



*România*  
*Județul Bacău*  
*Consiliul Local al Municipiului Bacău*

**HOTĂRÂRE**

**privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Bacău a imobilului - Centrala Termica - Luceafarul Bacău din str.Nicolae Bălcescu nr.3, în vederea vânzării prin licitație publică deschisă cu strigare**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU,**

**Avand in vedere:**

- Prevederile art.10(2) din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată
- Prevederile art. 123(1)(2) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată;
- Prevederile art. 47 și art. 117 lit. „a” din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată;
- Referatul nr.78019/20.01.2010 înaintat de Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Bacău;
- Caietul de Sarcini și Contractul - cadru de vanzare cumpărare al spațiului ce se propune a fi scos la vanzare prin licitație publica;
- Raportul de Evaluare F22- Nr. SQCG 435/10.09.2009 al S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. cu privire la imobilul Centrala Termica - Luceafarul Bacău din str. Nicolae Bălcescu;
- Expunerea de Motive a Primarului Municipiului Bacău;

În baza dispozițiilor art. 36 (2) lit. „c”, alin. (5) lit. „b” și ale art. 45 (3) (5) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată

**HOTARASTE:**

**Art.1.** – (1) Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Bacău a imobilului - Centrala Termica - Luceafarul Bacău din str.Nicolae Bălcescu nr.3, în vederea vânzării prin licitație publică deschisă cu strigare.

(2) Datele de identificare ale bunului – imobil de la art.1 sunt prevăzute în Anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.**– Se ia act de Raportul de Evaluare F22- Nr. SQCG 435/10.09.2009 al S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. cu privire la imobilul Centrala Termica - Luceafarul Bacău din str. Nicolae Bălcescu nr.3, estimat la valoarea de 203.500 RON (47.955 euro) fără TVA, conform Anexei nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.- (1)** Se aprobă vânzarea imobilului - Centrala Termica - Luceafărul din Bacău str.Nicolae Bălcescu nr.3, prin licitație publică deschisă cu strigare.

**(2)** Prețul de pornire al licitației va fi de 203.500 RON (47.955 euro) fără TVA, conform Raportului de Evaluare F22- Nr. SQCG 435/10.09.2009 al S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

**Art.4.** - Se aprobă Dosarul de Presentare (Caietul de Sarcini, Contractul de vânzare-cumpărare) pentru vânzarea prin licitație publică deschisă cu strigare, a imobilului - Centrala Termica - Luceafărul din Bacău str.Nicolae Bălcescu nr.3, conform Anexei nr.3 parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** Se numește Comisia de licitație, formată din 5 membri, în următoarea componență :

- |                            |                                  |              |
|----------------------------|----------------------------------|--------------|
| 1. Luchian Dragoș          | – Viceprimar                     | – Președinte |
| 2. Popovici Ovidiu Nicolae | – Secretarul Mun. Bacău          | - membru     |
| 3. Pircu Gavril            | – Dir.Direcția Patrimoniu        | – membru     |
| 4. Vinerica Clementina     | – Serv.Financiar Contabil        | – membru     |
| 5. Cîntea Iulian           | – economist Birou Patrimoniu CET | – membru     |

Ca secretar al Comisiei de licitație se numește d-na Năstase Daniela - inspector la Serviciul Patrimoniu.

**Art.6.** Se numește Comisia de soluționare a contestațiilor formată din 3 membri, în următoarea componență :

- |                    |  |              |
|--------------------|--|--------------|
| 1. Jinga Maria     | – Dir.Direcția Juridică și Ad-ție Locală | - Președinte |
| 2. Lepădatu Maria  | – cons. jr. la Serv. juridic-contencios  | – membru     |
| 3. Iliescu Viorica | – cons. jr. la Serv. juridic-contencios  | – membru     |

Ca secretar al comisiei se numește Cioclu Elena – consilier din cadrul Direcției Patrimoniu.

**Art.7.** -Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău, să semneze contractul de vânzare-cumpărare al imobilului prevăzut în prezenta hotărâre.

**Art.8.** – După încheierea și semnarea contractului de vânzare cumpărare la notarul public, Direcția Patrimoniu va actualiza inventarul domeniului public si privat.

**Art.9.-** Direcția Patrimoniu și Direcția Economică din aparatul de specialitate al Primarului, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
BOGATU GEORGE



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU  
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'N. Popovici', is written below the name of the secretary.

NR. 24

DIN 29.01.2010

O.P., C.Fl./A.M./ Ex. 1/Ds.1-A.4

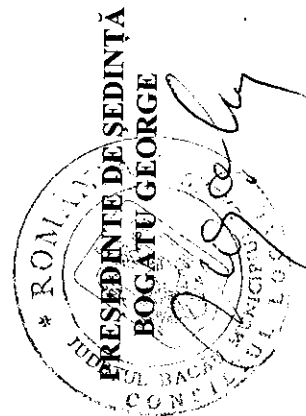
ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
CONSILIUL LOCAL AL MUN. BACĂU

ANEXA NR.1  
LA HOTĂRAREA NR.24 DIN 29.01.2010

### TABEL

Cu datele de identificare ale bunului –Clădire CT Luceafărul  
propus a fi scos la vânzare în condițiile legii

Nr. crt.	DENUMIRE PT/C.T.	Adresa punctului termic/ Nr.cad./C.F.	Suprafața aferentă clădirii Propusă spre vânzare	Valoare conform Raport Evaluare
1.	C. T. LUCEAFĂRUL	Str.N. Bălcescu nr.3, Nr.cadastral 3557/C4, C.F. 10196/S	335,46	203.500 RON (47.955 euro) fără TVA



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU  
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI



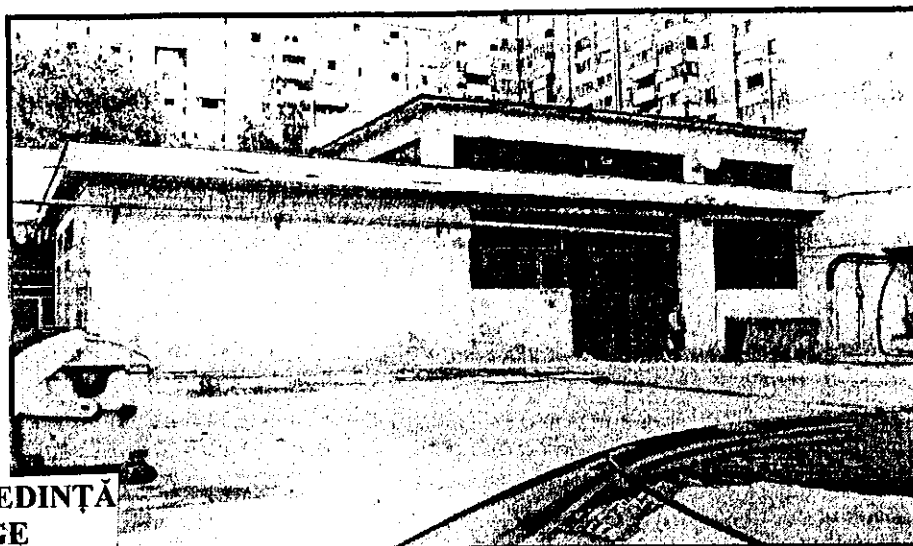
MEMBRU ASOCIAT AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA  
Str. Alexandru Cel Bun nr.11A Bacau, 600058; tel 0234/510676, fax 0234/510624  
Capital Social : 120.000 RON, C.U.I. RO 10840960, Nr. Reg. Com. J 04/727/1998  
e-mail: [sierra.quadrant@xnet.ro](mailto:sierra.quadrant@xnet.ro)

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII SR EN ISO 9001 : 2001

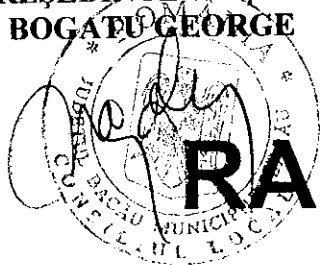


**F 22 - Nr. SQCG 435 /10.09.2009**

ANEXA NR.2  
LA HOTARAREA NR.24 DIN 29.01.2010



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
BOGATU GEORGE



# RAPORT DE EVALUARE

**CENTRALA TERMICA – LUCEAFARUL  
BACAU, STR. NICOLAE BALCESU**

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU  
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

DESTINATAR: CONSILIUL LOCAL BACAU  
PRIMARIA MUN. BACAU

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA E.ACAU

SEPTEMBRIE 2009



**Către,**

**PRIMARIA MUN. BACAU**

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al bunului imobil (clădire) Centrala termica – Luceafarul, amplasata in Bacau, str. Nicolae Balcescu din proprietatea dvs.

Scopul evaluarii este estimarea valorii bunului imobil, la data de 07.09.2007, in vederea estimarii pretului de vanzare.

Inspectia in teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfasurat in perioada 07 + 10.09.2009.

Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plati integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la baza estimari in valuta, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 07.09.2009, respectiv: 1 EURO = 4,2434 RON.

In conditiile efectuării unei tranzacții cu bunurile evaluate, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

Evaluatorul a selectionat doua abordari de evaluare a bunurilor;

- abordarea prin cost – metoda costului de inlocuire;
- abordarea pe baza veniturilor – metoda capitalizarii veniturilor;

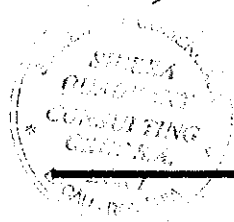
In baza calculelor efectuate, a ipotezelor si a conditiilor limitative, valoarea estimata a proprietatii la 07.09.2009, este de :

$V_{\text{CLADIRE CENTRALA TERMICA, LUCEAFARUL, STR. N. BALCESCU}} = 203.500 \text{ lei, respectiv}$   
 $V_{\text{CLADIRE CENTRALA TERMICA, LUCEAFARUL, STR. N. BALCESCU}} = 47.955 \text{ EURO}$

**Nota 1:** Valoarea de mai sus nu contine T.V.A.

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

DIRECTOR,  
EXPERT EVALUATOR  
Ing. TOBICA C. EUGEN





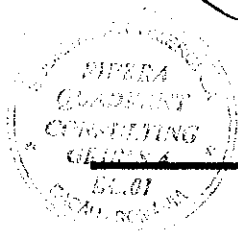
## CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert evaluator ing. Todica C. Eugen in calitate de Director general, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS) 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.
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul etic și cu Standardele Internationale de Evaluare.
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietății
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

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

DIRECTOR GENERAL  
EXPERT EVALUATOR  
Ing. TODICA C. EUGEN





---

## **CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII**

---

### **1.1. Obiectul evaluării**

Obiectul lucrării îl constituie proprietatea imobiliară "Centrala termică – Luceafarul" (clădire) amplasată în municipiul Bacău, Str. N. Balcescu, din patrimoniul Consiliului Local Bacău.

Nota: Menționăm că imobilul este amplasat pe terenul proprietatea S.C. LUCEAFARUL S.A., acesta nefacând obiectul prezentei evaluări.

### **1.2. Scopul evaluării**

Scopul evaluării este estimarea valorii proprietății, la data de 07.09.2009, în vederea estimării pretului de început al licitației.

### **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, respectiv:

- **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 07.09.2009.

### **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 07.09.2009, respectiv: 1 EURO = 4,2434 RON.

### **1.5. Drepturile de proprietate evaluate**

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar (descrise detaliat în capitolul 2.1. – Identificarea proprietății). În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

### **1.6. Ipoteze și condiții limitative**

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

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-și asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini deoarece nu s-a specificat altfel;
- se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia;
- 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 nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;



- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nici o servitute în afara celor descriese în raport;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- au fost inspectate doar acele părți ale construcției care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- 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;
- construcția propusă se presupune a fi finalizată dacă nu se stipulează altfel; orice construcție se presupune a fi în conformitate cu planurile de construcție prezentate în raport;
- evaluatorul presupune că cititorul și/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau amendamentele, dacă există, care impovărează proprietatea;
- previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

### **1.7. Sfera evaluării**

Având în vedere scopul evaluării, respectiv "estimarea valorii de piață a proprietății, la data de 07.09.2009, în vederea estimării pretului de început al licitației", 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, tel./fax 0234516045 persoana de contact Adina Neagu nr. 0723505533. Informațiile se consideră cu un grad relativ mare de realism.

## **CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR**

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

Evaluarea s-a realizat în baza comenzii de prestări servicii nr. 100456 din 13.07.2009.

Denumirea proprietății: "Clădire centrală termică – Luceafarul" situată în municipiul Bacău, Str. N. Balcescu. Reprezentantul Beneficiarului a prezentat următoarele documente primare, anexate în copie la prezentul raport:

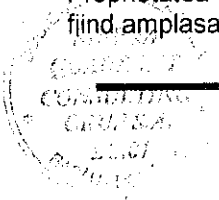
- H.C.L. Bacău nr. 548/21999 – privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin demeniului public al mun. Bacău;
- Extras de carte funciara nr. 10196/S
- Documentația cadastrală nr. 3557/C4

Conform declarațiilor beneficiarilor, proprietatea este liberă de sarcini.

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

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

Proprietatea evaluată este de tip hală / atelier, construcție parter, are suprafața construită la sol de 335,46 mp, fiind amplasată pe terenul proprietatea S.C. LUCEAFARUL S.A.







Piața specifică este cea a halelor/atelierelor/spatiilor de depozitare, construite în anii '70-'80. Zona de delimitare a subpietei este zona magazinului Luceafarul cu strazile adiacente, zonă care cuprinde ansambluri de blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter.

Zona concentrează o activitate comercială semnificativă. Gradul de ocupare al terenului este de peste 90%, suprafețele libere fiind destinate căilor de acces, spațiilor verzi și parcărilor. Nu sunt parcele mari de teren libere, construibile.

### **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, BANCPOST, BANCA AGRICOLA, BANCA TRANSILVANIA, ROMEXTERA, ITALO ROMENA, UNICREDIT TIRIAC, BANCA ROMANEASCA, EXIMBANK, INGBANK, CARPATICA, etc.)

Populatia municipiului Bacău, după datele statistice publicate la finele anului 2006, este de 175.500 locuitori.

Câștigul salarial mediu net a fost cu aproximativ 10% mai mare față de cel realizat în regiunea de nord-est și cu aproximativ 5% mai mic față de cel obținut la nivelul întregii țări (câștig în care s-a luat în calcul și municipiul București).

### **2.4. Informații despre zonă**

Imobilul supus evaluării este amplasat pe str. N. Balcescu, zona ultracentrala, in spatele magazinului Luceafarul, in zona marginita de str. Marasesti, Razboieni si str.Trandafirilor. Traficul rutier este mare, inasa si cel pietonal este intens, zona fiind preponderent cu caracter rezidential si comercial. Zona este foarte 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 peste medie. Utilitățile și amenajările stradale sunt adecvate.

### **2.5. Informații despre amplasament**

Proprietatea evaluată este amplasată pe strada Nicolae Balcescu, FN și are acces printr-o alee betonata la strada Razboieni. Condițiile de sol și subsol sunt normale, neimpunând nici fundații speciale și nici amenajări pe verticală. Echiparea cu utilități a amplasamentului, ca și a zonei este foarte bună, existând alimentare cu apă, curent electric, gaze naturale, canalizare, rețea digitală de telefonie.

### **2.6. Descrierea construcției**

Proprietatea evaluata este o cladire, care a avut destinatia de centrala termica de cartier. Cladirea are un regim de inaltime parter, avand suprafata construita de 335,46 mp si utila 310,42 mp. La data evaluarii, in spatiul ce face obiectul evaluarii nu se desfasoara nici o alta activitate. Constructia ce face obiectul evaluarii este de tip hala, amplasata adiacent pe trei laturi cu cladiri din proprietatea S.C. LUCEAFARUL S.A: magazinul Luceafarul, centrala de aer cald si centrala termica noua a magazinului. Accesul in cladire se face prin parcareea magazinului. In urma dezafectarii spatiul sunt necesare urmatoarele investitii minime: reparatii capitale instalatii, refacerea finisajelor interioare si exterioare. Evaluatorul nu are informatii privind eventualele expertize tehnice si consolidari efectuate asupra obiectivului.

#### Caracteristici constructive

- ☞ structura de rezistenta: cadre din beton armat, fundatie din beton armat continua sub ziduri, izolate la stalpi;
- ☞ inchiderile exterioare sunt din zidarie sau beton armat;
- ☞ acoperisul este tip terasa necirculabila realizat din chesoane de beton;
- ☞ inaltimea medie este de 6 m;
- ☞ tamplaria este metalica cu geam simplu;



- ☞ pardoselele sunt din beton simplu;
- ☞ finisajele sunt inferioare: tencuieli cu mortar de var - ciment doar la pereti;
- ☞ la data evaluarii imobilul este intr-o stare satisfacatoare din punct de vedere al structurii de rezistenta si nesatisfacatoare din punct de vedere al finisajelor si instalatiilor fiind necesare reparatii ale finisajelor interioare si exterioare si realizarea instalatiilor pentru utilitati (ex. instalatii electrice, termice).

Terenul aferent in suprafata de 335,46 mp este ocupat integral de cladire și prezintă următoarele vecinatati:

- la nord: centrala termica noua S.C. Luceafarul S.A.;
- la sud: parcare S.C. Luceafarul;
- la est: magazin S.C. Luceafarul S.A.;
- la vest: centrala aer cald S.C. Luceafarul S.A.

Utilitatile terenului:

- apa + canalizare;
- energie electrica;
- gaz metan

### **2.7. Starea generală a clădirii**

Clădirea a fost construită in anul 1974, starea generală a acesteia fiind nesatisfacatoare, necesitand reparatii ale finisajelor exterioare si interioare. Deoarece cladirea nu mai este dotata cu utilitati sunt necesare lucrari de investitie pentru instalatii electrice, termice si de apa - canal. Uzura fizică atât a elementelor cu viață lungă cât și a celor cu viață scurtă prezinta un grad ridicat de depreciere.

### **2.8. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții**

#### **Analiza pietei**

La data evaluării 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 imobilelor au scazut foarte mult, ajungand la nivelul celor inregistrate in urma cu 2 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. Piata chiriilor se afla inca la un nivel satisfactor, chiriile variind de la un imobil la altul, in functie de zona si de nivelul dotarilor si utilizatorilor disponibile.

#### **Oferta competitivă**

Oferta cu proprietăți de tipul celei evaluate este limitată în această zonă deoarece proprietarii asteapta cresteri ale preturilor de tranzactionare.

#### **Analiza cererii**

Cererea pentru o proprietate ca cea evaluată poate veni atat de la cei care doresc sa dezvolte o afacere in zona cât si de la cei care intentioneaza sa speculeze evolutia pietei imobiliare. In general pentru spatii de depozitare/productie din zona centrala sunt solicitari pentru a se realiza activitati speculative.

Chiriile diferă de la un spațiu la altul, funcție de zonă și de nivelul amenajării.

În zonele centrale cum este și cazul celei supuse analizei în lucrarea de față, chiria se situează între limitele 3 ÷ 5 €/mp arie utilă în funcție de suprafață, amplasament și dotări.

## **CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE**

### **3.1. Cea mai bună utilizare**

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este un concept de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă.

In conformitate cu Standardele Grupului European al Evaluatorilor de active, CMBU este definită ca :

"Utilizarea cea mai probabilă a unei proprietăți, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății supuse evaluării."

Analiza CMBU a fost realizata pentru proprietatea imobiliara ce contine cladire fara teren

In momentul de față, destinația proprietății evaluate este de spațiu de depozitare / atelier / hala, care poate fi închiriat pentru o chirie lunara bruta de ~ 3,0 €/mp (din care s-au scazut cheltuielile fixe si variabile ale



proprietarului precum si chiria pentru teren de 0.5 €/mp ). Cheltuielile de investitie pentru amenajarea spatiului sunt estimate la ~ 48 €/mp.

Pentru schimbarea destinației in spatiu de productie/servicii, se estimeaza o investitie medie de ~ 90 €/mp, iar chiria neta lunara practicata ar fi de 5 €/mp.

Rata de capitalizare în ambele cazuri este de 10,50%.

Explicații	Spatiu depozitare	Spatii productie/prestari svicii
Chirie lunara neta euro/mp	3,00	5,00
Suprafata inchiriată	310,00	310,00
Grad de ocupare	90%	90%
Venit brut potential ( euro)	10.044,00	16.740,00
Cheltuieli aferente (euro)	3.308,49	3.308,49
Venit net potential	6.735,51	13.431,51
Rata de capitalizare	10,50%	10,50%
Valoare capitalizată (euro)	64.147,74	127.919,17
Cost amenajare (euro)	16.200,00	27.900,00
Valoare proprietate (euro)	47.955,00	100.019,17

Din datele de mai sus, rezultă că cea mai bună utilizare a imobilului este de spatiu de spatii productie/prestari servicii. In concluzie, cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea existentă.

### 3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea imobilului ce face obiectul prezentului raport s-au utilizat urmatoarele metode de abordare a evaluării:

- abordarea pe baza costurilor
- abordarea prin capitalizarea veniturilor

#### 3.2.2. Abordarea pe baza costurilor

În abordarea pe bază de costuri se estimează costul de inlocuire al construcțiilor, la data evaluării, împreună cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, funcționale si influențelor mediului exterior. Se adaugă apoi valoarea estimată a terenului, rezultând o indicație asupra valorii proprietății dată de metoda costurilor.

Abordarea prin costuri presupune ca terenul și construcțiile să fie evaluate separat. In cazul de fat nu se fac referiri la valoarea terenului deoarece proprietatea imobiliara este compusa doar din cladire.

#### Estimarea valorii constructiei - metoda costului de inlocuire

În abordarea pe bază de costuri se estimează costul de inlocuire al construcțiilor, la data evaluării, împreună cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, funcționale si influențelor mediului exterior.

Metoda costului de inlocuire net are drept baza de pornire pretul constructiei determinat in devizele intocmite de constructorul cladirii si puse la dispozitie de beneficiar, actualizate de evaluator la data evaluării si eventual completate sau corectate cu situatia reala de pe teren.

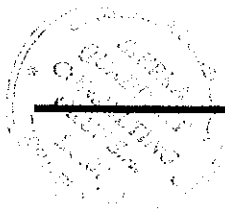
Metoda costului de inlocuire urmareste obtinerea unei valori actualizate a cladirilor, pornind de la un cost de inlocuire brut actualizat amendat cu deprecierea cumulata plecand de la estimarea valorii de piata pentru utilizarea existenta, valoare rezultata din costul curent brut de inlocuire (sau reconstrucție) a cladirilor, constructiilor speciale, utilajelor, instalatiilor si echipamentelor, minus alocarea (valorica) pentru deteriorarea fizica si orice forme relevante de depreciere si optimizare conform relatiei:

$$CI = CIB \times (1 - D_t) \quad \text{unde:}$$

CI = cost de inlocuire

Pentru estimarea costului de inlocuire brut, CIB, la cladiri evaluatorii au ales urmatoarele metode de calcul a costului de inlocuire brut:

$$CIB = I \times Ad, \quad \text{unde:}$$





I = indicatorii valorii de inlocuire pentru partea de constructii a obiectului pe unitatea de referinta a acestuia (Ad = aria desfasurata) si indicatorii valorii de inlocuire pe unitatea de referinta a obiectului pentru instalatiile functionale.

Ad = aria desfasurata a constructie, definita conform normelor de aplicare a metodei.

Pentru estimarea costului de inlocuire brut la instalatii si constructii speciale s-a utilizat urmatoare formula de calcul:

$$CIB = P_{achizitie} + C_{montaj\ si\ PIF}$$

$P_{achizitie}$  = costul de achizitie a instalatiei speciale de nou, reconstructie a unei constructii speciale la data evaluarii;

Costul de reconstructie reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente la data evaluarii o replica a constructiei, constructiei speciale evaluate, utilizand aceleasi materiale, normative de constructii, planuri, calitatea manoperi ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea constructiei evaluate.

$C_{montaj\ si\ PIF}$  = costul cu montajul si punerea in functiune a constructiei speciale instalatiei la data evaluarii.

Ca o varianta in vederea determinarii costului de inlocuire brut se poate utiliza si metoda actualizarii indiciale, respectiv evaluarea unui utilaj existent in inventar la care costul de inlocuire brut se determina prin corectia valorii de inventar din contabilitate la data punerii in functiune cu un indice de evolutie a preturilor pentru intervalul de timp de la data punerii in functiune la data evaluarii.

$$CIB = I_c * V_{pif} \quad (Lei) \quad \text{unde:}$$

$V_{pif}$  - valoarea din contabilitate la data punerii in functiune (Lei)

$I_c$  - indice de corectie privind evolutia de la data punerii in functiune la data evaluarii.

In cadrul raportului de evaluare s-a utilizat aceasta metoda la o parte din utilaje si echipamente. In acest caz  $V_{pif}$  a fost luata din facturile de achizitie sau declaratia vamala.

Problema esentiala a acestei metode este determinarea indicelui de corectie privind evolutia preturilor pentru o anumita perioada ( $I_c$ ). In acest sens s-a propus ca indice de corectie raportul leu/EURO intre data achizitiei si data evaluarii.

Trebuie remarcat faptul ca aceasta metoda are si avantajul ca in cadrul  $V_{pif}$  sunt incluse si toate cheltuielile de punere in functiune la acea data, factor care la celelalte metode se adauga procentual (5 - 20%).

In vederea stabilirii depreciierilor aferente cladirilor si constructiilor speciale s-a avut in vedere :

### CLADIRI

Deprecierea totala = Uzura fizica recuperabila + uzura fizica nerecuperabila + neadecvarea functionala recuperabila + neadecvarea functionala nerecuperabila + deprecierea externa (economica)

**Uzura fizica recuperabila** – o uzura se considera recuperabila cand costul pentru recuperarea starii tehnice plus un profit rezonabil e mai mic decat cresterea de valoare rezultata.

**Uzura fizica nerecuperabila** – se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice. In determinarea acestei valori se poate utiliza raportul intre varsta scriptica si durata de viata fizica totala, sau raportul dintre varsta efectiva si durata de viata economica.

**Neadecvarea functionala recuperabila** – este o pierdere in valoare din cauza deficientelor de conceptie ce necesita adaugiri, inlocuiri, modernizari, eliminari de supradimensionari a caror valoare trebuie sa fie mai mica decat cresterea de valoare anticipata.

**Neadecvarea functionala nerecuperabila** – este o pierdere de valoare din cauza deficientelor sau supradimensionari a caror valoare nu este inclusa in estimarea costului de nou, dar ar trebui sau este inclusa in estimarea costului de nou si nu ar trebui.

**Deprecierea externa (economica)** – utilitate diminuată datorită unor influente negative din mediul exterior constructiei de obicei nerecuperabila.

Desfășurarea calculului este prezentată în sinteză în Anexa 2.

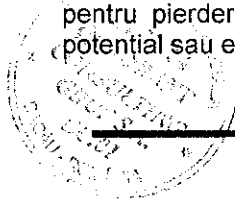
În urma aplicării acestei metode a rezultat:

$V_{CLADIRE\_C.T. LUCEAFARUL STR. N. BALCESCU}$  – metoda costurilor = 205.240 lei, respectiv

$V_{CLADIRE\_C.T. LUCRAFARUL STR. N. BALCESCU}$  – metoda costurilor = 48.370 EURO

### 3.2.2. Abordarea pe baza capitalizarii veniturilor

Abordarea pe bază de venit calculează venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare.





Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate, rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

În cadrul acestei abordări s-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Capitalizarea directă a veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit net, în valoarea lor prezentă. Această metoda este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Transformarea se face prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare.

Metoda capitalizării directe presupune:

- **determinarea venitului brut potențial (VBP).** VBP este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare în ipoteza unui grad de ocupare de 100%;
- **determinarea venitului brut efectiv (VBE).** VBE este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare;
- **calculul venitului net din exploatare (VNE)** care se efectuează prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Acestea sunt cheltuieli care sunt în sarcina proprietarului/investitorului așa cum rezultă din prevederile legale, contracte sau cutumă.

Sunt trei categorii de cheltuieli:

- *cheltuieli fixe* care nu se modifică cu gradul de ocupare, cum ar fi impozitele pe clădire și teren, cheltuielile pentru asigurare și paza, etc;
  - *cheltuieli variabile* cum ar fi: utilități, salarii, administrație, reparații și întreținere, dacă în contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași;
  - *rezerve pentru reparații capitale.*
- **estimarea ratei de capitalizare (c);**
  - **aplicarea formulei de capitalizare directă și determinarea veniturilor capitalizate (Ven capitalizate):**

$$\text{Ven capitalizate} = \text{VNE} / c$$

Grila de calcul este prezentată în Anexa 3.

Ipotezele de calcul utilizate au fost următoarele:

- suprafața construită la sol: 335,46 mp;
- suprafața utilă (închiriată) – 310,00 mp;
- tarif chirie: 3,00 €/mp/lună;
- gradul de ocupare 90%;
- s-au luat în calcul costurile necesare pentru întreținerea spațiilor și a dotărilor, defalcate pe fiecare an de funcționare;
- se considera o rată de capitalizare a veniturilor de 10,50%, având în vedere condițiile pieței și dorința cumpărătorului de recuperare rapidă a investiției.
- din profit s-a scăzut chiria aferentă terenului de 1 €/mp/lună solicitată de proprietarul terenului.

În vederea estimării ratei de capitalizare pentru proprietăți imobiliare s-au folosit trei proprietăți similare cu cea evaluată, cu următoarele caracteristici:

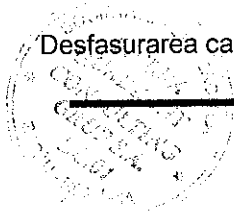
**COMPARABILA 1** – Spațiu comercial (hala/atelier), cu suprafața construită la sol de 863 mp, amplasată în Bacău, strada Tolstoi, dotat cu toate utilitățile, cu finisaje obisnuite, Proprietatea este oferită spre închiriere, la data evaluării, pentru suma de 5 €/mp/lună. Pret de vânzare 400.000 euro. Informația este credibilă, fiind preluată de la agenția imobiliară care detine oferta.

**COMPARABILA 2** – Spațiu comercial (hala/atelier), cu suprafața construită la sol de 560 mp, amplasată în Bacău, strada Izvoare, nr, dotat cu toate utilitățile, cu finisaje obisnuite, cu posibilitate acces tir. Proprietatea este oferită spre închiriere, la data evaluării, pentru suma de 2 €/mp/lună. Pret de vânzare 105.000 euro. Informația este credibilă, fiind preluată de la agenția imobiliară care detine oferta.

**COMPARABILA 3** – Spațiu comercial (hala/atelier), cu suprafața construită la sol de 200,00 mp, amplasată în Bacău, strada Neptun, dotat cu toate utilitățile, cu finisaje obisnuite, cu posibilitate acces tir. Proprietatea este oferită spre închiriere, la data evaluării, pentru suma de 3 €/mp/lună. Pret de vânzare 60.000 euro. Informația este credibilă, fiind preluată de la agenția imobiliară care detine oferta.

Având în vedere condițiile pieței precum și dorința cumpărătorului de recuperare rapidă a investiției, apreciem rata de capitalizare în valoare de 10,50%.

Desfășurarea calculului este prezentată în Anexa 4.





Valoarea de piață a proprietatii evaluate prin metoda capitalizării veniturilor este de:

V<sub>cladire</sub> CENTRALA TERMICA LUCEAFARUL, STR. N. BALCESCU = 203.500 lei, respectiv

V<sub>cladire</sub> CENTRALA TERMICA LUCEAFARUL, STR. N. BALCESCU = 47.955 EURO

### 3.3. Reconcilierea valorilor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii.

Din aplicarea celor trei metode de evaluare au rezultat următoarele valori :

- **Abordarea pe baza costurilor :** 205.240 lei
- **Abordarea pe baza capitalizarii veniturilor :** 203.500 lei

Estimarea finală a valorii se realizează având în vedere criteriile specifice, respectiv :

	Abordarea pe baza costurilor	Abordarea prin capitalizarea veniturilor
<b>Adecvarea</b>	Datorită caracteristicilor acestei proprietăți care este nouă, această abordare este mai puțin adecvată	Cantitatea și calitatea mare de informații despre tranzacțiile efectuate consideră această abordare ca fiind adecvată
<b>Precizia</b>	Folosește date din cataloage specializate, cu o precizie care ar putea fi relativ bună	Datele de piață utilizate au o precizie bună
<b>Cantitatea de informatii</b>	Suficientă	Suficientă

Din analiza datelor prezentate mai sus se constata ca abordarea pe bază de venit este cea mai indicată.

In acest context, ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, evaluatorul propune ca valoare de piață a dreptului de proprietate, la data de 07.9.2009, valoarea estimată prin abordarea capitalizării veniturilor, respectiv:

V<sub>CLADIRE CENTRALA TERMICA LUCEAFARUL, STR. N. BALCESCU = 203.500 lei, respectiv</sub>

V<sub>CLADIRE CENTRALA TERMICA LUCEAFARUL, STR. N. BALCESCU = 47.955 EURO</sub>

**Notă 1:** Valoarea de mai sus nu contine TVA.

**Notă 2:** Valoarea propusă este valabilă astăzi 07.09.2009, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

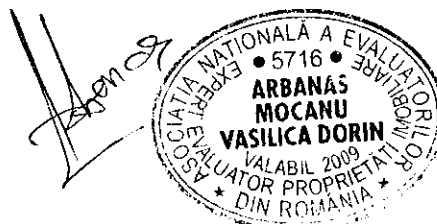
Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui drept bază pentru stabilirea pretului de inceput de licitație / negociere, sub rezerva limitelor menționate.

Anexe la raportul de evaluare:

- Fișe de calcul (ANEXELE 1 + 4);
- Act proprietate, fisa bunului imobil;



EXPERT EVALUATOR  
Ing. ADRIAN POPA



EXPERT EVALUATOR  
Ec. DORIN ARBĂNAȘ - MOCANU

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



## CENTRALIZATOR

Nr. crt.	Specificatie	Metoda de evaluare	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
2	Constructie C.T. Piata Centrala	Abordarea pe baza costurilor	205.240,00	48.370,00
<b>A</b>	<b>PROPRIETATE IMOBILIARA</b>	-	<b>205.240,00</b>	<b>48.370,00</b>
1	Proprietate imobiliara C.T. Piata Centrala	Abordarea pe baza capitalizării veniturilor	203.500,00	47.955,00
<b>B</b>	<b>PROPRIETATE IMOBILIARA</b>		<b>203.500,00</b>	<b>47.955,00</b>
<b>VALOARE PROPU SA DE EVALUATOR</b>			<b>203.500,00</b>	<b>47.955,00</b>

## CENTRALA TERMICA - LUCEAFARUL

## FISA DE CALCUL CLADIRI SI CONSTRUCTII SPECIALE

DENUMIRE OBIECTIV	Ccentrala Termica LUCEAFARUL		
<b>PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE</b>			
Anul PIF		~ 1974	
Amplasament	Bacau, strada N. Balcescu		
Destinatia actuala	dezafectat		
Starea generala actuala	nesatisfacatoare		
Fundatii	beton		
Structura de rezistenta	Stalpi si grinzi din beton armat		
Regim inaltime	P		
Inaltimea medie (m)	6,00		
Suprafata desfasurata (mp)	335,46		
Pereti	caramida sau inlocuitori		
Pardoseli in general din:	Beton		
Acoperis	chesoane beton armat		
Invelitoare	carton bitumat		
Tamplarie	metalica		
Finisaje	inferioare		
Instalatii tehnologice utilitati			
*apa - canal	nu		
*grupuri sanitare	nu		
*termica - incalzire	nu		
*energie electrica	nu		
*stingere incendiu	nu		
<b>STARE TEHNICA (DEPRECIERE)</b>	<b>Pondere x Depreciere / elemente</b>		<b>56,70%</b>
Structura de rezistenta	satisfacatoare		20,00%
Anvelopa (inchideri, compartimentari, invelitoare)	satisfacatoare		9,90%
Finisaje	nesatisfacatoare		6,80%
Instalatii tehnologice utilitati			20,00%
<i>Depreciere functionala si economica</i>			<b>0,00%</b>
	<b>Dimensiune luata in calcul (Ad-mp, H-m ..)</b>	<b>Valori unitare l (lei/mp,m ...)</b>	<b>Valoare totala la 01.01.1965 (lei)</b>
<b>DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE</b>			
Valoare de inlocuire unitara pentru Ad total			
Constructii (structura, inchideri, acoperis, etc)	335,46	1.412,96	473.991,56
<b>COST DE INLOCUIRE DE NOU LA 07.9.2009</b>			<b>473.991,56</b>
<b>DEPRECIERE TOTALA</b>			<b>268.753,22</b>
<b>COST DE RECONSTRUCTIE LA 07.09.2009</b>			<b>205.238,35</b>
<b>VALOARE ESTIMATA (RON) -rotunjiti</b>			<b>205.240,00</b>
<b>VALOARE ESTIMATA (euro) -rotunjiti</b>			<b>48.370,00</b>





## METODA CAPITALIZARII DIRECTE

DENUMIRE ACTIVE	U.M.	Proprietate imobiliara
Localizare		Bacau, str. N. Balcescu
<b>VENITURI</b>		
tarif chirie	euro / mp	3,00
suprafata construita	mp	335,46
suprafata utila inchiriata	mp	310,00
curs de schimb	euro / lei	4,2434
venituri din chirii	lei	47.360,00
<b>Venit brut potential</b>	<b>lei</b>	<b>47.360,00</b>
<b>Grad de ocupare</b>	<b>%</b>	<b>90,00%</b>
<b>Venit brut efectiv</b>	<b>lei</b>	<b>42.624,00</b>
<b>CHELTUIELI</b>		
impozit pe constructii	lei	2.050,00
asigurare	lei	1.340,00
<b>Total cheltuieli fixe</b>	<b>lei</b>	<b>3.390,00</b>
reparatii - intretinere	lei	960,00
diverse	lei	640,00
<b>Total cheltuieli variabile</b>	<b>lei</b>	<b>1.600,00</b>
inlocuire dotari	lei	520,00
<b>Total cheltuieli pentru reparatii</b>	<b>lei</b>	<b>520,00</b>
Chirie teren	lei	8.529,23
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>	<b>lei</b>	<b>14.039,23</b>
<b>VENIT NET EXPLOATARE</b>	<b>lei</b>	<b>28.584,77</b>
<i>Rata capitalizare</i>	<i>%</i>	<i>10,50%</i>
<b>VENITURI CAPITALIZATE</b>	<b>lei</b>	<b>272.235,87</b>
Cheltuieli de amenajare	lei	68.757,93
<b>VALOARE PROPRIETATE_rotunjit</b>	<b>lei</b>	<b>203.500,00</b>
<b>VALOARE PROPRIETATE_rotunjit</b>	<b>euro</b>	<b>47.955,00</b>

## Deviz cheltuieli amenajare

Obiect	U.M.	Dimensiuni	Valoare unitara euro	Valoare totala euro	Valoare totala lei
tencuielei + zugraveli	mp	941,00	13,50	12.703,50	53.906,03
instalatie electrica	buc	1,00	1.000,00	1.000,00	4.243,40
instalatie incalzire	buc	1,00	1.500,00	1.500,00	6.365,10

## ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE

	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CHIRIE ANUALA	51.780,00	13.440,00	7.920,00
grad de ocupare	100%	100%	100%
VBP	51.780,00	13.440,00	7.920,00
<b>VENIT BRUT EFECTIV</b>	<b>51.780,00</b>	<b>13.440,00</b>	<b>7.920,00</b>
Cheltuieli exploatare	5.695,00	1.475,00	870,00
impozit	3.105,00	805,00	475,00
asigurari	2.590,00	670,00	395,00
Cheltuieli variabile	4.400,00	1.145,00	675,00
reparatii si intretinere	1.555,00	405,00	240,00
diverse	1.035,00	270,00	160,00
Fond RK	1.810,00	470,00	275,00
<b>Total cheltuieli</b>	<b>10.095,00</b>	<b>2.620,00</b>	<b>1.545,00</b>
Venit net exploatare	41.685,00	10.820,00	6.375,00
Pret de vanzare	400.000,00	105.000,00	60.000,00
<b>Rata de capitalizare</b>	<b>10,42%</b>	<b>10,30%</b>	<b>10,63%</b>
<b>RATA DE CAPITALIZARE PROPUISA</b>	<b>10,50%</b>		

H O T A R A R E

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Bacău.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU,

Având în vedere:

- Prevederile H.G 548 din 8 iulie 1999, privind aprobarea Normelor Tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;

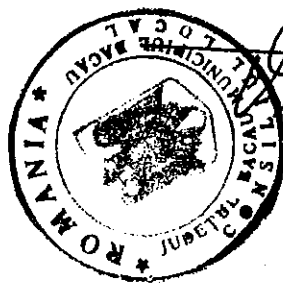
- Văzând Expunerea de motive a Primarului municipiului Bacău.

In baza dispozițiilor art.28 din Legea 69/1991, privind administrația publică locală, republicată,

H O T A R A S T E

ART.UNIC - Se însușește Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al municipiului Bacău, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRESEDINTE DE SEDINTA,



MANCIU  
VASILE

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR,

DUMITRU POPA

Nr. 174  
din 25.x.1999  
D.P/G.G  
ds.4  
ex.6

CONFORM CU ORIGINALA



Nr. Cr.	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobandirii sau, dupa caz, al dariei in folosinta	Valoarea de inventar	Situatia juridica
1013		CT GRIVITA ROSIE	BANATULUI - Constructii si elemente de ins	1971	138876608	DOMENI UL PUBLIC MUN.BAC AU
1014		CT GRUP SCOLAR	V.ALECSANDRI 20 - Constructii si elemente	1962	123907702	DOMENI UL PUBLIC MUN.BAC AU
1015		CT I.C.R.A.	I.S.STURZA 3 - Constructii si elemente de in	1960	20943021	DOMENI UL PUBLIC MUN.BAC AU
1016		CT INSTITUTUL PEDAGOGIC	MARASESTI 159 - Constructii si elemente d	1961	72011582	DOMENI UL PUBLIC MUN.BAC AU
1017		CT LICEUL GH.VRANCEANU	BANCA NATIONALA 2 - Constructii si eleme	1965	68133160	DOMENI UL PUBLIC MUN.BAC AU
1018		CT LUCEAFARUL	N.BALCESCU 5 - Constructii si elemente de	1974	1159098165	DOMENI UL PUBLIC MUN.BAC AU
			CT LUCEAFARUL - Constructii si elemente de in	1968	294984901	DOMENI UL PUBLIC MUN.BAC

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA Bacau  
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA Bacau

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ**  
pentru  
**INFORMARE**

Cartea funciară cu nr. 10196/S

Comuna/ Oraș/ Municipiu **BACAU**



**A. Partea I-a**

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	3557/C4	Centrala termica C4	Sc.335,46	Terenul de sub constructie este proprietatea SC LUCEAFA RUL SA BACAU

**B. Partea a II-a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	<b>PROPRIETAR. MUNICIPIUL BACAU-domeniul public</b>  Lege, HCL nr.174/1999 si anexa, M.O. nr.305bis/2002 Incheierea nr.17554/2009	

**C. Partea a III-a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	Nu sunt.	

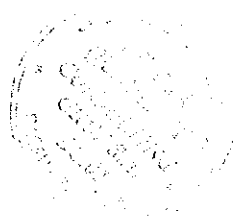
Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, pastrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară poate fi folosit exclusiv la, Informare

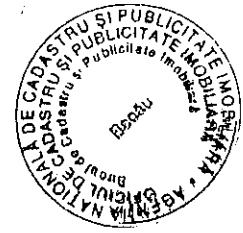
S-a achitat tariful de - prin chitanța nr -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.272

Asistent - registrator,

**PALAR EMILIA**  
funcția  
**ASISTENT REGISTRATOR**



6009  
ROMANA  
11/09/2009  
T.P.



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BACAU  
BIROUL DE CADASTRU SI PULBICITATE IMIBILIARA BACAU

Dosar nr. 17554/15.06.2009

**ÎNCHEIERE Nr.17554**

Registrator POPESCU CONSTANTIN

Asistent - registrator PALĂR EMILIA

Asupra cererii introduse de GAVRIL PIRCU reprezentant al Primariei Bacau, privind intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară, în baza HCL nr.174/1999 si anexa, M.O. nr.305bis din 2002

văzând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat în sumă de - lei, cu chitanța nr. scutit/2009, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.2.1.1.

**DISPUNE:**

Admiterea cererii cu privire la imobilul situat in mun.Bacau, str.Nicolae Balcescu, judetul Bacau, respectiv centrala termica C4, înscris în cartea funciară nr.10196/S a comunei/ orașului/ municipiului Bacau, cu numarul cadastral 3557/C4, **proprietatea MUNICIPIUL BACAU-domeniul public, de sub B1** și să se intabuleze dreptul de proprietate asupra imobilului de mai sus, cu titlu de drept de lege, ca bun exclusiv.

Prezenta se va comunica GAVRIL PIRCU,

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacau, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de Judecatoria în circumscripția careia se află imobilul.

Solutionata la data de 23.06.2009

ARONESCU MONA CAMELIA  
Registrator  
**REGISTRATOR**  
**CARTE FUNCIARĂ**

Asistent - registrator,

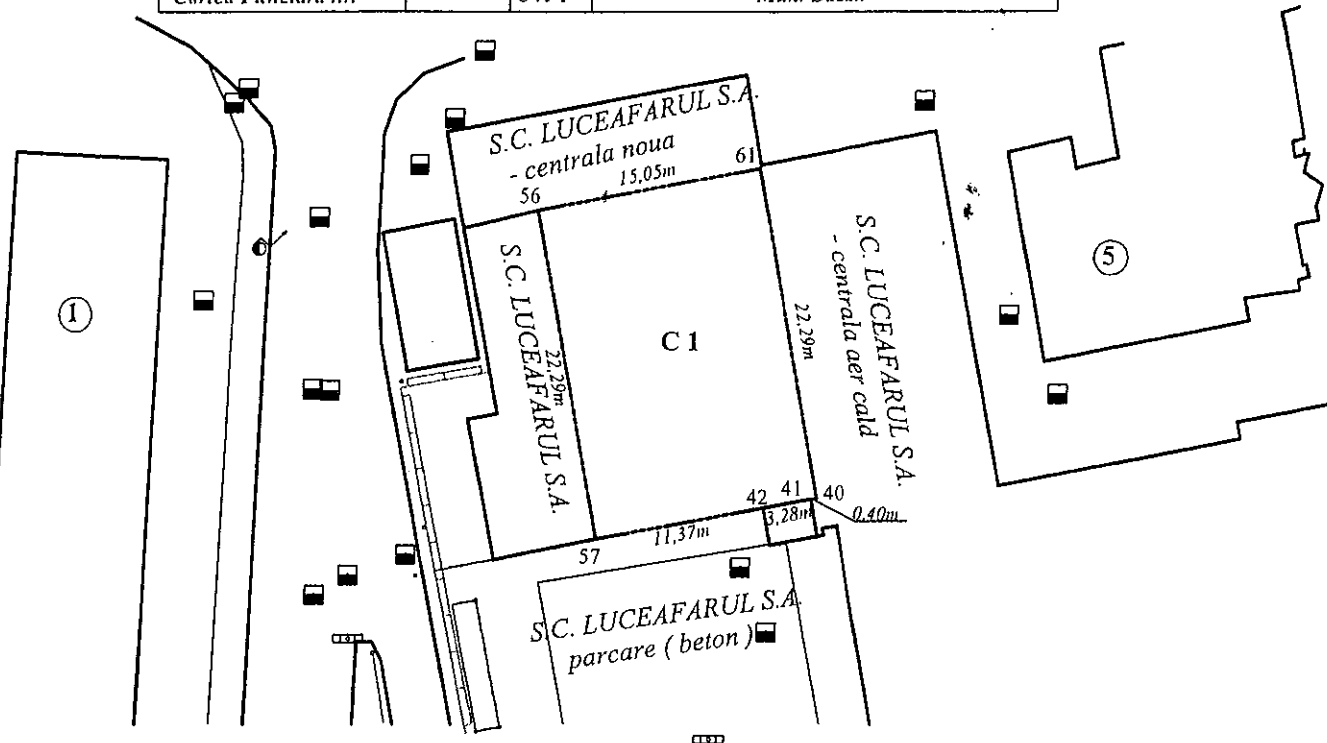
**PALĂR EMILIA**  
funcția  
**ASISTENT REGISTRATOR**



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

## Scara 1:500

Numar cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
3554/C4	335,46 m.p.	Mun. Bacau str. N. Balcescu
Cartea Funciara nr.	UAT	Mun. Bacau



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (m. p.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
				Teren neîmprejmuit proprietate S.C. LUCEAFARUL S.A. înscris în CF nr. 10196 cu nr cadastral 3557, în suprafata de 4984,24 m.p.
<b>Total</b>				

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Supraf. constr. la sol (m. p.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
C1	335,46		Centrala termica în suprafata construita desfasurata = 335,46 m.p. (constructie situata pe terenul cu nr cad 3557 proprietate S.C. Luceafarul S.A.)
<b>Total</b>		335,46	

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie : STEREO '70		
Pct.	N (m)	E (m)
57	564843.358	646537.494
56	564865.275	646533.433
61	564868.017	646548.232
40	564846.100	646552.292
41	564846.027	646551.899
42	564845.430	646548.674
57	564843.358	646537.494

Se confirma suprafata din masuratori si  
Introducerea imobilului în baza de date

18554/99

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU  
Nume și prenume **ARBUNEA IULIAN**  
Funcția **CONSILIER GR. IA**

Suprafata totala masurata = 335,46 m.p.

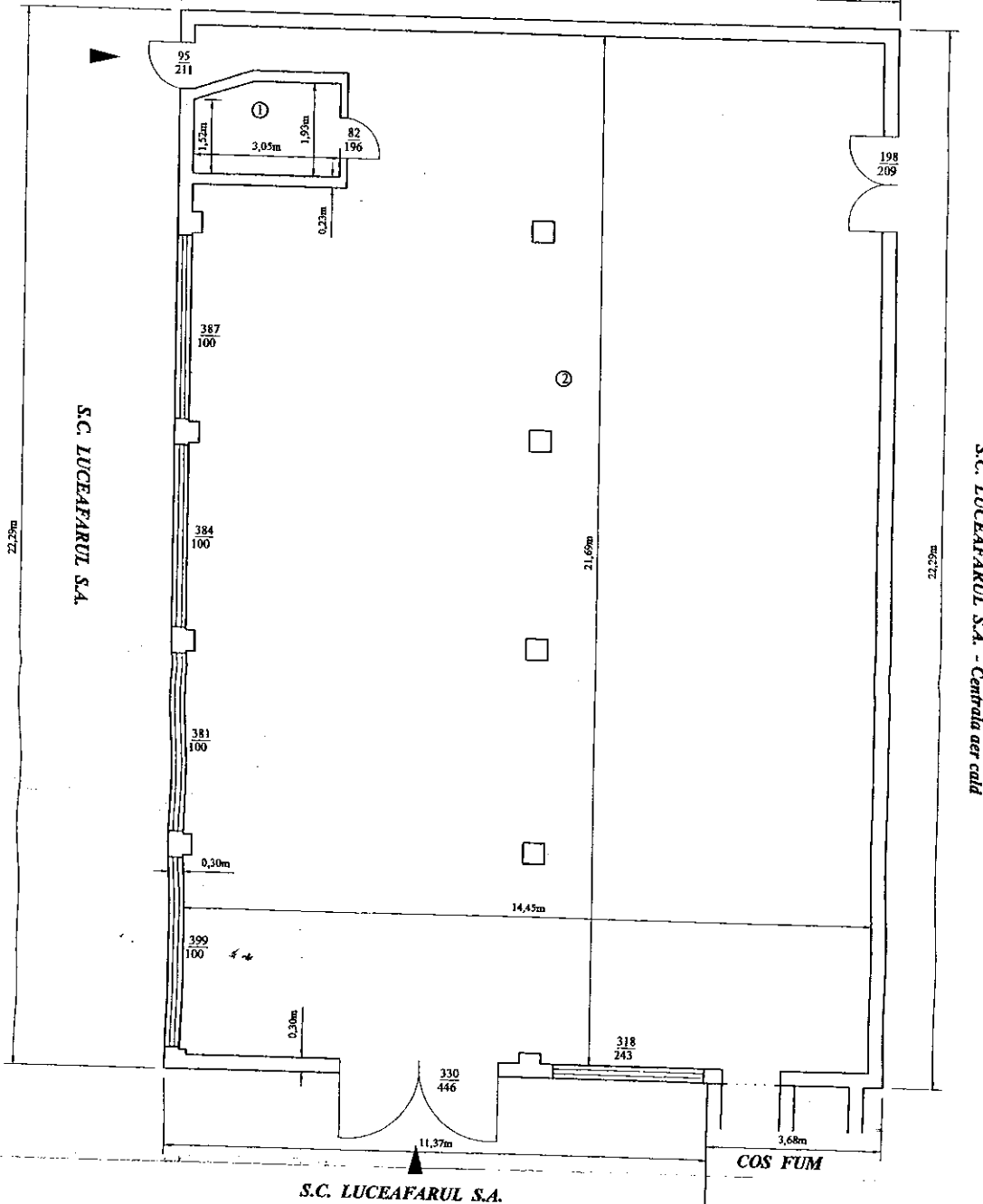
# RELEVU CENTRALA TERMICA

Bacau str. Nicolae Balcescu

Scara 1: 100

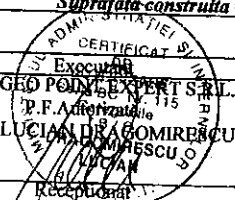
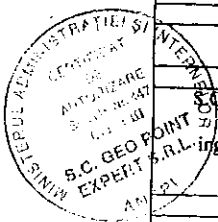
Nr. cadastral al terenului <i>3554/104</i>	Suprafata utila 310,42 m.p.	Adresa imobilului Bacau str. N. Balcescu	
Cartea Funciars/colectiva nr.	20304	UAT	mun. Bacau
Cod unitate individuala		CF individuala	

S.C. LUCEAFARUL S.A. - Centrala termica noua



S.C. LUCEAFARUL S.A.

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utilă (mp)
1	Vestiar	5,63
2	Centrala termica	304,79
Suprafata utila = 310,42 m.p.		
Suprafata construita = 335,46 m.p.		
Executat de S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L. P.F. Arterizato		Data
ing. LUCIAN DE ROMIRESCU		martie 2009
Receput de		Data



17554/06.09  
 Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU  
 Nume și prenume ARBUNEA IULIAN  
 Funcția CONSILIER GR. IA



# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

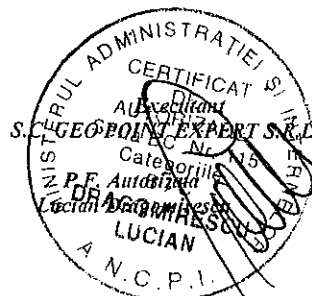
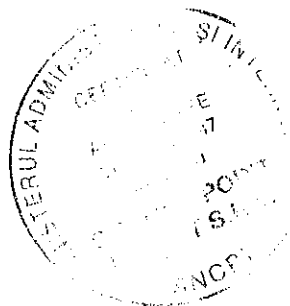
SCARA 1 : 5000



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



AMPLASAMENT STUDIAT

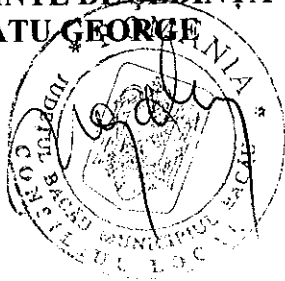


## **DOSAR DE PREZENTARE**

-caiet de sarcini-

### **PRIVIND VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A imobilului –clădire C.T. LUCEAFĂRUL DIN BACĂU, STR. N.BĂLCESCU NR.3**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
BOGATU GEORGE**



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

## CAIET DE SARCINI

### CAPITOLUL A DATE DESPRE PROPRIETAR

**MUNICIPIUL BACĂU**

**SEDIUL : BACĂU, Str. Mărășești nr.6**

**C.U.I. : 4278337, cont nr. RO 07 TREZ 06121300205XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Bacău**

**Telefon : 0234-515774, 0234 – 525215, fax: 0234-588757**

### CAPITOLUL B DATE PRIVIND OFERTA

#### **1. PREZENTAREA SPAȚIULUI SUPUS VÂNZĂRII**

**1.1 AMPLASAMENTUL = clădire C.T. Luceafărul** , situată în Bacău, str.N.Bălcescu nr.3, conform schițelor anexate.

Clădirea C.T. Luceafărul se învecinează pe trei laturi cu clădiri proprietate a S.C. LUCEAFĂRUL S.A., respectiv :magazinul LUCEAFĂRUL, centrala de aer cald și centrala termică nouă a magazinului Luceafărul.

**1.2 SITUAȚIA JURIDICĂ** : clădirea face parte din domeniul privat, proprietate a Municipiului Bacău, iar terenul pe care este situată construcția este proprietatea S.C. LUCEAFĂRUL S.A.

**1.3. Fisa de prezentare si identificare a M.F ce se vinde:**

**-Denumire:** Clădire C.T. Luceafărul, dezafectat

**-Cod clasificare:**1.6.5.

**- Data P.I.F.:** 1970;

**- Durata normala de functionare :** 40 ani

**- Ani de functionare realizati :**35 ani.

**1.4.Fisa tehnica a M.F. ce se vinde:**

- Clădire cu o suprafața construită la sol de 335,46 mp și suprafață utilă de 310,42mp.

**-Tipul constructiei :** clădire, fostă C.T. de cartier, de tip hală, regim de înălțime parter.

- înălțime medie : 6m

- accesul se face prin parcare a proprietate a magazinului Luceafărul;

- Structura de rezistenta : cadre din beton armat, fundație din beton armat continuă sub ziduri, izolate la stâlpi;

- Închiderile exterioare sunt din zidărie sau beton armat;

-Tamplarie : metalică cu geam simplu

- Pardoseli : din beton simplu

- Acoperisul : tip terasă necirculabilă, realizat din chesoane de beton

- Tencuieli, zugraveli : tencuieli cu mortar de var, ciment doar la pereti

- Utilitati : apă+canalizare, energie electrică, gaz metan

- **Terenul aferent în suprafață de 335,46mp**, este ocupat integral de clădire și este proprietatea S.C. LUCEAFĂRUL S.A.

## **2. MOTIVATIA VANZARII**

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar si social care impun vanzarea unor bunuri - constructii cu teren sunt urmatoarele:

- prevederile art. 36 alin.5 lit. " b " din Legea 215/2001 privind administratia publica locala;

- prevederile art.123 din Legea 215/2001 " Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, dupa caz, sa fie date in administrarea regiilor autonome si institutiilor publice, sa fie concesionate ori sa fie inchiriate. Acestea hotarasc cu privire la cumpararea unor bunuri ori la vanzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau judetean, in coditiile legii. Vanzarea, concesionarea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii.";

- prevederile art. 5 alin. 2 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic aplicabil acesteia " Dreptul de proprietate privata al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale asupra bunurilor din domeniul privat este supus regimului juridic de drept comun, daca legea nu dispune altfel.";

- necesitatea modernizarii instalațiilor și echipamentelor aferente punctelor termice și centralelor termice;

- restrângerea activității ca urmare a renunțării la sistemul centralizat.

- responsabilizarea pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

## **3. OFERTA DE VÂNZARE**

*3.1. Imobilul ce se vinde are o suprafața construită la sol de 335,46 mp și suprafață utilă de 310,42mp și se compune din :*

- *vestiar si spatiu centrală termică, are nr.cadastral 3557/C4, înscris în C.F. la numărul 10196/S, conform Anexei nr.1.*

- terenul de sub construcție, în suprafață de 335,46mp este proprietatea S.C. LUCEAFĂRUL S.A.

**3.2.Pretul de pornire a licitației cu strigare : 203.500 RON (47.955 euro) fără TVA**

**3.3.Garantia de participare : 10% din prețul de pornire**

**3.4. Locul, data si ora desfasurarii licitației:** ..... ORA 12, la sediul vânzătorului din str. Mărășești nr.6;

**3.5. Data limita pana la care se fac inscrieri la licitatie :** ..... ora 16.00, ocazie cu care se depun documentele de participare la licitatie conform pct. 3.8 de mai jos;

**3.6.Taxa de participare la licitatie :** 1000 RON pret cu TVA inclus.

**3.7. Prețul caietului de sarcini :** 1.500 RON cu TVA

**3.8. Documentele de participare la licitatie :**

- dovada privind constituirea garanției de participare;

- copie carte identitate;
  - copie certificat inregistrare O.R.C. (pt.persoane juridice);
  - copie act constitutiv/statut,
  - ultimul bilanț contabil vizat de DGFPCFS, raportarea semestrială și ultima bilanță de verificare, pentru persoane juridice;
  - împuternicirea acordată persoanei care reprezintă cumparatorul la licitație (daca este cazul).
  - certificat fiscal emis de Administrația Financiară a municipiului Bacău;
  - certificat fiscal emis de D.I.T.L. Bacău din care rezultă că nu are datorii la bugetul local;
  - dovada achitării dosarului de prezentare în sumă de 1500 RON în contul nr. RO28TREZ0615006XXXX000234 deschis la Trezoreria Bacău;
  - dovada achitării taxei participare la licitație în sumă de 1000 RON în contul nr. RO28TREZ0615006XXXX000234 deschis la Trezoreria Bacău;
  - dovada achitării garanției participare la licitație în sumă de 20.350 ron (4.795,5) EURO în contul nr. RO28TREZ0615006XXXX000234 deschis la Trezoreria Bacău;
- (Aceste taxe se vor prezenta în copii tip xerox după chitanțele eliberate de casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău sau al O.P.);
- dovadă de la Direcția Juridică din cadrul Primăriei Municipiului Bacău din care să rezulte că ofertantul nu este în litigiu cu Primăria Municipiului Bacău, litigiu care are ca obiect pretenții rezultate din neplata la termen a chiriei datorate și a penalităților aferente din derularea contractelor de închiriere perfectate anterior de părți;
  - actul autentic de reprezentare, in cazul in care ofertele sunt depuse de imputernicitii ofertantilor si nu de acestia personal.
  - declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment.

## CAPITOLUL C

### MODUL DE DESFASURARE A LICITATIEI

Vânzarea spațiului se face prin **licitație publică deschisă cu strigare**, așa cum a fost aprobat prin H.C.L. nr....., conform prevederilor Legii nr. 215/2001 și a prevederilor codului civil.

Anunțul de scoatere la licitație a bunurilor va fi publicat într-un ziar local, afișat la sediul instituției și pe site-ul Primăriei Municipiului Bacău, [www.primariabacau.ro](http://www.primariabacau.ro).

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin dosarul de prezentare se consideră însușite de ofertant.

Pretul de pornire la licitație este stabilit conform raportului de evaluare a imobilului C.T.LUCEAFĂRUL, întocmit de o firmă specializată în evaluare, în sumă de 203.500 RON (47.955 euro) +TVA.

Pasul de strigare la licitație este 2.000 ron (480 euro), sumă ce reprezintă 1% din valoarea prețului de pornire al licitației.

Ofertant poate fi persoana juridica/fizică care indeplinește cumulativ următoarele condiții:

- depune oferta până la data stabilită în anunțul de licitație
- are toate documentele menționate în dosarul de prezentare

În cazul în care ofertantul nu îndeplinește cumulativ una din aceste condiții se consideră exclus de la licitație neavând dreptul să supraliciteze prețul de strigare.

Inscrierea la licitație se face până la data de ..... ora ....., data la care cumpărătorii vor depune în plic sigilat documentele de participare la licitație, conform pct « 3.8 » din prezentul Dosar de prezentare.

Licitația se va desfășura în data de ..... ora ....., în prezența Comisiei de licitație și a candidaților înscriși la licitație și va fi condusă de Președintele Comisiei de licitație.

***Ofertantii vor depune la sediul Primăriei Municipiului Bacău în plic închis și***

***sigilat următoarele documente:***

- dovada privind constituirea garanției de participare;
- copie carte identitate;
- dovada achitării dosarului de prezentare și a taxei de participare la licitație, prevăzute în anunțul publicitar ( xerocopii după chitanțele eliberate de casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău sau al O.P.);
- act constitutiv al societății (statut/ contract), certificat de înregistrare fiscală, certificat de înregistrare la Registrul Comerțului, pentru persoane juridice;
- ultimul bilanș contabil vizat de DGFPFCFS, raportarea semestrială și ultima bilanș de verificare, pentru persoane juridice;
- dovada că nu sunt în litigiu cu Consiliul Local al Municipiului Bacău ;
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datoriile bugetare față de stat, Municipiul Bacău.

Certificatele fiscale vor fi eliberate și de instituțiile abilitate din localitatea de reședință a ofertantului și vor fi depuse în forma originală.

- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuternicitii ofertanților și nu de aceștia personal.
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

Ofertantul va numerota, va semna și ștampila fiecare filă cuprinsă în dosarul de participare la licitație și va înscrie pe ultima filă numărul acestora, de asemenea sub semnătură și ștampilă proprie. Dacă acest fapt nu este îndeplinit, organizatorul licitației nu va purta nici o răspundere pentru eventualele consecințe ce vor decurge de aici și

care vor fi stabilite de către comisia de licitație.

**Licitația va parcurge următoarele etape:**

1. se verifica existenta actelor doveditoare de plata a garantiei, a taxei de participare la licitație, a caietului de sarcini si a documentatiei pentru licitatie;
2. se verifica identitatea ofertantilor pe baza buletinului de identitate/ cartii de identitate/ adeverintei/împuternicirii;
3. se trece la supralicitarea directa;
4. supralicitarea continua pana cand nici un ofertant nu mai supraliciteaza;
5. imobilul constructii si teren se adjudeca aceluï ofertant care a facut cea mai mare oferta, la a treia strigare consecutiva;
6. Comisia de organizare si desfasurare a licitatiei va incheia un proces-verbal de adjudecare, in doua exemplare.

În cazul în care, la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți 2 participanți se așteaptă o oră după care licitația se amână.

De asemenea, în cazul în care la data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației, este înscris un singur ofertant licitația se amână pentru 15 zile, exceptând situația în care licitația este organizată a doua oară și la prima licitație nu s-a prezentat nici un ofertant.

În acest caz imobilul va fi atribuit la prețul de pornire al licitației, ofertantului prezent, declarat eligibil, în caz contrar licitația se va amâna pentru un nou termen.

Dacă imobilul nu se vinde la prima ședință de licitație publică se va relua licitația în termen de maxim 15 zile calendaristice, termen calculat de la data licitației anterioare, cu respectarea prezentei metodologii, prețul de pornire al licitației, rămânând neschimbat. Această procedură se va desfășura până la vânzarea imobilului.

Comisia de licitație va încheia următoarele documente : « Procesul verbal de desfășurare a licitației » și « Raport de evaluare și adjudecare a ofertelor ».

## **CAPITOLUL D**

### **OBLIGAȚIILE OFERTANTULUI DECLARAT ADJUDECĂTOR**

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de maxim 30 zile , de la data adjudecării. După acest termen părțile se vor prezenta la un Birou Notarial, în vederea încheierii contractului în formă autentică, pe baza procesului-verbal de adjudecare, a H.C.L. nr..... și a dosarului de prezentare, taxele notariale fiind suportate de cumpărător.

Nesemnarea de catre adjudecator a contractului in termenul stabilit duce la pierderea garantiei de participare si disponibilizarea imobilului constructii pentru o noua licitatie.

Valoarea adjudecată va fi achitată integral până la data de....., prin echivalent în lei, conform cursului B.N.R. din ziua și ora la care se face plata.

Garantia de participare la licitatie in suma de 20.350 ron (4.795,5 euro), depusa de ofertantul castigator se retine de vanzator pana in momentul incheierii contractului de vanzare-cumparare urmand ca dupa aceasta data garantia sa constituie avans din pretul datorat de cumparator.

Ofertanților care au pierdut licitația, indiferent din ce motiv, garanția de participare la licitație li se vor restitui în baza unei cereri depuse la registratura Primăriei Municipiului Bacău, în acest sens.

Eventualele contestatii cu privire la desfasurarea licitatiei publice se vor depune la registratura Primariei Municipiului Bacău in termen de 48 de ore de la data desfasurarii licitatiei, iar comisia de solutionare a contestatiilor va analiza si instrumenta contestatiile inregistrate in termen de 10 zile de la data inregistrarii acestora.

Din prețul caietului de sarcini și taxa de participare la licitatie se suportă cheltuielile privind organizarea licitatiei (anunturi publicitare, cheltuieli materiale - furnituri de birou și plata membrilor comisiei).

## **DISPOZIȚII FINALE**

1. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară cu ocazia desfășurării licitației, comisia de licitație poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementarile legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

2. Ofertanții care sunt dovediți că au stabilit cu alți ofertanți înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației vor fi excluși de la licitație.

3. De regulă, nu se permite anularea licitației. În mod excepțional, anularea licitației se face în cazul unor abateri grave sesizate ca urmare a unor contestații întemeiate privind organizarea și desfășurarea licitației care au afectat loialitatea concurenței, nu au asigurat transparența procedurilor de licitație sau au produs discriminări între ofertanți.

Decizia de anulare sau amânare a licitației va fi luată de conducerea instituției organizatoare a licitației împreună cu comisia de licitație.

4. În cazul anulării licitației, organizatorul va comunica hotărârea de anulare, în scris, tuturor ofertanților participanți și se va proceda la restituirea garanțiilor de participare la licitație integral.

Prezentul Dosar de prezentare contine ..... pagini.



## CAPITOLUL E

### PROIECT DE CONTRACT

#### *CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE*

*NR.....ziua.....luna.....anul.....*

#### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **Municipiul Bacău**, cu sediul în Bacău, str. Mărășești nr.6, județul Bacău, având contul RO 07 TREZ 06121300205xxxxx deschis la Trezoreria Municipiului Bacău, C.U.I. 4278337, reprezentant prin PRIMAR ing. Romeo Stavarache, mandatat să reprezinte interesele municipiului în calitate de persoană juridică civilă, în calitate de VÂNZĂTOR, pe de o parte

**ȘI**

2. **Societatea Comercială /Persoana fizică.....S.A./S.R.L**, cu sediul/domiciliul în Bacău, str....., O.R.C....., C.U.I....., cont.....deschis la ....., reprezentată de .....persoană fizică/română, posesoare a C.I., seria.....nr....., CNP....., având funcția de ....., în calitate de CUMPĂRĂTOR,

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr..... și a procesul-verbal de adjudecare nr...../.....a Comisiei de licitație, au convenit încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

#### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Vânzătorul se obligă să transmită dreptul de proprietate și să remită, iar cumpărătorul să plătească prețul și să preia bunul imobil – Clădire C.T. Luceafărul în suprafață construită de 335,46mp, situat în Bacău, str. N.Bălcescu nr.3, având următoarele vecinătăți:

- la nord : centrala termică nouă S.C. LUCEAFĂRUL S.A.
- la sud : parcare S.C. LUCEAFĂRUL
- la est: magazin S.C. LUCEAFĂRUL S.A.
- la vest: centrala aer cald S.C. LUCEAFĂRUL S.A.

Art.2. Art.2.Imobilul ce se transmite a fost înscris în C.F. nr.10196/S a Municipiului Bacău și are numărul cadastral nr. 3557/C4, proprietatea municipiului Bacău, așa cum rezultă din încheierea nr.17554/2009, dată de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău la data de 15.06.2009.

Art.3.Proprietatea se transmite de drept cumpărătorului în momentul achitării integrale a prețului vânzării. Obligațiile de plată a impozitelor și taxelor corespunzătoare imobilului vândut sunt achitate la zi de către vânzător iar de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare revin cumpărătorului.

Art.4. Vanzătorul predă cumpărătorului, spatiul în stare de folosință, cu proces-verbal de predare-primire, având caracteristicile și dotările înscrise în procesul-verbal, ce se constituie în anexa 1 la prezentul contract.

### III. Prețul și modalitatea de plată

Art.5. Prețul de vânzare convenit este de .....lei/euro, la care se adaugă TVA, conform legii, stabilit în ședința de licitație din data de.....conform procesului-verbal de adjudecare nr.....(inclusiv garanția de participare la licitație).

Art.6. Garanția de participare la licitație va constitui avans la plata prețului.

Art.7. Prețul se va achita integral vânzătorului până la data de ....., în lei la cursul B.N.R. din ziua și ora când se face plata.

Art.8. În caz contrar prezentul contract nu produce efecte juridice între părți, iar imobilul în cauză va fi scos din nou la licitație publică.

Art.9. Taxele notariale, de timbru și celalte taxe sunt suportate în exclusivitate de cumpărător.

Art.10. Modalități de plată

Părțile au convenit ca plata să se efectueze prin:

- a) virament cu ordin de plată
- b) fila CEC

### IV. Garanții

Art.11. Vanzătorul garantează cumpărătorul împotriva oricărei evicțiuni conform art.1337 cod civil și declară că nu a fost scos din circuitul civil.

Art.12. Bunul imobil – clădire C.T. Luceafărul, care se înstrăinează este proprietate privată a municipiului Bacău.

Art.13. Cumpărătorul declară că are cunoștință de situația faptică și juridică a bunului imobil dobândit mai sus, fără a scuti pe vânzător de garanția de evicțiune asumată.

### V. Obligațiile părților

Art.14. Vanzătorul are următoarele obligații:

- a. Să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare-primire;
- b. Vanzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare-cumpărare;
- c. Vanzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat;

Art.15. Cumpărătorul are următoarele obligații:

- a) Cumpărătorul se obligă sa achite prețul imobilului - clădire la valoarea adjudecată, în condițiile menționate la cap.III Prețul și modalitatea de plată;
- b) Să plătească cheltuielile vânzării : cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare - onorariul notarial, de publicitate imobiliara, etc. ;
- c) Să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și cele care decurg după încheierea contractului de vânzare-cumpărare;

## VI. Răspunderea părților

Art.16. Pentru neexecutarea, în totalitate sau în parte, ori pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în acest contract, partea aflată în culpă datorează daune moratorii și/sau daune-interese.

Art.17. Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie total/parțial executarea contractului, partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspundere privind îndeplinirea obligațiilor sale pentru perioada în care această îndeplinire este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, conform art.1082 și 1083 din codul civil.

Art.18. Prevederile articolului precedent nu se aplică în cazul în care partea care invocă forța majoră era în întârziere.

Art.19. Prin forța majoră se înțelege un eveniment neprevăzut și de neînălăturat, independent de voința părților, care întârzie sau împiedică total/parțial îndeplinirea obligațiilor contractuale, cum ar fi : calamitate naturală, incendiu sau stare de război.

Art.20. Partea care invocă forța majoră este obligată să comunice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră, existența acestuia, prin notificare scrisă însoțită de acte doveditoare.

Art.21. Dacă notificarea nu s-a transmis în condițiile stabilite, partea aflată în culpă este responsabilă de prejudiciile provocate celeilalte părți.

Art.22. Clauza penală

Pentru întârzierea la plata prețului, peste termenul stipulat în contract sau ulterior, conform modificării contractului prin act adițional, cumpărătorul datorează următoarele daune moratorii:

- pentru primele 15 zile : 0,3%
- pentru următoarele 15 zile : 0,5%

Daunele moratorii se calculează la valoarea ratei/sumei neachitate, pe fiecare zi de întârziere.

#### Art.23. Pactul comisoriu

În cazul în care cumpărătorul nu își execută obligațiile contractuale, contractul poate fi reziliat de plin drept cu daune-interese de către vânzător, printr-o simplă notificare, dacă, în prealabil, partea în culpă a fost pusă în întârziere, dar numai după trecerea unui termen de 30 de zile de la scadență, potrivit art.22.

Vânzătorul poate rezilia contractul de plin drept cu daune – interese și fără respectarea dispozițiilor de la alin.1 al acestui articol, printr-o simplă notificare, în cazul în care constată că, de la momentul perfectării contractului și până la momentul efectuării plății, cumpărătorul se află în procedura de reorganizare sau lichidare judiciară.

Cumpărătorul poate rezilia contractul de plin drept cu daune – interese și fără respectarea dispozițiilor de la alin.1, printr-o simplă notificare, în cazul în care constată că, după perfectarea prezentului contract, bunul imobil nu se află în proprietatea vânzătorului.

### **VII. Modificarea contractului**

Art.24. Modificarea clauzelor contractuale se face de comun acord, prin act adițional.

Art.25. Clauza referitoare la prețul vânzării, care este prețul adjudecat în urma licitației, nu poate fi modificată.

### **VIII Dispoziții finale**

Art.26. Clauzele prezentului contract se completează de drept cu dispozițiile Codului civil în materie.

Art.27. Contractul va înceta:

a – prin rezilierea acestuia în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către una din părți.

b) – prin reziliere de drept, fără somație sau punere în întârziere datorită neplății în condițiile art.23.

Art.28. Litigiile apărute în legătură cu formularea, validitatea, interpretarea sau executarea obligațiilor contractuale asumate, se soluționează de părți pe cale amiabilă sau arbitrală. În lipsa unei clauze compromisorii, litigiile se vor soluționa de instanțele de judecată competente.

Prezentul contract de vânzare-cumpărare cuprinde ..... file, fiecare semnată și ștampilată, anexa nr.1- proces verbal de predare și Anexa nr.2-planul de situație (raport de evaluare) care fac parte integrantă din prezentul contract și care se

referă la individualizarea, calitatea, uzura, accesorii, dotări și amenajări ale imobilului.

Anexele sunt semnate și ștampilate de părți.

Contractul și anexele au fost încheiate în 3(trei) exemplare, toate cu valoare de original, din care 1(un) exemplar pentru cumpărător.

VÂNZĂTOR,  
MUNICIPIULUI BACĂU  
prin

CUMPĂRĂTOR  
S.C...../P.F.....  
prin

PRIMAR  
Ing. Romeo Stavarache

DIRECTOR GENERAL  
.....

DIRECȚIA PATRIMONIU  
DIRECTOR EXECUTIV  
Ing.GAVRIL PIRCU

DIRECTOR ECONOMIC,

VIZAT JURIDIC,

VIZAT JURIDIC

DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
DIRECTOR EXECUTIV  
EC.LEONARD PĂDUREANU  
.....