



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂRE

privind completarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 178/ 2012 prin care s-a aprobat declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a terenului în suprafață de 417,63 mp situat în Bacău, str. Mărășești nr. 88, aparținând numitului Budureanu Doru Ioan

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. 2 (3) din OG nr. 43/ 1997 privind regimul drumurilor, republicată și actualizată;
- Prevederile HG nr. 1749/ 2006 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții "Spitalul Municipal Bacău", județul Bacău;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 346/ 2008 privind aprobarea principalilor indicatori tehnico-economici ai obiectivului de investiții Spital Municipal Bacău, faza Proiect Tehnic.
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 340/ 2011 privind modificarea și completarea HCL nr. 346/26.09.2008 în sensul actualizării principalilor indicatori tehnico-economici ai obiectivului de investiții, „SPITAL MUNICIPAL Bacău”, faza PTh;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 178/ 2012 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a terenului în suprafață de 417,63 mp situat în Bacău, str. Mărășești nr. 88, aparținând numitului Budureanu Doru Ioan;
- Referatul nr. 5682/ 20.08.2012 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 și actualizată;
- 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 actualizată,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 – Se aprobă completarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 178/ 2012, în sensul adăugării unui nou articol care va avea următorul conținut:

„ART. 7 – Se aprobă ca justă despăgubire pentru imobilul teren în suprafață de 417,63 mp, situat în Bacău, str. Mărășești, nr. 88, aparținând numitului Budureanu Doru Ioan, suma de 393.110 lei, stabilită conform Raportului de Evaluare întocmit de SC Sierra Quadrant SRL, anexă – parte integrantă a prezentei hotărâri, valoare stabilită pe baza expertizelor întocmite și actualizate de Camerele Notarilor Publici.”

ART. 2 – Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 178/ 2012 sunt și rămân în vigoare.

ART. 3 – 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
GHIORGHE HULUTA**



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

**NR. 200
DIN 29.08.2012**
N.O.P., LD./ R.T./Ex.1/Ds.1-A-2

Societate de consulting, evaluare, management, și marketing



SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU CORPORATIV AL UNIUNII NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA - 0109
str. Alexandru Cel Bun nr. 11A Bacau, 600058; tel 0234/510676, fax 0234/510624
Capital Social : 120.000 RON, C.U.I. RO 10840960, Nr. Reg. Com. J04/727/1998
e-mail: office_sq@sierraquadrant.ro

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SREN ISO 9001 : 2001

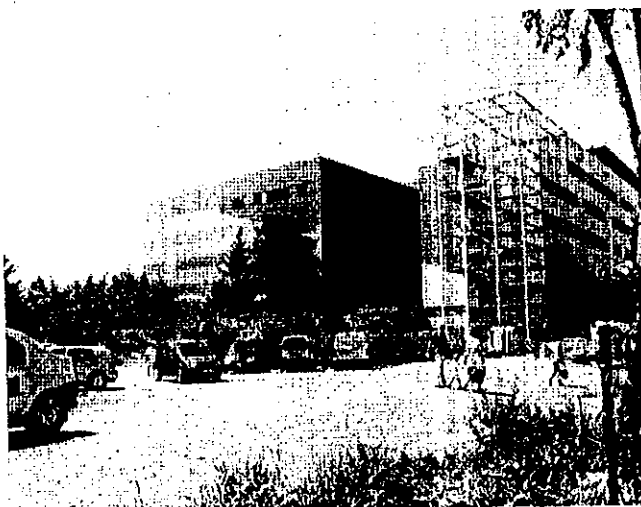


ANEXA NR. 1

LA HOTARAREA NR. 200 DIN 29.08.2012

ROMANIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

F 22 - Nr. SQCG - 290 / 16.08.2012



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

mun. Bacau, str. Calea Marsesti (fost 64,88)

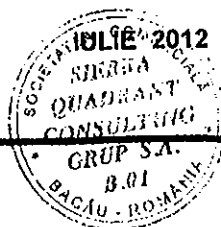
PROPRIETAR: BUDUREANU ELENA

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GHIORGHE HULIȚA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU





Către,
PRIMARIA MUN. BACAU

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății amplasate în municipiul Bacau strada Calea Marasesti (fost 64,88) , ce face obiectul exproprierii în vederea amenajării unei parcuri și a unei cai de acces la Spitalului Municipal Bacau.

Inspekția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în perioada 31.07.2012 + 16.08.2012

Scopul evaluării este estimarea valorii proprietatii, la data de 31.07.2012, în vederea exproprierii în baza Legii nr. 255 / 2010.

Lucrarea prezentata este alcatuit din doua sectiuni:

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

Raportul de evaluare a fost făcut în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS), abordarea prin comparația vanzarilor, metoda comparație directe, cu excepția 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 31.07.2012.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al D-nei Budureanu Elena 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 nerestrictiv.

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 = 417,63 mp, Bacau, str. Calea Marsesti (fost 64,88)	Abordarea pe baza comparatiei directe	428.700,00	93.830,00	225,00	in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare

Notă 1: Această valoare nu cuprinde TVA.

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





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

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

- (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România - UNEAR, 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 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 verificării si încadrării 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 = 417,63 mp, Bacau, str. Calea Marsesti (fost 64,88)	Expertizele intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	393.110,00	86.032,00	206,00	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 UNEAR**

DIRECTOR GENERAL
EXPERT-EVALUATOR
Ing. TODICA C. EUGEN





SECȚIUNEA 1.

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

CERTIFICAREA VALORII

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

**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 417,63 mp, amplasat în Bacău, str. Calea Marasesti (fost 64,88), aflat în proprietatea D-nei Budureanu Elena, 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 31.07.2012, 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 întrebuițare 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 31.07.2012.

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 31.07.2012, respectiv: 1 EURO = 4,5694 RON.

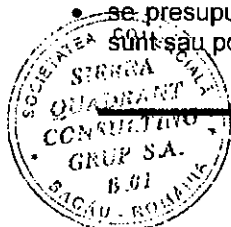
1.5. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al D-nei Budureanu Elena 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 că 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 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, proiectiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv "*estimarea valorii proprietății, la data de 31.07.2012, 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 părțile 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. 247/26.07.2012.

Terenu este amplasat în Bacău, str. Calea Marasesti, în curtea Spitalului Județean, în fața noului Spital Municipal aflat în construcție.

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

- Dispoziția nr. 61/13.03.2008 – Consiliul Județean Bacău
- Documentația cadastrală 61232;

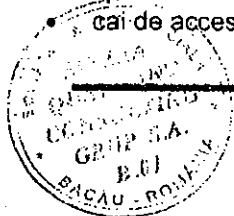
Prin menționarea documentelor anterioare, Evaluatorul nu certifică corectitudinea din punct de vedere legal a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare

Nota: Datorită amplasamentului, proprietatea imobiliară prezintă unele restricții de construire putând fi utilizat fie pentru construcții de utilitate publică, fie ca spațiu verde sau pentru cai de acces și parcare.

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este de teren intravilan cu destinația curții construcției cu suprafața de 417,63 mp, fiind amplasat în curtea Spitalului Județean. Amplasamentul, forma și utilitățile de care dispune nu îi conferă o flexibilitate mare, acesta având o destinație limitată putând fi utilizat pentru:

- construcții de utilitate publică;
- spațiu verde;
- cai de acces și parcare în curtea spitalului;





Zona de delimitare a subpieteii este dispusa in vecinatatea Spitalului Judetean Bacau, zonă care cuprinde ansambluri de blocuri de locuinte, spatii verzi, 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 3 + 4 ani, fiind posibil ca tendinta de scadere sa continue. Această 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 in Bacău funcționează societăți cu profil industrial de interes național și chiar mai mult, cum sunt societatea de construcții și reparații avioane AEROSTAR, societatea de construcții mașini unelte WMW, societati de prelucrare a lemnului, un mare număr de societăți de producție textilă și confecții, societati din industria alimentară, etc; toate societățile amintite sunt privatizate, iar în Bacău s-au dezvoltat multe alte afaceri particulare ale unor societăți cu capital atât românesc, cât și străin.

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

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

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

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

2.4. Informații despre zonă și amplasament

Terenul supus evaluarii este amplasat in zona centrala a orașului, in curtea Spitalului Judetean si in fata Spitalului Municipal ce se afla in constructie. La data evaluarii, traficul rutier este intens ca si cel pietonal, zona fiind preponderent cu caracter utilitate publica si recreere. 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 gunoiului este asigurata de catre serviciile specializate ale Primariei municipiului, acesta fiind transportat la groapa de gunoi a orasului. Proprietatea evaluată are următoarele vecinatati:

- la nord: teren proprietatea CJ Bacau (Spitalul Judetean Bacau);
- la sud: teren proprietatea CJ Bacau (Spitalul Judetean Bacau);
- la est: str. Calea Marasesti;
- la vest: teren CJ Bacau (Spitalul Municipal Bacau).

2.4. Descrierea terenului:

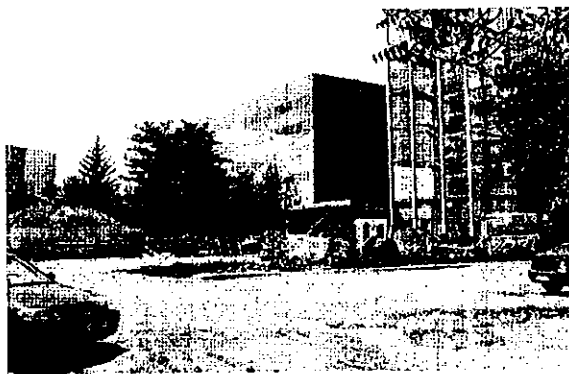
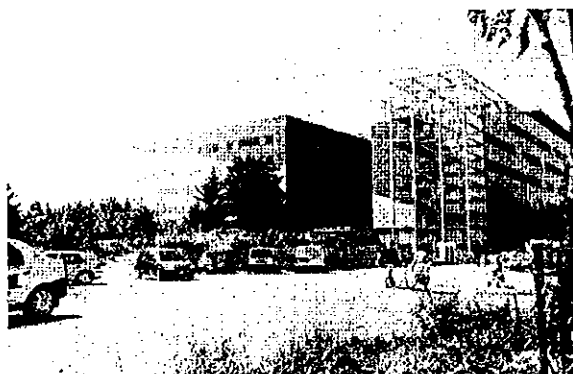
Terenul ce face obiectul evaluarii este in suprafata de 417,63 mp, avand un o deschidere la strada de 6,84 m fiind amplasat in curtea Spitalului Judeten in fata noului Spital Municipal care se afla in constructie. Accesul la teren se face direct din str. Calea Marasesti, avand o forma aproximativ dreptunghiulara.

Datorita faptului ca terenul este amplasat in curtea Spitalului Judetean acesta prezinta unele restrictii de construire putand fi utilizat fie pentru constructii de utilitate publica, fie ca spatiu verde sau pentru cai de acces.

Utilitatile zonei:

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





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. Calea Marasesti	centrala	Teren intravilan, S = 700 mp, neconstruibil, toate utilitățile în zona	200	oferta de vânzare
2	Bacău, str. Calea Marasesti	centrala	Teren intravilan, S = 500 mp, construibil, toate utilitățile în zona	300	oferta de vânzare
3	Bacău, str. Erou Ciprian Pinte	centrala	Teren intravilan, S = 632 mp, construibil, toate utilitățile în zona	253	oferta de vânzare
4	Bacău, str. Pictor Aman	centrala	Teren intravilan, S = 1200 mp, construibil, toate utilitățile în zona	400	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

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"In conformitate cu IVS 1, 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".

In mod normal, analiza CMBU se realizeaza, atat pentru terenul considerat liber cat si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la momentul evaluării.

Avand in vedere ca proprietatea evaluata are o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, fiind amplasat in fata noului Spital Municipal ce se afla in constructie, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie de utilitate publica, respectiv constructii speciale (parcare si cale de acces la Spitalul Municipal). 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 amenajarea unei parcuri si a unei cai de acces catre un obiectiv de utilitate publica (Spitalul Municipal);
- 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 parcuri si a unei cai de acces la Spitalul Municipal Bacau, 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 directe a vânzării.

3.2.1. Abordarea pe baza comparatiei directe

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

Tehnica aplicata pentru identificarea și cuantificarea corecțiilor este cea a comparatiilor 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. componente 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. Calea Marasesti (vis a vis de Spital), în suprafața de 700,00 mp, cu acces la strada, cu o formă triunghiulară, neconstruit, toate utilitățile în zonă, este la vânzare la data evaluării cu 200,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de la agenția care detine oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Bacău, str. Calea Marasesti (zona Spital), în suprafața de 500,00 mp, cu acces la strada, cu o formă regulată, construită 100%, toate utilitățile în zonă, este la vânzare la data evaluării cu 300,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de la agenția care detine oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Bacău, str. Erou Ciprian Pinteș, nr. 12D, în suprafața de 632,00 mp, cu acces la strada, cu o formă trapezoidală, construită 100%, toate utilitățile în zonă, este la vânzare la data evaluării cu 253,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de la agenția care detine oferta.

Explicitarea corecțiilor:

1. Având în vedere că nu sunt tranzacții efectuate, sunt oferte de vânzare, valoarea proprietăților s-a corectat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. În funcție de localizarea terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferența de localizare dintre locațiile comparabile și subiect a fost corectată conform pieței imobiliare;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că o diferență de suprafață de ± 10 mp afectează prețul unitar cu ± 200 euro/mp;
4. Datorită faptului că atât proprietatea evaluată cât și una din comparabile prezintă unele restricții de construire s-au făcut corecții de $\pm 5 \div 10\%$;
5. Forma terenului influențează valoarea proprietății, astfel s-au făcut corecții de $\pm 5 \div 15\%$.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este Comparabila 3 deoarece aceasta are cea mai mică corecție.

Astfel, în urma aplicării acestei abordări s-a estimat următoarea valoare de piață a terenului la data de 31.07.2012:

Specificatie	Tip abordare	Valoare (lei)	Valoare (euro)	Valoare unitară (eur/mp)	Observatii
Teren, S = 417,63 mp, Bacău, Calea Marasesti (fost 66,88)	Abordarea pe baza comparației directe	428.700,00	93.830,00	225,00	în conformitate cu Standardele Internaționale 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 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 = 417,63 mp, Bacau, Calea Marasesti (fost 66,88)	Expertizele intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	393.110,00	86.032,00	206,00	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 si acordării de despăgubiri actualului proprietar

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



CENTRALIZATOR



Nr. crt.	Specificatie	Tip abordare	Valoare (lei)	Valoare (euro)	Valoare unitara (eur/mp)	Observatii
1	Teren, S = 417,63 mp, Bacau, Calea Marasesti (fost 66.88)	Abordarea pe baza comparatiei directe	428.700,00	93.830,00	225,00	in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare
2	Teren, S = 417,63 mp, Bacau, Calea Marasesti (fost 66.88)	Expertizele intocmite si actualizate de Camerele Notarilor Publici	393.110,00	86.032,00	206,00	nu este in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare

VALOAREA TERENULUI ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Bacau, str. Marasesti (fost 64,88)		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Elemente de comparatie	Subiect	Bacau, Calea Marasesti (langa Peco Peilrom, vis a vis de Spital)	Bacau, Calea Marasesti (zona Spital)	Bacau, Calea Marasesti (zona Spital)	Bacau, str. Erou Ciprian Pintea 12D		
Adresa	Bacau, str. Marasesti (fost 64,88)	Bacau, Calea Marasesti (langa Peco Peilrom, vis a vis de Spital)	Bacau, Calea Marasesti (zona Spital)	Bacau, Calea Marasesti (zona Spital)	Bacau, str. Erou Ciprian Pintea 12D		
Provenientia informatii comparabile		informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Miontei 68, tel 0234-516045	informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Miontei 68, tel 0234-516045	informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Miontei 68, tel 0234-516045	www.caute-imobiliare.ro		
Pret de vanzare (euro/mp)		200	300	300	253		
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera	libera		
Pret corectat		200,00	200,00	300,00	253,00		
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata		
Pret corectat		200,00	200,00	300,00	253,00		
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent		
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Pret corectat		200,00	200,00	300,00	253,00		
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare		
Corectie		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%		
Pret corectat		180,00	180,00	270,00	227,70		
Chestuiri dupa cumparare							
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Pret corectat		180,00	180,00	270,00	227,70		
Corectii pentru:							
Amplasament si acces	Bacau, str. Marasesti (fost 64,88)	similar	mai bun	mai bun	mai slab		
Corectie		0,00%	-5,00%	-5,00%	3,00%		
Valoare corectie		0,00	-13,50	-13,50	6,83		
Suprafata teren proprietate (mp)	417,00	700,00	500,00	500,00	632,00		
Corectie		-14,15	-4,15	-4,15	-10,75		
Valoare corectie		-14,15	-4,15	-4,15	-10,75		
Restrictii constructii	in curtea spatiaului judetean	neconstruibil	liber	liber	liber		
Corectie		10,00%	-5,00%	-5,00%	5,00%		
Pret corectat		18,00	-13,50	-13,50	-11,39		
Forma terenului	aproape dreptunghiular	triunghiular, in panta	dreptunghiular	dreptunghiular	trapezoidal		
Corectie		15,00%	-5,00%	-5,00%	5,00%		
Valoare corectie		27,00	-13,50	-13,50	11,39		
Utilitati	in zona	in zona	in zona	in zona	in zona		
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00	0,00		
Alte dotari	nu	nu	nu	nu	nu		
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00	0,00		
TOTAL CORECTII		30,85	-44,65	-44,65	-3,92		
PRET CORECTAT		210,85	225,35	225,35	223,78		
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit		225,00					
Valoare teren (euro) rotunjit		93.830,00					
Valoare totala teren (lei) rotunjit		428.700,00					

In atentie
doamnei POPA

- ROMÂNIA-
CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU
PREȘEDINTE

DISPOZIȚIE

privind restituirea în natură a imobilului din Calea Mărășești (fost nr. 64, 88) și acordarea altor măsuri reparatorii prin echivalent constând în compensarea cu alte bunuri doamnei Budureanu Elena, domiciliată în Bacău, str. Pictor Aman nr. 3, Sc. B, ap. 11

Președintele Consiliului Județean Bacău;

Având în vedere art. 1 alin (3), art.7, art.9 și art.21 alin (4) din Legea nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie -22 decembrie 1989, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare notificarea nr. 46/2001, depusă la Biroul Judecătoresc „Chiticeanu Florin” prin care doamna Budureanu Elena, solicită restituirea în natură a imobilului din str. Calea Mărășești (fost nr. 64, 88);

Ținând cont de Raportul de evaluare nr.426/31.08.2007 întocmit de SC CONT- EXPERT SA Bacău, de Lista bunurilor disponibile aparținând patrimoniului județului Bacău stabilită conform prevederilor art.1 alin (5) din Legea nr.10/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare, precum și de acceptul nr. 11273 din 6.12.2007;

Văzând referatul nr.11274/7.12.2007, prin care Comisia internă de analiză a notificărilor propune restituirea imobilului din str. Calea Mărășești (fost nr. 64, 88), situat în curtea Spitalului Județean de Urgență Bacău, precum și acordarea de măsuri reparatorii în echivalent ce constă în compensarea cu alte bunuri imobile disponibile din patrimoniul județului Bacău;

În temeiul art.106 alin (1) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată emite următoarea

DISPOZIȚIE

Art.1 Se restituie în natură doamnei Budureanu Elena, domiciliată în Bacău, str. Pictor Aman nr. 3, Sc. B, ap. 11 posesoare al actului de identitate – B.I. seria GR nr. 748389, CNP 2230314040024, imobilul compus din teren în suprafață totală de 417,63 mp. situat în municipiul Bacău, Calea Mărășești (fost nr. 64, 88) situat în curtea Spitalului Județean de Urgență, având următoarele vecinătăți: la nord Consiliul

conform cu originalul

[Signature]

Județean Bacău, la sud Consiliul Județean Bacău și Laborator Clinic, la est Consiliul Local Bacău și la vest Consiliul Județean Bacău. Imobilul este individualizat conform schiței din Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta dispoziție.

Art.2. Se stabilește ca valoare echivalentă a imobilului imposibil de restituit (teren în suprafață de 196,37 mp.) suma de 114.876 euro, în limita căreia se va acorda în compensare, ca măsură reparatorie teren agricol în suprafață de 4786 mp situat în Bacău, Calea Onesti. Imobilul este individualizat conform schiței din Anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta dispoziție.

Art.3. Prezenta dispoziție face dovada proprietății asupra imobilelor și constituie titlu executoriu după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

Punerea în posesie se va face după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, prin proces-verbal de punere în posesie, conform dispozițiilor art.25 alin (4) din Legea nr.10/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare

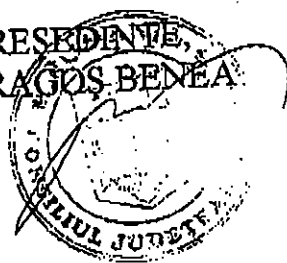
Îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cad în sarcina persoanei nominalizate la art.1.

Art.4. Pentru suprafața de 50 mp teren, dosarul se transmite conform prevederilor art.27 din Legea nr.10/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare spre competență soluționare la Primarul Municipiului Bacău.

Art.5. Direcția juridică și administrație publică locală, prin Serviciul juridic, documentare și reglementări va comunica prezenta dispoziție persoanei prevăzute la art.1, procuratorului Budureanu Doru - Ioan domiciliat în Constanța, str. Lanului, nr. 22B, jud. Constanța, Comisiei interne de analiză a notificărilor, Spitalului Județean de Urgență Bacău precum și Prefectului Județului Bacău.

Art.6. Prezenta dispoziție poate fi atacată în termen de 30 de zile de la comunicare la Secția Civilă a Tribunalului Bacău.

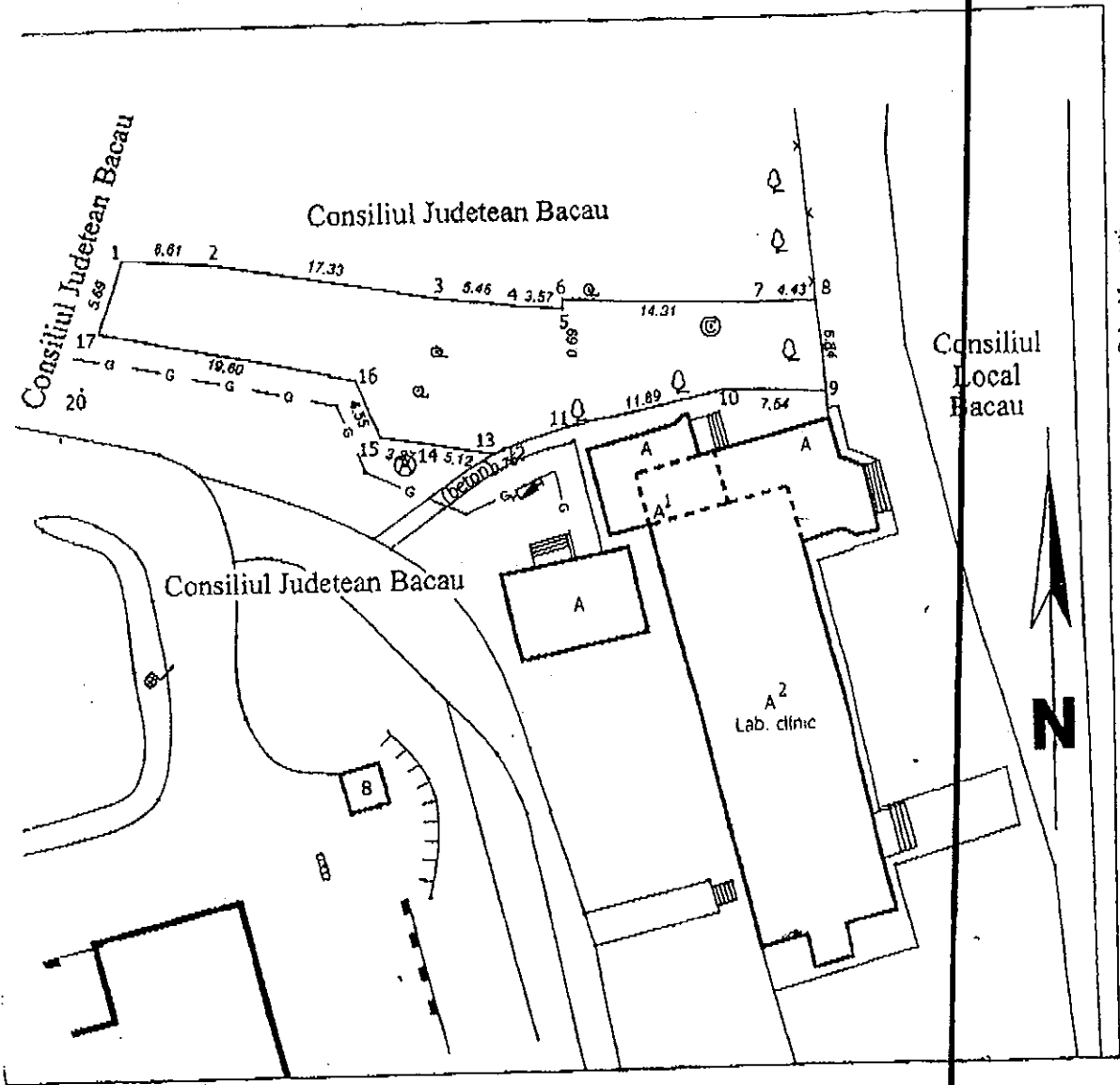
PREȘEDINTE,
DRAGUȘ BENEĂ



Aviz pentru legalitate,
SECRETAR AL JUDEȚULUI
ELENA CĂTALINA ZARĂ

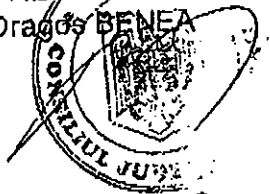
Nr. 61 din 13.03.2008.

Anexa nr. 1 la Dispozitia
Nr. 61 din 13.03.2008



Suprafata de restituit - S = 417.63 mp

PRESEDINTE,
Dragos BENEA



conform cu originalul
[Signature]

AVIZ PENTRU LEGALITATE

SECRETARUL JUDETULUI,
Elena Catalina ZARA

[Signature]

S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L. Bacau
Certificat de inregistrare la Registrul Comertului seria 04/1193/30.06.2004
C.U.I. 16561336
Mun Bacau , Str. Progresului nr. 13 ; Tel. 0234 / 524585 ; 0723/679019 ; 0743/568812

DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ

privind amplasarea și delimitarea corpului de proprietate

Nr. cadastral provizoriu :

Denumire lucrare: Intabularea dreptului de proprietate asupra unui imobil
 neinscris in Cartea Funciara
 (Teren intravilan).

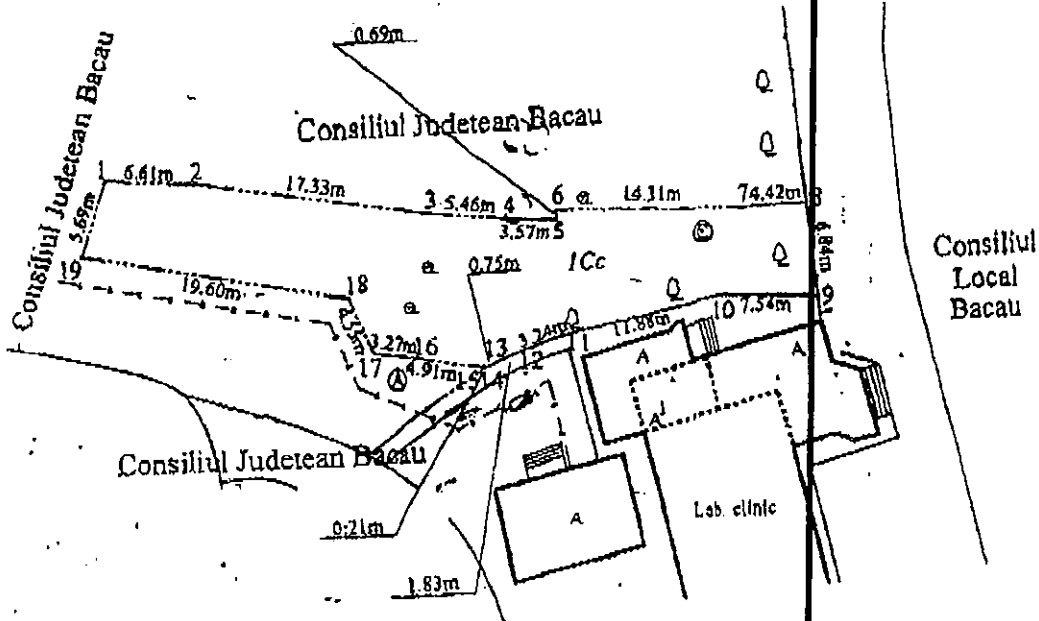
Amplasament: Mun. Bacau Calea Marasesti (fost nr. 64, 88)

Proprietar : Budureanu Elena prin procurator Budureanu Doru Ioan

Data: septembrie 2009

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
Scara 1:500

Numar cadastral	Suprafata maturationa	Adresa imobilului
61232	417,63 m.p.	Mun. Bacau Calea Marasului (fosa nr. 64, 68)
Cartea Funciara nr.	UAT	Mun. Bacau



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (m.p.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	417,63		Teren intravilan neconstruit
Total		417,63		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Supraf. constr. la sol (m.p.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni	
Total				

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție: STEREO '70

Pct.	N (m)	E (m)	Pct.	N (m)	E (m)
1	563737.590	646571.925	11	563724.713	646604.865
2	563737.113	646578.518	12	563723.796	646601.759
3	563734.295	646595.620	13	563721.135	646600.057
4	563733.646	646601.045	14	563722.814	646599.382
5	563733.369	646604.604	15	563722.858	646599.175
6	563734.081	646604.615	16	563723.705	646594.340
7	563733.547	646618.912	17	563724.197	646591.111
8	563733.651	646623.336	18	563728.583	646589.339
9	563728.844	646624.031	19	563732.194	646570.117
10	563727.140	646616.498	1	563737.590	646571.925

Suprafata totala maturationa = 417,63 m.p.
Suprafata din oca = 417,63 m.p.

MINISTERUL ADMINISTRATIILOR INTERIORE
 CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria BO NR. 115
 Căpătârlia
 S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L.
 Seta B Nr. 47
 Clasa III
 S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L.
 ANCPU

Se confirma suprafata din masuratori si
 Includerea imobilului in baza de date

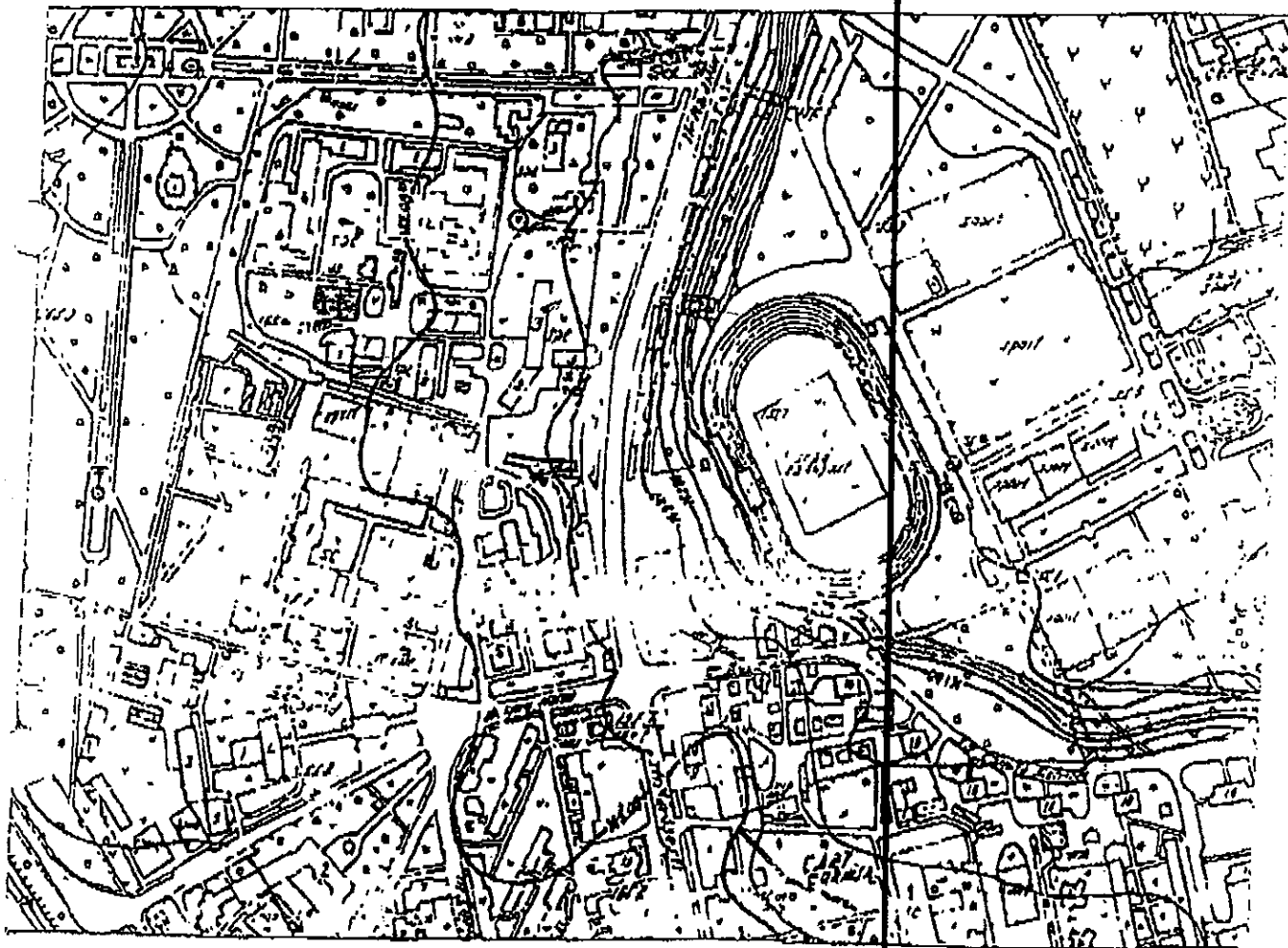
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
 Nume și prenume **TOBIEȘ VICTOR**
 Funcția **CONSILIER LOCAL**

3087
 14 09 09

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1 : 5000

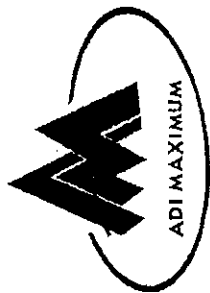
Nomenclatura : L-35-54-B-d-1-IV



AMPLASAMENT STUDIAT



Agentia imobiliara **ADIMAX** – loc. Bacau, jud. Bacau
 Str. Mioritei nr. 68 – tel. 0234-518060, 0234-516045
 Persoana de contact: Adina Neagu – tel.-fax. 0334-808457, 0723 505533



Catre: S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.
 Bacau, str. Alexandru cel Bun nr. 11 A

Oferta de vanzare TERENURI in Bacau, zona : str. CALEA MARASESTI

	Comparabila I	Comparabila II	Comparabila III
Adresa = strada	Calea Marasesti	Calea Marasesti	Pictor Aman
Suprafata teren	700 m.p.	500 m.p.	1.200 m.p.
Pret de vanzare cerut	200 euro / m.p.	300 euro / m.p.	400 euro / m.p.
Data ofertei	18.03.2012	22.05.2012	16.04.2012
Deschidere la strada	18 ml	17 ml	30 ml
Adancime		29 ml	40 ml
Forma terenului	Triunghi, in panta	Dreptunghi	Dreptunghi
Amplasament	Langa Peco Petrom Vizavi de spital	zona spitalului	In fata Univ.G.Bacovia
Restrictii urbanistice in zona Observatii	Intravilan	Intravilan	Intravilan Certif.Urb. P+10

31.07.2012

Apartamente de la 696 Euro/ mp + 5% TVA

RESIDENZ
CONSTRUCII RESIDENTIALE

Teren de vanzare in 160.000 euro

in zona GENERALA

Tip teren	Intaltime	Profil teren	Suprafata
1000 mp	1000 mp	1000 mp	1000 mp
1000 mp	1000 mp	1000 mp	1000 mp
1000 mp	1000 mp	1000 mp	1000 mp

Utilitati:

- Gaz centralizat
- Apa caldă centralizată
- Canalizare
- Curent electric
- Curent aer condiționat
- Curent apă caldă
- Curent apă rece
- Curent apă caldă
- Curent apă rece
- Curent apă caldă
- Curent apă rece

Specificatii:
TERENUL ESTE SITUAT IN ZONA DE CONSTRUCII RESIDENTIALE BACAU, IN ZONA GENERALA, PE STRADA DE BUCURESTI, LA 200 M DE LA BULEVARUL DE LIBERTATE. TERENUL ESTE POLIGONAL SI ARE O SUPRAFATA DE 632 MP. TERENUL ESTE LIBER SI ESTE O BUNA OPORTUNITATE DE ACHIZITIE. TERENUL ESTE SITUAT IN ZONA DE CONSTRUCII RESIDENTIALE BACAU, IN ZONA GENERALA, PE STRADA DE BUCURESTI, LA 200 M DE LA BULEVARUL DE LIBERTATE.

particular:
DACA VOI SA SARI

AGENCIU IMOBILIAR

Numar de telefon: 0744 123 456
Adresa: Strada Libertatii 123, Bacau

Trimiteti mesaj:

Trimiteti mesaj

Trimiteti mesaj

Trimiteti mesaj

Trimiteti mesaj

Trimiteti mesaj

Trimiteti mesaj

Trimiteti mesaj

Trimiteti mesaj

Trimiteti mesaj

**LIHIDARE STOC
REDUCERI DE 50%**

CANAPEA DIN ZAMBIA DE APA

Canapea din Zambia de Apa este o canapea inovativă care oferă o experiență unică de relaxare. Este fabricată dintr-un material special care permite canapelei să se usuce rapid și să rămână moale și confortabilă chiar și în zilele călduroase de vară. Canapea este disponibilă în mai multe culori și modele, pentru a se potrivi perfect cu decorul dumneavoastră. Pentru mai multe informații și pentru a beneficia de reduceri de până la 50%, vizitați site-ul nostru sau contactați-ne telefonic.

Peste 32 000 de anunturi

