printed name of the secretary.



CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA  
JUDETUL BACAU  
CONSILIUL LOCAL BACAU  
PRESEDINTE DE SEDINTA  
DUNAVA COSTEL NECULAI

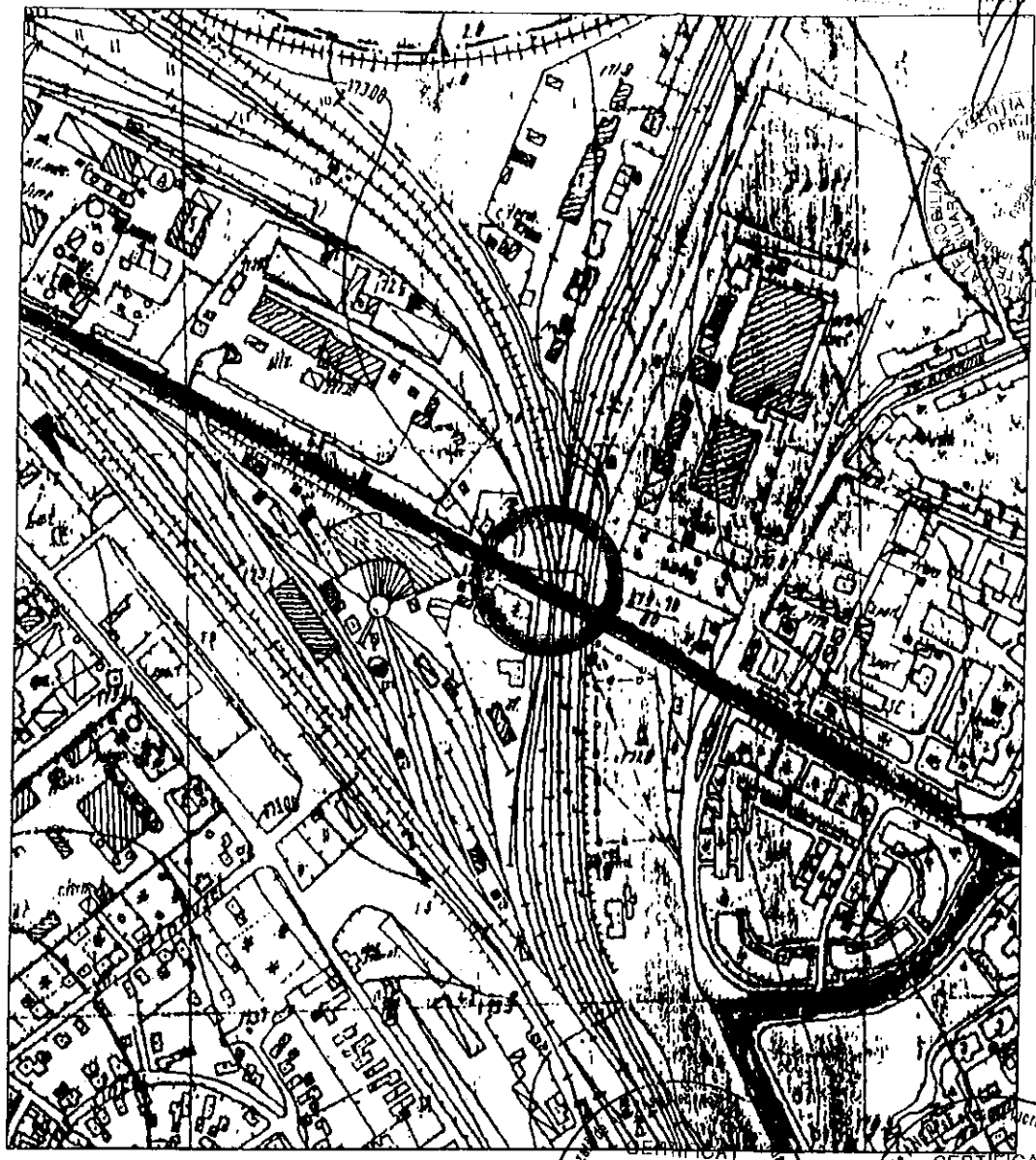
CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACAU  
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

	S.C. TOPO GEO TECHNICS S.R.L. SOCIETATE DE MASURATORI TERESTRE		Denumire: CORIDORUL DE EXPROPRIERE NECESAR REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITII "MODERNIZARE CALEA MOINESTI, MUNICIPIUL BACAU, JUD. BACAU"  Amplasament: Mun. Bacău, zona pachet 6 linii cap Y, stația CF Bacău Beneficiar: MUNICIPIUL BACAU
	Ridicat	Tofan Iulian	
	Calculat	Ing. Cernat Manuela	
	Redactat	Ing. Cernat Manuela	
Verificat	Ing. Cernat Sorin Ioan	PLAN DE SITUATIE	
Lucrearea Data Scara Format Faza Plansa	41 2011 1:500 A3 SF 1		

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
Nr. 003  
SORIN IOAN CERNAT

25879/15.07.2011

Nomenclatura: L-35-54-B-d-1-I



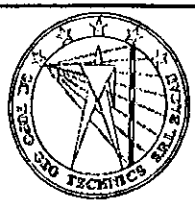
N

Zona studiată

**CONFORM CU ORIGINALA**

DE  
AUTORIZARE  
Seria RO-B-J  
Nr. 0027/09.10.2010  
S.C. TOPO GEO  
TECHNICS S.R.L.

CERTIFICAT  
DE  
AUTORIZARE  
Seria RO-BC-F  
Nr. 0003  
SORIN IOAN  
CERNAT



**S.C. TOPO GEO TECHNICS S.R.L.**  
SOCIETATE DE MASURATORI TERESTRE  
BACAU - UNIRII NR. 2 - tgt\_bc@yahoo.com  
J04/1172/1997 - RO 10050458  
RO61BRDE040SV03359510400 - BRD BACAU  
RO22TREZ0615069XXX002139 - TREZ. BACAU

Denumire: **CORIDORUL DE EXPROPRIERE NECESAR REALIZarii OBIECTIVULUI DE INVESTITII "MODERNIZARE CALEA MOINESTI, MUNICIPIUL BACAU, JUD. BACAU"**

Amplasament: Mun. Bacău, zona pachet 6 linii cap Y, stația CF Bacău  
Beneficiar: MUNICIPIUL BACAU

Ridicat	Tofan Iulian	<i>[Signature]</i>
Calculat	Ing. Cernat Manuela	<i>[Signature]</i>
Redactat	Ing. Cernat Manuela	<i>[Signature]</i>
Verificat	Ing. Cernat Sorin Ioan	<i>[Signature]</i>

**PLAN DE INCADRARE  
IN ZONA**

Lucrarea	41
Data	2011
Scara	1:5.000
Format	A4
Faza	S.F.
Plansa	1

Nr. 1/C/...../..... 2010.

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. 384 DIN 30.09.2011

S.C. PÖYRY ROMÂNIA S.R.L.	
INȚEBARE Nr.	2676
ESUȚE	.....
23	Luna 12 Anul 2010

Către,

**Primăria Municipiului Bacău**

- DIRECȚIA DE DEZVOLTARE URBANĂ

600 017, Calea Mărășești nr. 6, Bacău, județul Bacău ..... Fax : 0234 / 588. 757

prin **S.C. "4 I INVEST" S.A.**

Strada David Prodan nr.24, Cluj - Napoca, județul Cluj ..... Fax : 0264 / 43. 35. 65

Spre știință.

**Sucursala Regionala de Căi Ferate Iași** ..... Fax : 0232 / 21.56.02

Urmare cererii 4I INVEST nr. 843/05.09.2010, înregistrată la noi cu nr. 5/1900/07.09.2010 și a completărilor ulterioare înregistrate la noi cu nr. 5/2311/03.11.201009 și din 23.11.2010 transmise de proiectanți, vă transmitem *Avizul CFR*, conform Ordinului MT nr.158/1996, pentru documentația **"Modernizare Calea Moinești, intravilan municipiul Bacău, județul Bacău . Lărgirea Căii Moinești de la km 1+375 la km 1+975, de la două benzi de circulație (una pe sens) la patru benzi de circulație (două pe sens), inclusiv lărgirea « Pasajului superior Mărgineni » de la km 1+700 (km CF 302+886,76 de pe linia magistrală de cale ferată 500 Ploiești Sud - Mărășești - Dornești - Vicșani Fr., în stația Bacău - Cap. Y). Beneficiar : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU "**

**I. Date generale**

Obiectiv : Pasaj superior "Mărgineni" pe Calea Moinești, intravilan mun. Bacău, jud.Bacău.  
Beneficiar : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU .  
Proiectanți : proiectant general S.C. PÖYRY ROMÂNIA S.R.L din București (proiect nr. 1100067/02.03.2009) și proiectant de specialitate S.C. 4I INVEST S.A. din Cluj - Napoca (proiect nr. 1755/07.2010).

**Căi ferate implicate** : - magistrala 500 Ploiești Sud - Mărășești - Dornești - Vicșani Fr., infrastructură feroviară publică interoperabilă, parte din Coridorul IX Paneuropean, interval Bacău - Ițești, cale dublă, electrificată, în curbă (R Fir I = 530,00 m și R Fir II = 435,00 m), linii din Cap Y a stației Bacău din zona Pasajului superior Mărgineni (șase linii : L500 - Fir I+II, L46 Grupa Tehnică, L507 și două LFI), în dreptul km CF 302+886,76 ;

- secundară 507 Bacău - Bicz, infrastructură feroviară publică interoperabilă, cale simplă, electrificată, în curbă, interval Bacău - Hm. Hemeiuș, în dreptul km CF 0+657 ;  
- linii ferate industriale (LFI) aparținând societăților S.C. CEREALCOM S.R.L. și S.C. ELBAC S.R.L., linii simple, neelectrificate, în curbă .

**Documentația este însoțită de următoarele acte** :

- Certificat de Urbanism nr. 63/26.02.2010 emis de Primăria Municipiului Bacău .  
\* Aviz nr. 123/23.03.2010 al CTE - Sucursala Regionala de Căi Ferate Iași  
\* Proces-Verbal nr. 2.13.1249/09.10.2009, al Comisiei întrunită la fața locului, Secția L. Bacău .

PRESEDINTE DE SEDINTA  
DUNAVA COSTEL-NECULAI

CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACAU  
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

CONFORM CU  
ORIGINALUL

- Adresa nr.3104D/23/16.11.2010 emisă de S.C. I.S.P.C.F. - S.A.
- Adresa nr.1665/28.09.2010 emisă de S.C. CEREALCOM S.R.L.
- Plan de situație pe suport topographic (cu zona cadastrală CFR) Sc. 1:1000 vizat de Serviciul Cadastru al Sucursalei Regionale de Căi Ferate Iași .
- Plan de situație pasaj zona privat CFR (Lot 3, nr.cadastral 15166) Sc. 1: 1000 vizat de Serviciul Cadastru al Sucursalei Regionale de Căi Ferate Iași .

## II. Situația existentă

Drumul național DN2G Bacău – Moinești – Comănești asigură legătura dintre două artere importante din Moldova, drumul național DN2 la Bacău și drumul național DN 12A la Comănești .

Datorită traficului relativ mare care se desfășoară pe Calea Moinești spre ieșirea din municipiul Bacău, a fost necesar modernizarea drumului între km 1+925 și km 2+100, între pasajul superior Mărgineni și podul Trebeș, prin lărgirea de la două benzi de circulație (una pe sens) la patru benzi de circulație (două pe sens), iar pe sectorul de drum cuprins între km 1+375 și km 1+975 s-a rămas la două benzi de circulație .

În prezent, traficul auto s-a intensificat în zona acestui pasaj superior rutier « Pasaj Mărgineni » care asigură continuitatea Căii Moinești în intravilanul municipiului Bacău, județul Bacău, iar circulația auto se desfășoară cu mare dificultate și disconfort din cauza lățimii părții carosabile construite pentru două benzi de circulație (una pe sens) insuficientă pentru actualul trafic .

Calea Moinești intersectează prin « Pasajul superior rutier Mărgineni » zona pachetului de linii de cale ferată, format din 6 linii în Cap Y al stației Bacău, în dreptul **km CF 302+886,76** .

În zona pasajului superior din Cap Y a stației Bacău, cele șase linii de cale ferată supratraversate sunt : magistrala **500 Ploiești Sud – Mărășești – Dornești – Vicșani Fr.** (parte din Coridorul IX Paneuropean, infrastructură feroviară publică interoperabilă, interval **Bacău – Ițești**, cale dublă, electrificată, în dreptul **km CF 302+886**), linia **L46** spre Grupa Tehnică, secundară **507 Bacău - Bicz** (infrastructură feroviară publică interoperabilă, cale simplă, electrificată, interval **Bacău – Hm. Hemeiuș**, în dreptul **km CF 0+657**) și două linii ferate industriale (LFI) aparținând societăților **S.C. CEREALCOM S.R.L.** și **S.C. ELBAC S.R.L.**

Pasajul superior construit în 1977, în lungime totală de **620,26 m** (din care : **193,25 m** zidul de sprijin de la culeea C1 Bacău și **95,83 m** zid de sprijin la rampa C2 Moinești), aliniament, intersectând calea ferată sub un unghi de 50°, este alcătuit astfel :

Suprastructura, în lungime de **330,98 m**, are 14 (paisprezece) deschideri (de 21,00 m și o deschidere de 23,00 m peste liniile de cale ferată), este formată în fiecare deschidere din 5 grinzi prefabricate precomprimate (h = 1,40 m și distanță interax de 2,55 m) peste care s-a realizat placa din beton monolit .

În secțiune transversală, lățimea totală a pasajului superior este de **13,10 m**, dimensionată astfel încât să asigure două benzi de circulație (una pe sens), cu partea carosabilă de **7,80 m** (cu pantă transversală de 2,0 % și rampe longitudinale spre Bacău și Moinești) și două trotuare pietonale de **2,25 m** din elemente prefabricate și *parapeți pietonali din beton armat* .

Infrastructura, alcătuită din 2 culei (C 1 Bacău și C 2 Moinești) masive din beton simplu, cu ziduri întoarse de diferite lungimi, continuate cu ziduri de sprijin de rambleu, racordate cu terasamentele prin sferturi de con și 14 pile (P 1 + P 14) din stâlpi circulari din beton armat cu console, cu secțiunea de Ø 1,60 m, fundate direct în teren la - 3,20 m de nivelul natural al terenului .

**Gabarite CF minime existente** (conform Dispoziției Generale – Plan de situație - Planșa nr. L04 din proiectul nr. PTh 1755/07.2010 întocmit de S.C. "4 INVEST" S.A. din Cluj – Napoca) :

- gabarit vertical = **5. 100 mm**, măsurat de la NSS la întradosul grinzilor .
- gabarit orizontal dreapta = **8. 300 mm**, măsurat din axul Firului I al liniei **L500 Bacău – Ițești**, până la elevația pilei **P 6**.

și

- gabarit orizontal stânga = **3. 000 mm**, măsurat din axul Firului I al liniei **L500 Bacău – Ițești**, până la elevația pilei **P 7**.
- gabarit orizontal dreapta = **3. 400 mm**, măsurat din axul Firului II al liniei **L500 Bacău – Ițești**, până la elevația pilei **P 7**.

și

- gabarit orizontal stânga = **3. 000 mm**, măsurat din axul Firului I al liniei **L500 Bacău – Ițești**, până la

- elevația pilei **P 8**.
- gabarit orizontal dreapta = **3. 800 mm**, măsurat din axul liniei **LFI CEREALCOM** până la elevația pilei **P 8**.
- și
- gabarit orizontal stânga = **8. 000 mm**, măsurat din axul liniei **LFI CEREALCOM** până la elevația pilei **P 9**.

Scurgerea apelor de pe pasajul superior este asigurată prin pante transversale și pante longitudinale spre capetele pasajului .

Pe pasaj și în zona acestuia sunt mai multe instalații, din care cele cunoscute :

- instalații fixe de tracțiune electric ale celor trei linii de cale ferată electrificate ;
- instalațiile de telecomunicații ale căilor ferate, dispuse longitudinal liniilor ;
- instalația electrică de iluminat a pasajului, montată numai pe partea stângă a drumului ;
- instalația electrică pentru alimentarea iluminatului public în dreptul unor infrastructuri ( exemplu Pila P1 și culeea C1) ;
- instalații de gaze dispuse pe partea dreaptă a drumului, dinspre Bacău până la pila P6, iar la rampa Moinești, de la pila P9 spre culeea C2 și în continuare (este posibil ca aceste conducte să fie legate între ele, însă cu un traseu în afara zonei pasajului) ;
- la ambele rampe, pe partea dreaptă a drumului, sunt montați stâlpi de iluminat însă nu au nici un fel de circuite și lămpi de iluminat ;
- un cablu, probabil de telecomunicații sau de televiziune, subtraversează pasajul în dreptul remizei de locomotive .

S-a ținut cont de Expertiza Tehnică din 03.2009 întocmită de S.C. CONSILIER CONSTRUCT S.R.L.- Expert tehnic ing. I. Cervinschi, care a stabilit starea tehnică actuală a pasajului superior de pe DN 2G Bacău – Moinești, defecte și degradări apărute la suprastructură și infrastructură, cum ar fi : zone cu armături la vedere din cauza exfolierii betonului din stratul de acoperire, infiltrații la placă din cauza distrugerii hidroizolației, calea pe pasaj prezintă denivelări, fisuri, crăpături, gropi, etc.

*Instalații și cabluri CFR* existente în zona pasajului, conform Procesului-Verbal nr. 2.13.1249/09.10.2009 și afectate de lucrările propuse sunt următoarele :

- *cabluri SCB* se găsesc pe partea dreaptă, la distanțe cuprinse între **3,00 m** și **4,00 m** față de axul Firului I al liniei de cale ferată **500 Bacău – Ițești**, între linia **L46** (Grupa Tehnică) și linia **507 Bacău Bicz** și liniile ferate industriale LFI aparținând societăților **S.C. CEREALCOM S.R.L.** și **S.C. ELBAC S.R.L.** și adâncime de 0,80 m de la nivelul natural al terenului ;
- *cablurile TTR* se găsesc pe partea dreaptă, la distanțe variabile cuprinse între **3,00 m** și **4,00 m** față de axul Firului I al liniei de cale ferată **500 Bacău – Ițești** și fibra optică FO pozată aerian pe stâlpii LC a liniei de contact al Firului I ;
- stâlpii LC de susținere a liniei de contact (a catenarei) afectați de lucrare sunt SE 1, SE 2 și SE 9T și care vor fi mutați pe un nou amplasament .

*Zona cadastrală CFR*, în dreptul intervalului de la **km CF 302+886,76**, conform Planului de situație pe suport topographic (cu teren public CFR) Sc. 1:1000 vizat de Serviciul Cadastru al Sucursalei Regionale de Căi Ferate Iași și a Planului de situație zona pasaj cu teren privat CFR (Lot 3, nr.cadastral 15166) Sc. 1: 1000 vizat de Serviciul Cadastru al Sucursalei Regionale de Căi Ferate Iași, este la următoarele distanțe măsurate din axul Firului I (linia hectometrată) al liniei magistrale de cale **500 Ploiești Sud – Mărășești – Dornești – Vicșani Fr.**, interval **Bacău – Ițești**, este următoarele distanțe :

- *pe partea dreaptă* : **68,49 m** (km CF 302+766,06), **76,09 m** (km CF 302+835,92), **23,33 m** (km CF 302+878,77), **21,00 m** (km CF 302+920,62), **8,00 m** (km CF 302+920,62) și **6,19 m** (km CF 302+967,94) ;
- *pe partea stângă* : **45,12 m** (km CF 302+897,12), **38,22 m** (km CF 302+934,92), **18,11 m** (km CF 302+911,43), **22,81 m** (km CF 302+936,18), **24,48 m** (km CF 302+938,24), **28,27 m** (km CF 302+953,92) și **33,39 m** (km CF 302+970,89) .

### III. Situația proiectată

Modernizarea pasajului superior s-a propus motivat de condițiile

CONFORM CU  
ORIGINALUL

utilizatorilor arterelor rutiere din zonă, întrucât traversarea pachetului de linii de cale ferată din dreptul pasajului superior Mărgineni se face cu impact nefavorabil asupra circulației rutiere și a determinat necesitatea de a lărgi partea carosabilă, implicit pasajul, de la două benzi de circulație (câte două pe sens) la patru benzi de circulație (câte două pe sens) .

Pasajul suprateran Mărgineni (inclusiv rampele de acces) se află pe sectorul de drum cuprins între km 1+375 și km 1+975 .

Pasajul superior supratraversează, în dreptul **km CF 302+886,76**, pachetul de linii de cale ferată din Cap Y al stației Bacău format din 6 linii (Firul I **L500 Bacău – Ițești**, Firul II **L500 Ițești – Bacău**, linia **L46** spre Grupa Tehnică, **L507 Bacău – Hm. Hemeiuș** și cele două linii ferate industriale **LFI CEREALCOM** și **LFI ELBAC**) .

Pasajul superior este în lungime totală de **601,52 m**, din care **331,52 m** pasajul propriu-zis și **255,00 m** rampele de acces (**175,00 m** - Rampa 1 Bacău și **95,00 m** - Rampa 2 Moinești), în aliniament și intersectează căile ferate sub un unghi de 50° (conform Dispoziției Generale – Plan de situație - Planșa nr. L04 din proiectul nr. PTh 1755/07.2010 întocmit de S.C. "4 I INVEST" S.A. din Cluj -- Napoca).

Suprastructura, în lungime de **331,52 m**, are 15 (cincisprezece) deschideri (21,38 m+21,77 m+21,80 m+21,70 m+21,78 m+21,87 m+21,95 m+**24,13 m**+21,87 m+21,75 m +21,70 m+21,75 m+21,80 m+21,85 m+21,01 m), cu deschiderea centrală D 8 (**24,13 m**) peste căile ferate, este formată din 9 grinzi prefabricate precomprimate (h = 1,40 m și distanță interax de 2,55 m) în deschiderea centrală și din 8 grinzi prefabricate precomprimate (h = 1,40 m și distanță interax de 2,45 m) în restul deschiderilor, peste care se va realiza placa din beton monolit .

*În secțiune transversală*, lățimea totală a pasajului superior este de **19,70 m**, dimensionată astfel încât să asigure câte patru benzi de circulație (două pe sens de circulație), cu partea carosabilă de **14,80 m** (cu pantă transversală de 2,0 % și rampe longitudinale spre Bacău și spre Moinești) și *două trotuare pitonale* de **2,20 m** din elemente prefabricate și *parapeți pietonali din metal* .

Infrastructura, se va înălța pentru a asigura noul gabarit vertical (7,800 m) în deschiderea centrală D8 peste caile ferate, cu implicațiile de rigoare asupra celorlalte elemente constructive ce alcătuiesc pasajul care rămân ca număr la fel .

**Gabarite CF minime propuse** (conform Dispoziției Generale – Plan de situație - Planșa nr. L04 din proiectul nr. PTh 1755/07.2010 întocmit de S.C. "4 I INVEST" S.A. din Cluj – Napoca) sunt:

- gabarit vertical = **7. 800 mm**, măsurat de la NSS la intradosul grinzilor .
- gabarit orizontal dreapta = **8. 300 mm**, măsurat din axul Firului I al liniei **L500 Bacău – Ițești**, până la elevația pilei **P 6**.
- și
- gabarit orizontal stânga = **3. 000 mm**, măsurat din axul Firului I al liniei **L500 Bacău – Ițești**, până la elevația pilei **P 7**.
- gabarit orizontal dreapta = **3. 400 mm**, măsurat din axul Firului II al liniei **L500 Bacău – Ițești**, până la elevația pilei **P 7**.
- și
- gabarit orizontal stânga = **3. 000 mm**, măsurat din axul liniei **LFI ELBAC** până la elevația pilei **P 8**.
- gabarit orizontal dreapta = **3. 800 mm**, măsurat din axul liniei **LFI CEREALCOM** până la elevația pilei **P 8**.
- și
- gabarit orizontal stânga = **8. 000 mm**, măsurat din axul liniei **LFI CEREALCOM** până la elevația pilei **P 9**.

Împreună cu lărgirea proiectată a pasajului superior de pe DN 2G Bacău – Moinești, peste liniile de cale ferată 500 Bacău – Pașcani și 507 Bacău – Bicăz, sunt necesare e se executa și unele lucrări principale prezentate în Expertiza Tehnică și prevăzute la suprastructură, infrastructură, calea pe pod, racordurile cu terasamentele, etc., pentru îmbunătățirea stării tehnice a construcției .

Trei elemente ale infrastructurii pasajului superior (pila P6, pila P 7 și pila P 8) sunt amplasate pe zona cadastrală CFR (publică și privată), în zona de siguranță și în zona de protecție a infrastructurii feroviare .

CONFORM  
ORIGINALUL



Ocuparea terenului CFR : suprafața totală de teren CFR, ocupată definitiv, este de **210,00 m<sup>2</sup>**, din care : domeniu public CFR, ocupată definitiv cu radierele pilelor P6 și P7, este de **140,00 m<sup>2</sup>** și domeniu privat CFR, ocupată definitiv cu radierea pilei P8, este de **70,00 m<sup>2</sup>** .

## V. Concluzii

Având în vedere cele prezentate, **Compania Națională de Căi Ferate "CFR" - S.A.**

### **AVIZEAZĂ FAVORABIL**

documentația "**Modernizare Calea Moinești, intravilan municipiul Bacău, județul Bacău . Lărgirea Căii Moinești de la km 1+375 la km 1+975, de la două benzi de circulație (una pe sens) la patru benzi de circulație (două pe sens), inclusiv lărgirea pasajului superior Mărgineni de la km 1+700 (km CF 302+886,76 de pe linia magistrală de cale ferată 500 Ploiești Sud – Mărășești – Dornești – Vicșani Fr., în stația Bacău – Cap. Y). Beneficiar : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU**", cu respectarea următoarelor condiții :

1. Beneficiarul trebuie să știe că ordonanța de urgență a Guvernului nr.12/1998, aprobată cu Legea nr.89/1999, instituie zonă de siguranță a infrastructurii feroviare publice, în limita de 20 m, măsurați de o parte și de alta a axului căii ferate. De asemenea, H.G.nr.581/1998 precizează că "**CFR**" - S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranța circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, construcțiile și instalațiile neferoviare fiind interzise .

2. Prezentul aviz este valabil în condițiile păstrării traseului existent al Căii Moinești . Se **interzice ocuparea terenului din zona cadastrală CFR cu alte construcții**. Elementele infrastructurii pasajului superior rutier "**Calea Moinești**", fundațiile pilei P 6 și ale pilei P 7 ocupă teren public CFR, proprietate C.N.C.F."CFR"- S.A., iar fundația pilei P 8, ocupă teren privat CFR, proprietate C.N.C.F."CFR"- S.A.

3. Suntem de acord cu supratraversarea liniilor de cale ferată din zona pachetului de 6 linii din Cap Y al stației Bacău (magistrala **500 Bacău – Ițești** ( Firul I și Firul II, **km CF 302+890**), secundara **507 Bacău – Hm. Hemeiuș** (km CF 0+657), linia L46 spre Grupa Tehnică și a liniilor ferate industriale (LFI CEREALCOM și LFI ELBAC) aparținând societăților S.C. CEREALCOM S.R.L. și S.C. ELBAC S.R.L.) odată cu execuția lărgirii pasajului superior pe actualul amplasament și cu ocuparea suprafețelor de teren public CFR ( S totală = 140,00 m<sup>2</sup> ) definitiv, domeniu public al statului, aflat în administrarea C.N.C.F. "CFR" - S.A., cu elementele infrastructurii pasajului superior rutier (datorate execuției pilei P6 și a pilei P7), pe toată durata existenței pasajului superior, fără transmiterea ( transferul ) terenului public CFR către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU .

După aprobarea A.G.A. C.N.C.F. "CFR" – S.A., pentru ocuparea terenului public CFR, proprietarul (PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU) pasajului superior va încheia un *Contract de suprafață* cu Sucursala Regionala de Căi Ferate Iași .

4. Acordul pentru supratraversarea cu pasajul superior rutier a liniilor de cale ferată din zona pachetului de linii din Cap Y al stației Bacău se va emite, ținând cont de faptul că se ocupă suprafața de teren privat CFR ( S totală = 70,00 m<sup>2</sup> ) definitiv, domeniu privat C.N.C.F."CFR" - S.A., cu elementele infrastructurii pasajului superior (datorate execuției pilei P8), pe toată durata existenței pasajului superior, în următoarele condiții :

a. - ocuparea terenului privat CFR (pe durata existenței pasajului superior, datorată execuției pilei P8) se va face după obținerea prezentului aviz, care este valabil numai dacă, beneficiarul investiției solicită, fie efectuarea unui schimb de terenuri, fie transfer cu plată ;

b. - în ambele cazuri, este necesar efectuarea de lucrări de cadastru și de lucrări evaluare a terenului, lucrări care vor fi efectuate prin grija solicitantului și a căror costuri reale "**CFR**" – S.A. nu le poate suporta și prezentarea aprobării C.A. sau A.G.A., după caz .

5. Terenurile CFR ocupate temporar cu organizarea de șantier, dacă este cazul, se vor închiria de la Sucursala Regionala de Căi Ferate Iași, în baza unor *Contracte de închiriere* a terenurilor .

6. Se vor respecta gabaritele Căii Ferate minime propuse în prezenta documentație conform Dispoziției generale - planșa nr. P-03 din proiectul nr. 165.01/2009 S.C. EXPERT PROIECT 2002 S.R.L. :

- gabarit vertical

= **7. 800 mm**, măsurat de la NSS la baza gării

**CONFORM CU ORIGINALUL**

- și
- gabarit orizontal dreapta = **8.300 mm**, măsurat din axul Firului I al liniei **L500 Bacău – Ițești**, până la elevația pilei **P 6**.
- și
- gabarit orizontal stânga = **3.000 mm**, măsurat din axul Firului I al liniei **L500 Bacău – Ițești**, până la elevația pilei **P 7**.
  - gabarit orizontal dreapta = **3.400 mm**, măsurat din axul Firului II al liniei **L500 Bacău – Ițești**, până la elevația pilei **P 7**.
- și
- gabarit orizontal stânga = **3.000 mm**, măsurat din axul liniei **LFI ELBAC** până la elevația pilei **P 8**.
  - gabarit orizontal dreapta = **3.800 mm**, măsurat din axul liniei **LFI CEREALCOM** până la elevația pilei **P 8**.
- și
- gabarit orizontal stânga = **8.000 mm**, măsurat din axul liniei **LFI CEREALCOM** până la elevația pilei **P 9**.

7. Pentru **pasajul superior**, se va ține cont de următoarele :

a. Se vor amplasa **parapete metalice pietonale și parapete de siguranță** capabile să preia forțele de izbire ale autovehiculelor grele, pe care să le dirijeze, astfel încât să se evite căderea acestora peste linia de contact CF și peste liniile de cale ferată, conform Fișei UIC 777/ 1E -1996, ediția 2 - din 08. 1996 .

b. Se vor prevedea plase de protecție, pe lungimea de pasaj de deasupra zonei de supratraversare a liniilor de cale ferată, pentru ca eventuale obiecte ce pot să cadă de pe pasaj să nu ajungă pe linia de contact .

c. Măsurile de protecție a pilelor contra vehiculelor deraiate prevăzute în Fișa UIC - 777/2-96 și STAS 10111/1-97 și SREN 1317-1,2,3,4,5/03.2000, nivelurile de protecție a parapetilor de siguranță (retenție) rămân în responsabilitatea proiectantului și beneficiarului construcției .

8. **Nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare .**

9. Pe timpul lucrărilor, *este interzis* ca utilajele folosite să intre în gabaritul liniilor de cale ferată .

10. Pe timpul lucrărilor, *este interzis* a afecta *cablurile CFR (SCB, TTR și ELF) și instalațiile CFR* din zona pasajului superior .

11. *Pe timpul execuției, se va asigura gabaritul de liberă trecere*, conform STAS 4392-84 modificat „Căi ferate normale. Gabarite”.

12. Gropile de fundații ale stâlpilor de la pile *se vor executa cu sprijiniri*, astfel încât să nu fie afectat terasamentul liniilor de cale ferată .

13. Fundațiile radierelor pilelor adiacente liniei CF vor asigura lucrul cu mașinile grele de cale, conform STAS 4392-84. Fețele superioare ale fundațiilor se vor prevedea sub nivelul șanțurilor pereate, de scurgere a apelor în lungul căii ferate .

14. *Se vor detecta cablurile CFR (SCB, TTR, ELF) și se va asigura protecția acestora și a instalațiilor CFR* din zona lucrării, iar acolo unde situația o va impune se vor reproiecta traseele respectivelor instalații pe alte amplasamente, în baza unui proiect tehnic DDE pentru lucrări feroviare referitor la *cablurile și instalațiile CFR*, întocmit de către agenți economici autorizați AFER, pe cheltuiala beneficiarului .

15. *Se va asigura protecția cablurilor și instalațiilor pentru linia de contact*, exemplu stâlpii LC (SE 1, SE 2 și SE 9T) de susținere a liniei de contact care sunt afectați de lucrări și care vor fi reproiectați pe alte amplasamente, în baza unui proiect tehnic DDE pentru lucrări feroviare referitor la aceste instalații întocmit de un proiectant autorizat AFER, pe cheltuiala beneficiarului .

16. Lucrările în zona *cablurilor CFR și instalațiilor CFR* se vor executa cu asistență tehnică din partea specialiștilor feroviari ai Sucursalei Regionale de Căi Ferate Iași, ai Sucursalei Regionale de Telecomunicații Iași – Zona de Telecomunicații Te. Iași, Divizia de Instalații Iași - Secția CT2 Iași și Divizia Electricitate Iași – Centru de Electricitate Iași, pe baza unei comenzi scrise .

17. *Cu cel puțin 15 zile înainte va fi înștiințată Sucursala Regională de Căi Ferate Iași* pentru lucrările care necesită scoaterea de sub tensiune a liniei de contact .

CONFIRM CU ORIGINALUL

18. *Se vor lua măsuri de protecție necesare la pasajul superior conform „Normativului de protecție împotriva influențelor liniilor ferate electrificate monofazat 25 kV, 30 Hz din 6.12.1977” (Toate construcțiile metalice care se găsesc în zona de influență a căii ferate, cu distanța cuprinsă între 5,00 m și 20,00 m, se vor lega la prize de pământ).*

19. *Se va întocmi proiect pentru lucrările cu specific feroviar (care va trata : protejarea și devierea cablurilor CFR existente, reamplasarea stâlpilor LC (SE 1, SE 2 și SE 9T) de susținere a liniei de contact afectați de lucrare și toate modificările rezultate din executarea lucrărilor stabilite, necesitatea măsurilor de asigurare a circulației feroviare în condiții de siguranță : restricții de viteză, închideri temporare a liniilor de cale ferată, etc.) rezultate în urma prezentei documentații .*

20. *Proiectul pentru lucrările cu specific feroviar va fi întocmit de proiectant autorizat AFER .*

21. *Se vor respecta prevederile Instrucției 317 pentru Închideri de linii și restricții de viteză . Închiderile de linie, restricțiile de viteză necesare pentru executarea lucrării, vor fi acordate de Sucursala Regionala de Căi Ferate Iași, în baza unui grafic de eșalonare a lucrărilor prezentat de proiectant, precizând perioadele închiderilor de linii și ale restricțiilor de viteză. Calculul cheltuielilor datorită perturbațiilor traficului feroviar va fi adaptat la graficul de circulație (mersul trenurilor de călători și marfă), valabil în perioada lucrărilor .*

22. *Se vor întocmi procese-verbale de predare-primire a amplasamentului. Se vor întocmi procese-verbale pentru lucrări ascunse, pentru recepția pe faze determinante și pentru recepția finală la terminarea lucrărilor .*

23. *Se va asigura colectarea și dirijarea apelor meteorice de pe pasajul superior, în afara zonei CFR. **Nu se admit guri de scurgere peste liniile de contact, liniile de cale ferată și zona căii ferate.***

24. *Se va acorda o atenție deosebită calității și execuției hidroizolației în deschiderea centrală peste căile ferate, pentru a se evita infiltrațiile ulterioare la pasaj .*

25. *Se interzice efectuarea de săpături care ar afecta stabilitatea stâlpilor LC de susținere a firului de contact, altele decât cele prevăzute, a lucrărilor la infrastructura pasajului și a lucrărilor pentru reamplasarea celor trei stâlpi LC (SE 1, SE 2 și SE 9T) afectați de lărgirea pasajului .*

26. *Vor fi prevăzute lucrări de drenare, colectare și evacuare a apei în lungul terasamentelor, pe zona infrastructurii pasajului, pentru asigurarea scurgerii apelor din zona CF pe perioada lucrărilor cât și după executarea pasajului, cu deversare în canalizarea orașului .*

27. *După terminarea lucrărilor la infrastructura pasajului, se va reface platforma căii ferate, cu asigurarea profilului transversal al căii ferate (terasamente, inclusiv șanțuri de scurgere a apelor meteorice), conform STAS 3197/2 . Zona se va lăsa curată .*

28. *Pe perioada executării lucrărilor la pasaj și la rampele de acces, nu se vor depozita nici un fel de materiale în zona gabaritului liniilor de cale ferată și nu va fi afectat terasamentul căii ferate .*

29. *După terminarea lucrărilor, pe zona de protecție a căii ferate, nu vor fi lăsate gropi sau depozite de diverse materiale .*

30. *Se interzice depozitarea deșeurilor și a pământului în zona CF.*

31. *Beneficiarul va trebui ca, atât pe perioada lucrărilor, cât și după finalizare, să nu influențeze în nici un fel buna desfășurare a circulației feroviare (să nu împiedice vizibilitatea liniilor ferate sau a semnalelor și accesul la instalațiile căii ferate, să nu utilizeze lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care să creeze confuzii în circulația trenurilor, scurgerea apelor sau a reziduurilor să nu afecteze terasamentul liniei ferate) .*

32. *Zona de lucru va fi semnalizată ziua și noaptea. Iluminarea pasajului superior se va face numai cu acordul Sucursalei Regionale de Căi Ferate Iași, pentru a evita confuzii cu semnalizarea feroviară .*

33. *Proiectantul va prevedea în proiect și se vor respecta măsurile de protecție ce se impun pe perioada de execuție a lucrărilor, astfel încât eventualele materiale care pot să cadă (beton, etc.) să nu afecteze liniile de cale ferată, liniile de contact și circulația feroviară .*

34. *Fundațiile și radierele pilelor adiacente liniilor de cale ferată vor asigura lucrul cu mașinile grele de cale, conform STAS 4392-84. Fețele superioare ale fundațiilor se vor prevedea sub nivelul șanțurilor pereate, de scurgere a apelor în lungul căii ferate .*

35. *Traseele noi de cabluri CFR se vor marca cu borne speciale din beton B100, din 50 m în 50 m .*

CONFORM CU  
ORIGINALUL

36. Constructorul care va efectua lucrarea în deschiderea peste calea ferată, va fi autorizat AFER pentru lucrări de construcții în zona căii ferate .

37. Pentru intervenții la pasajul superior (întreținere și reparații) *se va cere avizul "CFR"-S.A.*

38. *Valoarea oricărui prejudiciu adus infrastructurii, suprastructurii, rețelelor și instalațiilor căii ferate ca urmare a execuției lucrărilor proiectate, va fi suportată de beneficiarul acestui aviz .*

39. *Pagubele înregistrate la C.N.C.F. "CFR"- S.A. ca urmare a unor eventuale deranjamente, incendii sau explozii produse de și la beneficiar, vor fi suportate de acesta .*

40. *Toate lucrările prevăzute, precum și cheltuielile determinate de acestea căii ferate datorate perturbării traficului feroviar și cheltuielile de întreținere a pasajului superior, pe toată durata lui de existență (revizie, întreținere, reparații curente și reparații capitale), vor fi suportate integral de către beneficiarul lucrării .*

41. *Beneficiarul lucrării va suporta integral următoarele costuri din investiția de bază :*

- *contravaloarea proiectelor (DDE) cu specific feroviar (SCB, TTR, ELF) și a lucrărilor de execuție a devierii, reamplasării și protejării instalațiilor și rețelelor CFR existente pe amplasamentul pasajului superior rutier .*
- *cheltuielile datorate perturbării traficului pe calea ferată : contravaloarea restricțiilor de viteză și a închiderilor de linii, a reducerilor de capacitate necesare executării lucrărilor la pasaj sub circulație, etc.*
- *asistență tehnică feroviară, pe timpul șantierului .*

42. *Cu cel puțin 15 zile înainte de începerea lucrărilor vor fi anunțate Secția L1 Iași, Secția CT1 Iași, Zona de Telecomunicații Iași, Centrului de Electricitate Iași. Lucrările de execuție în deschiderea peste calea ferată la pasajul superior nou proiectat vor fi supravegheate (asistență tehnică contra cost) de reprezentanți ai Sucursalei Regionale de Căi Ferate Iași, pentru elementele ce afectează siguranța circulației feroviare .*

43. Demararea lucrărilor este condiționată de obținerea :

- a. – **Autorizației de începere a lucrărilor**, emisă de Sucursala Regionala de Căi Ferate Iași, pe baza unei documentații pentru lucrările cu specific feroviar în faza detalii de execuție și verificată de verificator de proiecte , conform Legii nr.10 / 1995, privind calitatea în construcții ;
- b. – *aprobarea C.A. sau A.G.A., după caz, pentru ocuparea terenului privat CFR, după ce beneficiarul investiției solicită, fie efectuarea unui schimb de terenuri, fie transfer cu plată :*
- c. – încheierea Contractului de închiriere a terenului CFR ocupat provizoriu, dacă este cazul ;
- d. – **Autorizației de Construire** emisă de Primăria Municipiului Iași .

44. *Prezentul aviz este valabil **numai dacă**, nu sunt modificări ale amplasamentului și ale elementelor constructive .*

45. *Nerespectarea condițiilor menționate la punctele 1-44 din prezentul aviz, duce la anularea acestui aviz .*

46. *Nerespectarea celor menționate la punctele 1-45 din prezentul aviz, constituie contravenții sau infracțiuni, ce sunt sancționate conform :*

- „H.G. nr. 203/12.05.1994 pentru stabilirea și sancționarea contravențiilor privind transporturile pe căile ferate române, cu toate modificările ulterioare” sau

- „Legii nr. 289/11.10.2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată ”.

47. *Prezentul aviz este valabil 36 luni .*

București, 13. 12. 2010

**DIRECTOR GENERAL ADJ. TEHNIC**

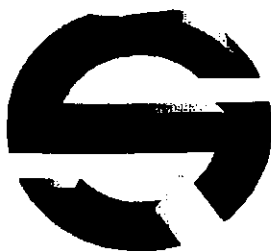
Emanoil/Culda



(293+373)

CONFIRM CU ORIGINALUL





## 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. J 04/727/1998  
e-mail: office.sa@sierraquadrant.ro

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



F 22 - Nr. SQCG - 232 / 03.06.2011



# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

mun. Bacau, Statia Bacau, km CF 302+886,86

PROPRIETAR: C.N.C.F. „CFR”S.A.

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU

MAI 2011

PRESEDINTE DE SEDINTA  
DUNAVA COSTEL-NECULAI

CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACAU  
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



Către,  
**PRIMARIA MUN. BACAU**

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății amplasate în municipiul Bacau, zona pachetului de 6 linii în Cap Y a stației Bacau, în dreptul km. CF 302 + 866,76 în suprafața de 70 mp, ce face obiectul exproprierii în vederea realizării "Modernizare Calea Moinesti, Municipiul Bacau".

Inspekția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în perioada 24.05.2011 - 27.05.2011

**Scopul evaluării este estimarea valorii proprietății, la data de 24.05.2011, în vederea exproprierii în baza Legii nr. 255 / 2010.**

Lucrarea prezentată este alcătuită din două secțiuni:

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

**Raportul de evaluare a fost făcut în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), abordarea prin comparația vânzărilor, metoda comparație directe, cu excepția limitelor prevăzute 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 24.05.2011.**

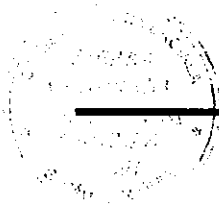
A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al C.N.C.F. „CFR” S.A. asupra terenului intravilan ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de beneficiar (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre 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 = 70 mp, Bacau, zona pachetului de 6 linii Cap Y a stației Bacau	Abordarea pe baza comparației directe	23.110,00	5.600,00	80,00	în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare

**Notă 1:** Această valoare nu cuprinde TVA.

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





**2. SECTIUNEA 2. PREZENTAREA UNEI VALORI DE CIRCULATIE STABILITA IN BAZA EXPERTIZELOR INTOCMITE SI ACTUALIZATE DE CAMERILE NOTARIILOR 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. 77<sup>1</sup> 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 teritorială a Judecătoriei 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 = 70 mp, Bacau, zona pachetului de 6 linii Cap Y a statiei Bacau	Expertizele intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	27.360,00	6.630,00	94,72	nu este in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare

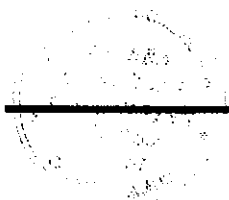
**Notă 1:** Aceasta valoare nu cuprinde TVA.

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

**Notă 3:** Stabilirea valorii terenului prezentata pe baza expertizelor întocmite și actualizate de Camerele Notarilor Publici, în conformitate cu prevederile Legii 255/2010 și a HG 53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice nu respecta Standardele Internationale de Evaluare (IVS) pentru estimarea valorii de piață.

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

DIRECTOR GENERAL  
EXPERT EVALUATOR  
Ing. TODICA C. EUGEN







**SECTIUNEA 1.**

**RAPORT DE EVALUARE CONFORM STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE (IVS):**

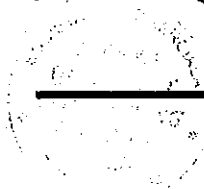
**CERTIFICAREA VALORII**

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.
- 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 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 70 mp, amplasat în Bacău, zona pachetului de 6 linii în Cap Y a stației Bacău, aflat în proprietatea privată a C.N.C.F. „CFR” S.A. în dreptul km 302+ 866,76, 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 24.05.2011, 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 întrebuintare 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 24.05.2011.

**1.4. Modul de exprimare a valorii**

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

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 24.05.2011, respectiv: 1 EURO = 4,1263 RON.

**1.5. Drepturile de proprietate evaluate**

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al C.N.C.F. „CFR” S.A. 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 nerestrictiv.

**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 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;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, 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 24.05.2011, în vederea exproprierii în baza Legii nr. 255 / 2010", Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- informații despre proprietăți similare care s-au tranzacționat sau sunt în curs de tranzacționare obținute de la Agenția Imobiliară ADIMAX Bacău str. 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 primite prin discutarea cu partile ce au/vor participa la tranzacții;
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare în zonă și în împrejurimi și gradul de vandabilitate al zonei.

## **CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR**

### **2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică**

Evaluarea a fost solicitată de Primăria mun. Bacău, prin comanda nr. 105/16.05.2011.

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

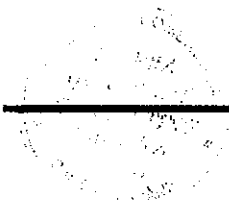
- Nota internă nr. 491168/18.04.2011;
- Plan de situație – Modernizare Calea Moinesti;

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

### **2.2. Tipul proprietății; definirea pieții**

Proprietatea evaluată este de teren intravilan cu destinația curții construcții cu suprafața de 70 mp, aceasta făcând parte din proprietatea privată a C.N.C.F."CFR" S.A. în zona pachetului de 6 linii în Cap Y a stației Bacău. Amplasamentul și utilitățile de care dispune nu îi conferă o flexibilitate marită, acesta putând fi utilizat doar pentru cauza de utilitate publică și numai cu acordul C.N.C.F."CFR" S.A pentru toate activitățile permise de PUZ, respectiv:

- clădiri și construcții speciale cu destinație de transport CF;
- clădiri și construcții speciale cu destinație de utilitate publică (structura rezistentă pasarela peste calea ferată);





Zona de delimitare a subpieteii este dispusa in vecinatatea Podului Margineni zonă care cuprinde ansambluri de blocuri de locuinte, banci, unitati de prestari servicii si comerciale. Gradul de ocupare al terenului este de peste 90%, suprafetele libere fiind destinate căilor de acces, spațiilor verzi și parcărilor. 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 sub pasarela Margineni, zona pachetului de 6 linii in Cap Y a statiei Bacau, pasarelele ce face legatura dintre oras si platforma industrială situata pe Calea Moinești. La data evaluarii, traficul rutier este intens, zona fiind preponderent cu caracter rezidential si comercial inspre oras si industrial spre Margineni. Zona este dens populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri medii si mici. 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 CFR;
- la sud: teren proprietatea CFR;
- la est: CF ind. ELBAC;
- la vest: CF ind. COMERCIAL.

### 2.4. Descrierea terenului:

Terenul ce face obiectul evaluarii este in suprafata de 70 mp este amplasat sub pasarelele Margineni a Municipiului Bacau in zona pachetului de 6 linii in Cap Y a statiei Bacau, intre liniile „CF ind. Comercial” si „CF ind. Elbac”.

Conform Notei interne nr. 491168/18.04.2011 al Primariei Municipiului Bacau, avand in vedere demararea obiectivului de investitie "Modernizare Calea Moinești, Municipiul Bacau, Judetul Bacau" pe terenul in suprafata de 70 mp amplasat in dreptul km CF 302 + 886,76 este proiectata Pila nr 8 al viitoarei pasarelele ce se doreste a se construi. Terenul este plat avand o forma dreptunghiulara si se afla in proprietatea privata a C.N.C.F. „CFR” S.A.



### 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. Mioritei, nr. 80	Mediana	Teren intravilan, S = 250 mp, fără restricții de construcții, toate utilitățile.	125	oferta de vânzare
2	Bacău, str. Apusului	Mediana	Teren intravilan, S = 320 mp, fără restricții de construcții, toate utilitățile	110	oferta de vânzare
3	Bacău, str. Maramures	Mediana	Teren intravilan, S = 250 mp, fără restricții de construcții, toate utilitățile.	100	oferta de vânzare

#### Oferta competitivă

La data evaluării oferta pentru terenuri libere, construibile, în zona centrală și mediana este redusă deoarece există foarte puține locații libere, cea mai mare parte a terenurilor fiind deja ocupate de construcții. Această ofertă limitată a dus la creșterea accelerată a prețurilor, 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".

Avand in vedere ca proprietatea evaluata are o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, fiind amplasat intre liniile de cale ferata, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie de utilitate publica, respectiv constructii speciale specifice transportului CF. Analiza CMBU nu poate face obiectul unui studiu de proprietati imobiliare terenul nefiind adecvat acestei activitati.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor Internationale de Evaluare respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG, prin degajarea traficului auto pe directia Bacau - Moinești ;
- utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Bacau (PUG).
- pe baza studiilor de fezabilitate ale Primariei Bacau se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

Avand in vedere solicitarea pentru care se intocmeste prezentul raport de evaluare respectiv estimarea valorii terenului pentru expropriere in vederea construirii unei fundatii/pile pentru pasarela ce traverseaza calea ferata, evaluatorul considera oportuna ca ipoteza de lucru aplicarea principului substitutiei si analiza valorii unui teren in zona apropiata liber de sarcini.

**3.2. Modul de abordare a valorii**

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

**3.2.1. Abordarea pe baza comparatiei directe**

Abordarea prin comparatie 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 finanțare
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. componente speciale;
10. cheltuieli imediate dupa cumparare;

Desfasurarea calculului si corecțiile efectuate sunt prezentate in Anexa 1.

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

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan, situat in Bacau, str. Mioritei, nr. 80 (zona Pod Margineni), in suprafata de 250,00 mp, cu o forma regulata, constructibil 100%, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 125,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.



**COMPARABILA 2:** Teren intravilan, situat in Bacau, str. Apusului, in suprafata de 320,00 mp, cu acces la strada, cu o forma regulata, constructibil 100%, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 110,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.

**COMPARABILA 3:** Teren intravilan, situat in Bacau, str. Maramures, in suprafata de 250,00 mp, cu acces la strada, cu o forma regulata, constructibil 100%, toate utilitatile, este la vanzare la data evaluarii cu 100,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de la agentia care detine oferta.

Explicitarea corectiilor:

1. Avand in vedere ca nu sunt tranzactii efectuate, sunt oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a corectat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
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 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  $\pm 100$  mp afecteaza pretul unitar cu  $\pm 10$  euro/mp;
4. Datorita faptului ca terenul evaluat se afla amplasat intre liniile de cale ferata, avand astfel restrictii de construire, comparabilele au fost corectate cu  $\pm 10\%$ ;
5. Destinatia terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel s-au facut corectii de  $\pm 30\%$ .

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este Comparabila 3 deoarece aceasta are cea mai mica corectie neta, bruta si cel mai mic raport C.T.B. / Pretul de vanzare.

Astfel, in urma aplicarii acestei abordari s-a estimat urmatoarea valoare de piata a terenului la data de 24.05.2011:

Specificatie	Tip abordare	Valoare (lei)	Valoare (euro)	Valoare unitara (eur/mp)	Observatii
Teren, S = 70 mp, Bacau, zona pachetului de 6 linii Cap Y a statiei Bacau	Abordarea pe baza comparatiei directe	23.110,00	5.600,00	80,00	in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare



**SECTIUNEA 2.**

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

In conformitate cu prevederile Legii 255/2010, a Hotararii nr. 53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice a Legii 255/2010 si a cerintelor 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 B a Circumscripției Teritoriale a Judecatoriei Bacau este de **94,72 euro / mp.**

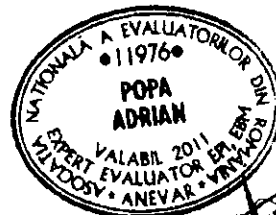
Astfel, in urma utilizarii expertizelor intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici valoarea terenului a fost estimata la:

Specificatie	Tip abordare	Valoare (lei)	Valoare (euro)	Valoare unitara (eur/mp)	Observatii
Teren, S = 70 mp, Bacau, zona pachetului de 6 linii Cap Y a statiei Bacau	Expertizele intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	59.410,00	14.397,00	94,72	nu este in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare

Notă 1: Aceasta valoare nu cuprinde TVA.

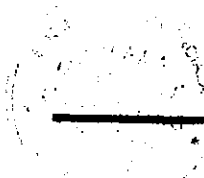


**EXPERT EVALUATOR**  
**Ec. DORIN ARBANAS - MOCANU**



**EXPERT EVALUATOR**  
**Ing. ADRIAN POPA**

**S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.** Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata





## VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Pod Margineni	Bacau, str. Mioritei, nr. 80	Bacau, str. Apusului	Bacau, str. Maramures
Provenienta informatii comparabile		informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Mioritei 68, tel 0234-516045	informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Mioritei 68, tel 0234-516045	informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Mioritei 68, tel 0234-516045
Pret de vanzare (euro/mp)		125	110	100
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		125,00	110,00	100,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		125,00	110,00	100,00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		125,00	110,00	100,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Pret corectat		106,25	93,50	85,00
Cheltuieli dupa cumparare				
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		106,25	93,50	85,00
Corectii pentru:				
Amplasament si acces	Bacau, str. Pod Margineni	mai bun	mai bun	putin mai bun
Corectie		-15,00%	-10,00%	-5,00%
Valoare corectie		-15,94	-9,35	-4,25
Suprafata teren proprietate (mp)	70,00	250,00	320,00	250,00
Corectie		18,00	25,00	18,00
Valoare corectie		18,00	25,00	18,00
Restrictii constructii	inre limite CF	liber	liber	liber
Corectie		10%	10%	10%
Valoare corectie		10,63	9,35	8,50
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Cea mai buna utilizare	utilitate publica	destinatie rezidential/comerciala	destinatie rezidential/comerciala	destinatie rezidential/comerciala
Corectie		-30,00%	-30,00%	-30,00%
Valoare corectie		-31,88	-28,05	-25,50
Pret corectat		87,06	90,45	81,75
Corectie totala neta		-146,25	-128,70	-117,00
Corectie totala bruta		214,13	197,40	161,50
C.T.B. / pret de vanzare		1,713	1,795	1,615
Numar corectii		5	5	5
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	80,00			
Valoare teren (euro) rotunjit	5.600,00			
Valoare totala teren (tel) rotunjit	23.110,00			



- indicatori tehnico economici ai lucrării de interes local pe baza documentației tehnico economice aferente;

- suma globală a despagubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de Camera Notarilor Publici,

- termenul în care se virează suma cu titlu de despagubiri

- evaluarea terenului în suprafața de 70 mp pe baza unui raport de evaluare întocmit conform Expertizei actualizate de Camera Notarilor Publici.

Intocmirea unui proiect de HCL, care să cuprindă cele de mai sus.

2. Consemnarea sumei individuale reprezentând plata despagubirilor, la dispoziția proprietarilor - anterior notificării

3.- întocmire documentație tehnico-economică - care va conține varianta finală studiului de fezabilitate ;

✓ - întocmire documentație de expropriere și depunere la OCPI, urmată de avizare pentru suprafața totală de 70 mp, aparținând numitei C.N.C.F. „CFR” S.A.

Documentația cadastral-juridică pentru terenul în suprafața de 70 m.p. propus spre expropriere se avizează și se recepționează de către OCPI Bacău, în maximum 10 zile lucrătoare de la solicitarea expropriatorului.

După recepționarea documentației cadastrale-juridice, OCPI Bacău procedează la înscrierea în CF nr. .... a intenției de expropriere.

4. Afișarea intenției de expropriere, după primirea recepției de la OCPI - cu privire la suprafața de 70 mp, aparținând numitelor C.N.C.F. “ CFR” S.A. - anterior notificării

5. Notificarea intenției de expropriere a terenului mai sus menționat se transmite prin posta proprietarului;

6. În termen de 30 de zile lucrătoare de la primirea notificării, proprietarii au obligația să se prezinte la sediul nostru, în vederea stabilirii unei juste despagubiri.

7. În termen de 5 zile de la expirarea termenului de mai sus (chiar dacă proprietarul nu se prezintă în termen sau nu se ajunge la o înțelegere cu privire la suma), expropriatorul emite decizia de expropriere - care constituie titlu executoriu pentru predarea imobilului.

Contestatia asupra deciziei nu suspenda transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile in cauza.

8. Transferul dreptului de proprietate opereaza din momentul emiterii actului administrativ de expropriere, obligatoriu ulterior consemnarii sunei aferente despagubirilor.

9. In termen de 5 zile de la emiterea deciziei de expropriere, se va solicita prin referat emiterea unei dispozitii de primar privind constituirea unei comisii, care sa verifice dreptul de proprietate si constata acceptarea sau neacceptarea cuantumului despagubirilor de catre proprietar.

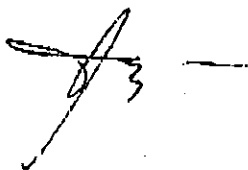
10. Expropriatul nemulțumit de cuantumul despagubirii prevazute se poate adresa instantei de judecata in termenul general de prescriptie, calculat de la data comunicarii hotararii de stabilire a cuantumului despagubirii.

Avand in vedere cele expuse, va rugam sa realizati etapele enumerate( in maxim 2 saptamani de la primirea prezentei adrese ) pentru a continua demararea procedurii de expropriere a terenului in suprafata totala de 70 m.p. situat in zona pachetului de 6 linii in Cap Y a statiei Bacau, in dreptul km CF 302+886,76.

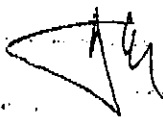
Pentru a identifica mai exact suprafata ce urmeaza a fi expropriata va anexam o copie dupa avizul favorabil acordat de Compania Nationala de Cai Ferate "CFR" - S.A. nr.1/C/2194/2010 pentru acesta suprafata ce urmeaza a fi expropriata, insotit de planul de situatie si un plan suprafete ocupate.

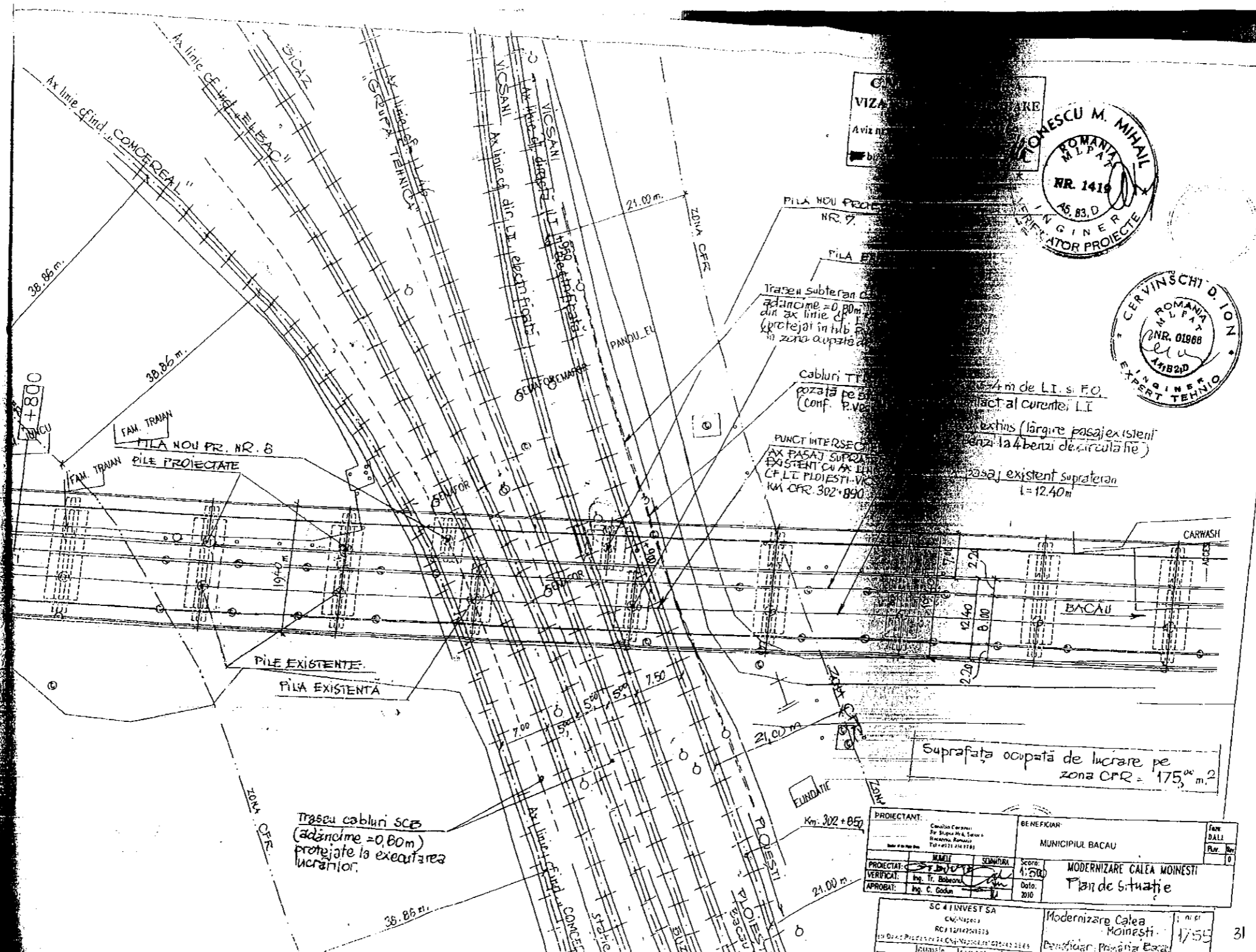
Va asiguram de tot sprijinul nostru in parcurgerea procedurii de expropriere.

Serviciul Juridic si Aplicarea Legilor Proprietatii  
Sef Serviciu  
Corneliu Gavrilescu



Consilier Juridic  
Remus Dedu





Suprafata ocupata de lucrare pe zona CFR = 175,00 m<sup>2</sup>

PROIECTANT: Căminu Ceramici Str. Ștefan cel Mare Bacău, România Tel: 0745 214 118	BENEFICIAR: MUNICIPIUL BACAU	Form DALL Rev. Nr. 0
PROIECTAT: M.M. I. I. I. VERIFICAT: Ing. Tr. Baboș APROBAT: Ing. C. Codan	Scara: 1:500 Data: 2010	MODERNIZARE CALEA MOINEȘTI Plan de Situație
SC 4 INVEST SA CNP: 442001 RC: 121842010113	Modernizare Calea Moinești Beneficiar: Primăria Bacău	1: nr. 01 17:55