



HOTĂRÂRE

privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Bacău, a bunului reprezentand construcție și teren aferent C.T. - Piața Centrală din municipiul Bacău, disponibilizată în urma lucrărilor de modernizare, în vederea scoaterii la vânzare prin licitație publică deschisă cu strigare, în condițiile legii

Consiliul Local al Municipiului Bacău

Având în vedere:

- Prevederile art. 10 (2) din Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 123 (1), (2), (3) și (4) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată;
- Referatul nr. 4091/25.03.2008 al Direcției de Patrimoniu;
- Expunerea de Motive a Primarului Municipiului Bacău;

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat, a bunului reprezentand construcție și teren aferent C.T.- Piața Centrală din municipiul Bacău, disponibilizată în urma lucrărilor de modernizare, în scopul vânzării la licitație publică organizată în condițiile legii, identificate în Anexa nr. 1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă scoaterea la vânzare prin licitație publică cu strigare, organizată în condițiile legii, a bunurilor reprezentând construcție și teren aferent C.T.- Piața Centrală din municipiul Bacău, disponibilizată în urma lucrărilor de modernizare, identificate în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă Raportul de Evaluare și prețul de pornire al vânzării prin licitație publică, al imobilului -construcție și teren aferent C.T.- Piața Centrală din municipiul Bacău, conform Anexei nr. 2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4.- Se aprobă conținutul Dosarului de prezentare, care conține caietul de sarcini și contractul cadru de vanzare-cumpărare al imobilului - construcție și teren aferent C.T.- Piața Centrală din municipiul Bacău., conform Anexei nr.3 parte integrantă din prezenta hotarare.

Art. 5. Se aprobă constituirea Comisiei de licitație și a Comisiei de soluționare a contestațiilor, cu remunerarea membrilor acestora conform legii, în următoarea componență:

I. Comisia de licitație

- | | | |
|----------------------------|----------------------------------|--------------|
| 1. Scripăț Constantin | – Viceprimar | - președinte |
| 2. Popovici Ovidiu-Nicolae | – secretar | - membru |
| 3. Pircu Gavril | – director | - membru |
| 4. Pădureanu Leonard | – director Dir. Economică | - membru |
| 5. Cîntea Dumitru | – Birou Patrimoniu S.C. CET S.A. | - membru |
| 6. Mironescu Roxana | – consilier municipal | - membru |
| 7. Bîrzu Ilie | – consilier municipal | - membru |

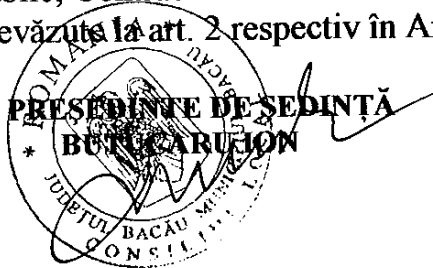
Secretar al comisiei se numește d-na Năstase Daniela inspector la Direcția Patrimoniu.

II. Comisia de soluționare a contestațiilor

- | | | |
|-------------------------|--------------------------|--------------|
| 1. Jinga Maria | – Director Dir. Juridica | – președinte |
| 2. Lepădatu Maria | - consilier juridic | – membru |
| 3. Viorica Iliescu | – Consilier juridic | – membru |
| 4. Vieriu Dorin | – Consilier municipal | – membru |
| 5. Lupu Stănică-Gabriel | – Consilier municipal | – membru |

Secretar al Comisiei se numește d-na Cioclu Elena, consilier la Direcția Patrimoniu

Art. 6. Se mandatează Primarul Municipiului Bacău, să semneze în fața notarului public, Contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor care vor fi vândute la licitație, prevăzute la art. 2 respectiv în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
Cons.Jr. NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

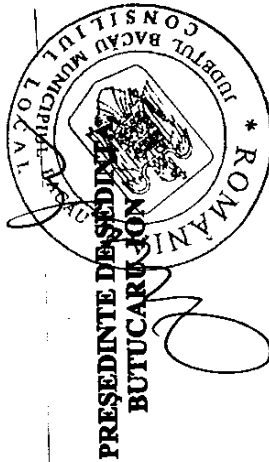
NR.161
DIN 17.04.2008
Caleaș FI./ Ex.1/Dos.I-A.4

ANEXA nr. I LA H.C.L. nr. 161 / 17.04.2008

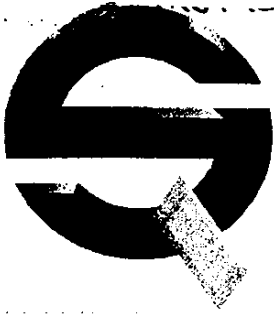
ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

SPAȚIUL DISPONIBILIZAT AFERENT CENTREI TERMICE PIAȚA CENTRALĂ ȘI TERENUL
AFERENT ACESTUIA ÎN VEDEREA SCOATERII LA LICITAȚIE

Nr. crt.	DENUMIRE PT/C.T.	Adresa punctului termic	Suprafața de teren aferentă P.T./C.T.	Suprafața de teren Propusă spre vânzare	Valoare conform Raport Evaluare euro
1.	C.T. Piața Centrală	Str. 9 Mai	275mp	275 mp	131.040



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
Cons.Jr. NICOLAE-OVIIRIU POPOVICI



SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU ASOCIAT AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
Str. Alexandru Cel Bun nr.11A Bacău, 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

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII SR EN ISO 9001 : 2001



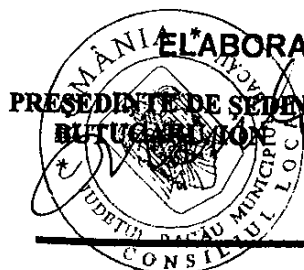
ANEXA Nr. 2
LA HOTARAREA NR. 161 DIN 17.04.2008



RAPORT DE EVALUARE

CENTRALA TERMICA – PIATA CENTRALA BACAU, STR. 9 MAI

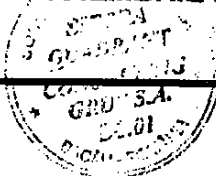
DESTINATAR: CONSILIUL LOCAL BACAU
PRIMARIA MUN. BACAU



ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BUTUCIULEA

NOIEMBRIE 2007



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
Cons.Jr. NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



Către,
PRIMARIA MUN. BACAU

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al Centrala termica – Piata Centrala, amplasata in Bacau, str. 9 Mai.

Inspectia în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în perioada 05 ÷ 12.11.2007

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 12.11.2007.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății este de :

V_{C.T. PIATA CENTRALA} = 447.000 lei, respectiv

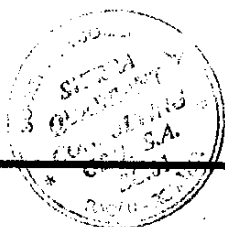
V_{C.T. PIATA CENTRALA} = 131.040 EURO

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert evaluator Eugen C. TODICA, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au participat la întocmirea și documentarea cu informații, în vederea realizării prezentului raport de evaluare nu are nici un interes legat de proprietatea evaluată și nici nu depinde material sau este părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- inspectia proprietății evaluate precum și investigațiile, analizele și calculele efectuate au fost efectuate de evaluatorul care a realizat lucrarea.
- informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
- raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare valabile la data de referință.
- Raportul este supus doar acelor condiții limitative prezentate în cadrul său.
- Realizarea evaluării precum și onorariul nu depind de valoarea raportată.
- Evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU
MEMBRU ASOCIAT ANEVAR

DIRECTOR,
EXPERT EVALUATOR
Ing. TODICA 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 mi-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 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 – Piața Centrală + terenul aferent" situat în Bacău, str. 9 Mai, din patrimoniul Consiliul Local Bacău.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății, la data de 12.11.2007, 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 întrebuințare 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 12.11.2007.

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 12.11.2007, respectiv: 1 EURO = 3,4112 RON.

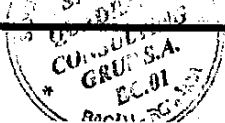
1.5. Drepturile de proprietate evaluate

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 ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica 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 proprietatii, 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 evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- 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 si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- constructia propusa se presupune a fi finalizata daca nu se stipuleaza altfel; orice constructie se presupune a fi in conformitate cu planurile de constructie prezentate in raport;
- evaluatorul presupune ca cititorul si/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de constructie disponibile si toate contractele de inchiriere sau amendamentele, daca exista, care impovareaza proprietatea;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.





1.7. Sfera evaluarii

Avand in vedere scopul evaluarii, respectiv "estimarea valorii de piata a proprietatii, la data de 12.11.2007, in vederea estimarii pretului de inceput al licitatiei ", Evaluatorul a utilizat urmatoarele informatii culese de pe piata imobiliara locala:

- informatii despre proprietati similare care s-au tranzactionat sau sunt in curs de tranzactionare obtinute de la Agentia Imobiliara ADIMAX Bacau str. Mioritei nr. 68, telf./fax 0234516045 persoana de contact Adina Neagu nr. 0723505533. Informatiile se considera cu un grad relativ mare de realism.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea s-a realizat in baza contractului de prestari servicii din 29.08.2007, incheiat in baza licitatiei adjudecate in data de 21.08.2007.

Denumirea proprietății: "Centrala Termica – Piata Centrala" situata in municipiul Bacau, str. 9 Mai.

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

- H.G. 1347 / 2001 – privind atestarea domeniului public al jud. Bacau, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Bacau ;
- H.C.L. Bacau nr. 64/2005 – privind aprobarea actualizarii inventarului bunurilor care apartin demeniului public al mun. Bacau ;
- H.C.L. Bacau nr. 287/2006 – privind modificarea si completarea Contractului de Concesionare nr. 33426/2092/2006, incheiat de Consiliul Local Bacau cu S.C. CET S.A., pentru returnarea unor bunuri care nu sunt necesare realizarii serviciului de termoficare cu propunerea ca acestea sa fie vandute la licitatie publica, precum si introducerea in contract a unor clauze noi;
- Carte funciara nr. 39466/2007
- Documentatii cadastrale nr. 13956 si 13957
- Act de dezmembrare cu incheiere de autentificare nr. 2899/09.10.2007

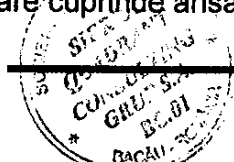
Conform declarațiilor beneficiarilor, proprietatea este liberă de sarcini.

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 hala / atelier, construcție parter, are suprafata construita la sol de 275 mp si teren aferent in cota exclusiva 275 mp.

Piața specifică este cea a halelor/atelierelor/spatiilor de depozitare, construite în anii '70+'80. Zona de delimitare a subpietei este zona pietei centrale 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 combinatul chimic SOFERT – aflata in prezent in procedura de faliment, societatea de construcții și reparații avioane AEROSTAR, societatea de construcții mașini unelte WMW, societati de prelucrare a lemnului, societatea de prelucrare celuloză și hârtie LETEA, 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 TIRIAC, BANCA TRANSILVANIA, ROMEXTERA, ITALO ROMENA, UNICREDIT, BANCA ROMANEASCA, EXIMBANK, INGBANK, CARPATICA, EUROMBANK etc.)

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

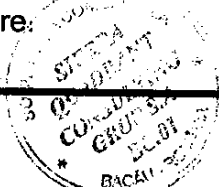
Câștigul salarial mediu net a fost cu aproximativ 10% mai mare față de cel realizat în regiunea de nord-est și cu aproximativ 5% mai mic față de cel obtinut la nivelul întregii țări (câștig în care s-a luat în calcul și municipiul București).

Toate acestea demonstrează un mediu de afaceri în plină dezvoltare, cu o stare economică bună, ce beneficiază de o infrastructură deosebită, care contribuie la creșterea interesului oamenilor de afaceri, pentru a investi în această zonă.

Efectul asupra pietii imobiliare a fost acela ca subpiata constructii, afaceri, comert, in special spatiile comerciale si in principal locuintele si terenurile libere au inregistrat o dinamica ascendenta, cu efect asupra pietei imobiliare.

Datorita faptului ca in ultimul timp nu se mai construiesc blocuri de locuinte decat prin ANL si datorita faptului ca in Bacau nu au aparut inca societati de investitii puternice de leasing imobiliare, preturile pentru locuinte au crescut puternic.

Deasemenea tot datorita cresterii demografice normale si a stagnarii constructiilor de locuinte, preturile proprietatilor imobiliare au crescut. In urma imigrarii fortei de munca romanesti pe piata europeana si a castigurilor substantiale a acesteia, au aparut asa-zisii „investitori” care investesc in proprietati imobiliare, locuinte, terenuri si spatii pentru inchiriere.





2.4. Informații despre zonă

Imobilul supus evaluării este amplasat în piata centrala a orașului, între blocuri și piata centrala. Traficul rutier este relativ mare, însă și cel pietonal este intens, zona fiind preponderent cu caracter rezidențial, comercial și parțial industrial. Zona este foarte dens populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri mari. 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 9 Mai, FN și are acces printr-o alee betonată la strada 9 Mai. 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 evaluată este un spațiu în exces, rezultat în urma dezafectării centralei termice de cartier. Clădirea are un regim de înălțime parter, având suprafața construită de 275 mp și utilă 254,10 mp. La data evaluării, în spațiul ce face obiectul evaluării nu se desfășoară nici o altă activitate. Construcția ce face obiectul evaluării este o parte dintr-o construcție tip hală, fiind foarte bine delimitată, în sensul că are acces separat și are pereți despărțitori față de celelalte corpuri ale clădirii. În urma dezafectării spațiul necesită următoarele investiții minime: demolare fundații utilaje, reparații instalații, refacerea finisajelor interioare și exterioare și refacerea tamplăriei. Conform informațiilor Beneficiarului, proprietatea este liberă de sarcini. Evaluatorul nu are informații privind eventualele expertize tehnice și consolidări efectuate asupra obiectivului.

Caracteristici constructive

- ☞ structura de rezistență: cadre din beton armat, fundație din beton armat continuă sub ziduri, izolate la stalpi;
- ☞ închiderile exterioare sunt din zidărie sau beton armat;
- ☞ acoperișul este tip terasă necirculabilă realizat din chesoane de beton;
- ☞ înălțimea medie este de 6 m;
- ☞ tamplăria este metalică cu geam simplu;
- ☞ pardoselele sunt din beton simplu;
- ☞ finisajele sunt inferioare: tencuieli cu mortar de var-ciment
- ☞ la data evaluării imobilul este într-o stare satisfăcătoare din punct de vedere al structurii de rezistență și nesatisfăcătoare din punct de vedere al finisajelor și instalațiilor fiind necesare reparații ale finisajelor interioare și exterioare și realizarea instalațiilor pentru utilități (ex. instalații electrice, termice).

Terenul aferent în suprafața de 275 mp este ocupat integral de clădire și prezintă următoarele vecinătăți:

- la nord: teren Consiliul local Bacău;
- la sud: teren Consiliul local Bacău;
- la est: teren P.T. 5 transferat;
- la vest: Consiliul local Bacău





Utilitatile terenului:

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

2.7. Starea generală a clădirii

Clădirea fiind construită cu aproximatie in anul 1980, starea generală a acesteia este nesatisfacatoare, necesitand reparatii ale finisajelor exterioare si interioare si instalatiilor electrice, termice si de apa - canal. Uzura fizică atât a elementelor cu viață lungă cât și a celor cu viață scurtă prezinta un grad relativ ridicat.

2.8. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții

Oferta competitivă

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară pentru astfel de spatii comerciale (spatii de depozitare / mica industrie) prezinta un trend relativ constant, chiar daca in ultima perioada s-au inregistrat cresteri de preturi, în special în zonele cu toate utilitatile si care prezinta un amplasament adecvat.

La data evaluarii exista pe piata un excedent de hale de inchiriat, insa nu in zone mediane ci in zonele periferice ale orasului. Oferta de astfel de spatii la vanzare este foarte redusa.

Analiza cererii

Din analiza datelor furnizate de agențiile imobiliare, a rezultat că cererea pentru astfel de spații comerciale amplasate în zonele mediane este în creștere. Nu în ultimul rând, este de remarcat o cerere relativ crescută pentru spațiile mici de depozitare.

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

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

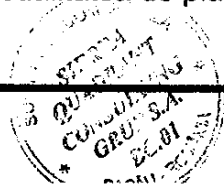
Pentru acest tip de proprietate imobiliară, investitorii imobiliari se așteaptă ca investiția să fie recuperată în cca. 6 ÷ 10 ani.

Echilibrul pieței

Zona care definește segmentul de piață imobiliară studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel bun de satisfacere a dorințelor calitative ale investitorilor, însă insuficientă cantitativ. Din analiza unor tranzacții efectuate anterior evaluării, a rezultat că proprietățile oferite au fost vândute sau închiriate într-un termen relativ scurt (40 ÷ 50 zile).

Dacă se analizează cererea solvabilă în comparație cu oferta, rezultă că oferta este mult mai mare decât cererea.

Evaluarea proprietății analizate se va face în condițiile de plată integrală cash, deoarece este modalitatea de plată predominantă.





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.

În conformitate cu Standardele Grupului European al Evaluatoților 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 trebuie realizată atât pentru terenul considerat liber, cât și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

În momentul de față, destinația proprietății evaluate este de spațiu de depozitare / atelier / hala, care poate fi închiriat pentru o chirie lunara neta (din care s-au scăzut cheltuielile fixe și variabile ale proprietarului) de ~ 5,0 €/mp. Cheltuielile de investiție pentru amenajarea spațiului sunt estimate la ~ 60 €/mp.

Pentru schimbarea destinației în birouri, ar fi necesară o investiție medie de ~ 280 €/mp, iar chiria neta lunara practică ar fi de 7 €/mp.

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

Explicații	Spatiu depozitare	Birouri
Chirie lunara neta euro/mp	5,00	7,00
Suprafata inchiriată	254,10	254,10
Profit net/an (euro)	15.246,00	21.344,40
Rata de capitalizare	10,50%	10,50%
Valoare capitalizată (euro)	145.200,00	203.280,00
Cost amenajare (euro)	16.520,00	87.668,00
Valoare proprietate (euro)	128.680,00	115.612,00

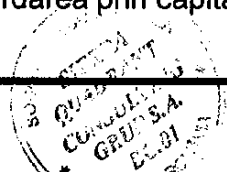
Din datele de mai sus, rezultă că cea mai bună utilizare a terenului construit este de spațiu de depozitare/hala/atelier pentru mica industrie.

În 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 următoarele 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 înlocuire al construcțiilor, la data evaluării, împreună cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, funcționale și 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.

Estimarea valorii terenului – se utilizează metoda comparației directe.

Premiza majoră a abordării prin comparație directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor relative. Aceasta se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății subiect.

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

COMPARABILA 1: Teren situat în Bacau, Piața centrală - poz. 6, în suprafața de 43,00 mp, cu acces din strada, fără restricții de construcție, oferta la vânzare cu 500 euro/mp.

COMPARABILA 2: Teren situat în Bacau, str. Ana Ipatescu, nr. 23 în suprafața de 500,00 m, cu acces din strada, cu o formă dreptunghiulară, fără restricții de construcție, oferta la vânzare cu 500,00 euro/mp.

COMPARABILA 3: Teren situat în Bacau, str. 9 Mai, nr. 30 B, în suprafața de 504,00 mp, cu acces din strada, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, la oferta cu 500,00 euro/mp.

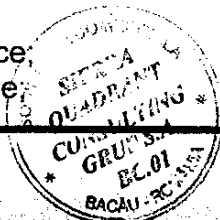
Explicitarea corecțiilor:

1. Având în vedere că unele tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, iar altele au fost tranzacționate cu o perioadă mai mare de timp înainte de data evaluării, 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 cu - 20% -15%;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că o diferență de suprafață de ± 100 mp afectează prețul unitar cu ± 10 euro/mp;
4. Pentru fiecare 1 ml în plus/minus la deschiderea terenului față de strada prețul unitar se modifică cu 0,50 €/mp.

Desfășurarea calculelor este prezentată în Anexa 3.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- restricțiile legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- utilitățile disponibile;





- zonarea;
- cea mai bună utilizare.

Trebuie precizat faptul că dreptul de proprietate transmis este integral pentru toate comparabilele.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cele mai putine corectii si corcetia totala bruta este cea mai mică.

Astfel, valoarea de piață a terenului, determinată prin metoda comparației directe este de:

$$V_{\text{TEREN_C.T PIATA CENTRALA - metoda comparatiei directe}} = 356.500 \text{ lei, respectiv}$$
$$V_{\text{TEREN_C.T. PIATA CENTRALA - metoda comparatiei directe}} = 104.500 \text{ EURO}$$

Estimarea valorii constructiei - metoda costului de inlocuire

Această metodă are drept baza de pornire prețul unitar al construcției specifice în analiză, preț stabilit prin preluarea prețului barem și al corecțiilor necesare, corespunzător încadrării construcției în baza de date oferită de normele tehnice aplicate.

Metoda costului de înlocuire urmărește obținerea unei valori actualizate a clădirilor, pornind de la o valoare de înlocuire actuală amendată cu uzura fizică conform relației:

$$V_{ci} = V_i \times (1 - D_c) \text{ unde:}$$

V_{ci} = valoarea costului de înlocuire

Pentru estimarea valorii de înlocuire actuale, V_i , evaluatorul a ales următoarea metodă de calcul a costului:

V_i = valoarea de înlocuire actuală se determină cu relația:

$$V_i = I \times A_d \text{ unde:}$$

I = indicatorii valorii de înlocuire pentru partea de construcții a obiectului pe unitatea de referință a acestuia (A_d = aria desfășurată) și indicatorii valorii de înlocuire pe unitatea de referință a obiectului pentru instalațiile funcționale cuprinse în "Cataloagele pentru reevaluarea clădirilor și construcțiilor speciale" elaborate de Comisia Centrală pentru Inventariere și Reevaluarea Fondurilor Fixe aprobate în anul 1964 cu valabilitate de aplicare de la 01.01.1965.

Actualizarea valorii pe perioada 10.01.1965 – data evaluării, s-a efectuat cu coeficienți de actualizare elaborați de M.L.P.A.T. (C.E.T.) pe ramuri de activitate și înscrși în Buletinul Construcțiilor sau în broșurile din colecția "Evaluarea rapidă a construcțiilor" - Editura Matrix Rom.

Actualizarea valorii pentru ultima perioadă până la data evaluării se poate face, în lipsa unor coeficienți elaborați de M.L.P.A.T. (C.E.T.) utilizând un coeficient suplimentar de actualizare dat de coeficientul de inflație, conform recomandării C.E.T. Reducerea se explică prin faptul că impactul creșterii susmenționate se transmite cu o oarecare întârziere asupra costului construcțiilor.

A_d = aria desfășurată a construcției, definită conform normelor de aplicare a metodei.

$$D_c = U_{z.f.} + D_f + D_{ec}$$

$U_{z.f.}$ = gradul de uzură fizică exprimat în procente în momentul efectuării evaluării, s-a stabilit prin relevarea situației existente pe teren și apreciere vizuală, în corelare cu gradele de uzură scriptică stabilite de M.L.P.A.T. și care cuprinde coeficientul de uzură fizică la construcții.

Gradul de uzură fizică estimat a fost determinat luând în considerare durata de serviciu consumată și durata de serviciu rămasă estimată. Uzura tehnică reală s-a stabilit în urma





constatărilor la fața locului, pe baza ponderării uzurilor elementelor de construcție, instalațiilor și finisajelor, ținând cont de noile durate de funcționare a mijloacelor fixe.

Pentru metodele de evaluare prezentate anterior determinarea de către evaluator a gradului de uzură estimativ a avut în vedere culegerea de date și informații privind starea imobilului cumulată cu vizionarea la fața locului a componentelor și instalațiilor importante

Df = deprecierea (neadecvarea) funcțională este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii, din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.

Dec = deprecierea economică (externă) este dată de factori externi proprietății (cererea de pe piață, urbanismul, prevederi legale).

Desfășurarea calculului este prezentată în sinteză în Anexa 2.

În urma aplicării acestei metode a rezultat:

$V_{CLADIRE_C.T. PIATA CENTRALA - metoda costurilor} = 117.190 \text{ lei, respectiv}$

$V_{CLADIRE_C.T.PIATA CENTRALA - metoda costurilor} = 34.350 \text{ EURO}$

În urma aplicării acestei metode, valoarea proprietății evaluate (clădire+ teren), determinată prin metoda costurilor, este de:

$V_{C.T. PIATA CENTRALA} = 473.690 \text{ lei, respectiv}$

$V_{C.T. PIATA CENTRALA} = 138.850 \text{ EURO}$

3.2.2. Abordarea pe baza capitalizării 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 proprietății/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 si determinarea veniturilor capitalizate (Ven capitalizate):**

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

Grila de calcul este prezentată în Anexa 4.

Ipotezele de calcul utilizate au fost următoarele:

- suprafata construita la sol: 275,00 mp;
- suprafata utila (inchiriata) – 254,10 mp;
- tarif chirie: 5,00 €/mp/luna;
- gradul de ocupare 100%;
- s-au luat in calcul costurile necesare pentru intretinerea spatiilor si a dotarilor, defalcate pe fiecare an de functionare;
- se considera o rata de capitalizare a veniturilor de 10,50%, avand in vedere conditiile pietei si dorinta cumparatorului de recuperare rapida a investitiei.

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

COMPARABILA 1 – Spatiu comercial (hala/atelier), cu suprafata construita la sol de 135 mp, amplasata in Bacau, strada Bucegi, dotat cu toate utilitatile, cu finisaje obisnuite, Proprietatea este ofertata spre inchiriere, la data evaluarii, pentru suma de 5 €/mp/luna. Pret de vanzare 62.000 euro. Informatia este credibila, fiind preluata de la agentia imobiliara care detine oferta.

COMPARABILA 2 – Spatiu comercial (hala/atelier), cu suprafata construita la sol de 200 mp, amplasata in Bacau, strada Narciselor, nr, dotat cu toate utilitatile, cu finisaje obisnuite, cu posibilitate acces tir. Proprietatea este ofertata spre inchiriere, la data evaluarii, pentru suma de 4 €/mp/luna. Pret de vanzare 74.000 euro. Informatia este credibila, fiind preluata de la agentia imobiliara care detine oferta.

COMPARABILA 3 – Spatiu comercial (hala/atelier), cu suprafata construita la sol de 200,00 mp, amplasata in Bacau, strada Neptun, dotat cu toate utilitatile, cu finisaje obisnuite, cu posibilitate acces tir. Proprietatea este ofertata spre inchiriere, la data evaluarii, pentru suma de 5 €/mp/luna. Pret de vanzare 82.700 euro. Informatia este credibila, fiind preluata de la agentia imobiliara care detine oferta.

Avand in vedere conditiile pietei precum si dorinta cumparatorului de recuperare rapida a investitiei, apreciem rata de capitalizare in valoare de 10,50%.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa 5.

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

V_{C.T. PIATA CENTRALA} = 447.000 lei, respectiv

V_{C.T. PIATA CENTRALA} = 131.040 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 :** **473.690 lei**
- **Abordarea pe baza capitalizarii veniturilor :** **447.000 lei**

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

	Abordarea pe baza costurilor	Abordarea prin capitalizarea veniturilor
Adecvarea	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
Precizia	Folosește date din cataloage specializate, cu o precizie care ar putea fi relativ bună	Datele de piață utilizate au o precizie bună
Cantitatea de informații	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 12.11.2007, valoarea estimată prin abordarea capitalizarii veniturilor, respectiv:

V_{C.T. PIATA CENTRALA} = 447.000 lei, respectiv

V_{C.T. PIATA CENTRALA} = 131.140 EURO

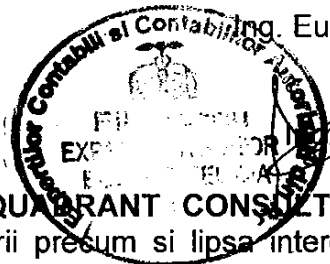
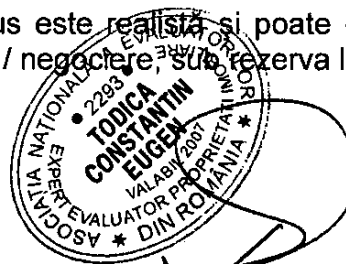
Notă 1: Valoarea de mai sus nu contine TVA.

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 12.11.2007, 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 început de licitație / negociere, sub rezerva limitelor menționate.

Anexe la raportul de evaluare:

- Fișe de calcul (ANEXELE 1 + 5);
- Act proprietate, fisa bunului imobil;
- Fotografii.



Ing. Eugen C. Todica - Expert evaluator, atestat ANEVAR

Felicia Bondar - Expert evaluator, atestat CECAR

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



CENTRALIZATOR

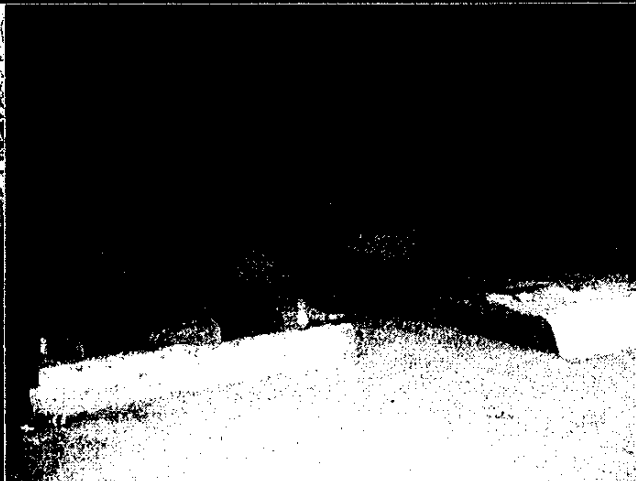


Nr. crt.	Specificatie	Metoda de evaluare	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
1	Teren intravilan (S = 275 mp)	Abordarea pe baza comparatiei directe	356.500,00	104.500,00
2	Constructie C.T. Piata Centrala	Abordarea pe baza costurilor	117.190,00	34.350,00
A	PROPRIETATE IMOBILIARA	-	473.690,00	138.850,00
1	Proprietate imobiliara C.T. Piata Centrala	Abordarea pe baza capitalizării veniturilor	447.000,00	131.040,00
B	PROPRIETATE IMOBILIARA		447.000,00	131.040,00
VALOARE PROPUSE DE EVALUATOR			447.000,00	131.040,00

CENTRALA TERMICA - PIATA CENTRALA

FISA DE CALCUL CLADIRI SI CONSTRUCTII SPECIALE

DENUMIRE OBIECTIV	C.T. Piata Centrala		
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE			
Anul PIF	~ 1980		
Amplasament	Bacau, strada 9 Mai		
Destinatie actuala	dezafectat		
Starea generala actuala	satisfacatoare		
Fundatii	beton		
Structura de rezistenta	Stalpi si grinzi din beton armat		
Regim inaltime	P		
Inaltimea medie (m)	6,00		
Suprafata desfasurata (mp)	275,00		
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	da		
*grupuri sanitare	da		
*termica - incalzire	da		
*energie electrica	da		
*stingere incendiu	nu		
STARE TEHNICA (DEPRECIERE)	Pondere x Depreciere / elemente	58,80%	
Structura de rezistenta	satisfacatoare	22,50%	
Anvelopa (inchideri, compartimentari, invelitoare)	satisfacatoare	12,10%	
Finisaje	nesatisfacatoare	7,20%	
Instalatii tehnologice utilitati	nesatisfacatoare	17,00%	
<i>Depreciere functionala si economica</i>		10,00%	
DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE	Dimensiune luata in calcul (Ad-mp, H-m ..)	Valori unitare la 01.01.1965 (lei/mp,m ...)	Valoare totala la 01.01.1965 (lei)
Valoare de inlocuire unitara preturi 1965 (lei/mpAd) (C105, F1) pentru Ad total			
Constructii (structura, inchideri, acoperis, etc)	275,00	1.080,00	297.000,00
Total			297.000,00
Coeficient de actualizare			1,2647
COST DE INLOCUIRE DE NOU LA 12.11.2007			375.601,75
DEPRECIERE TOTALA			258.414,00
COST DE RECONSTRUCTIE LA 12.11.2007			117.187,75



DETERMINAREA VALORILOR DE PIATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. 9 Mai, Piata Centrala	Bacau, str. Piata Centrala, poz. 6	Bacau, str. Ana Ipatescu, nr. 23	Bacau, str. 9 Mai, nr. 40 B
Provenienta informatii comparabile		informatii Agentia Imobiliara Casa Ideala Bacau, Ardealului, 5/B/10, tel.0744-390973	informatii Agentia Imobiliara Casa Ideala Bacau, Ardealului, 5/B/10, tel.0744-390973	informatii Agentia Imobiliara Casa Ideala Bacau, Ardealului, 5/B/10, tel.0744-390973
Pret de vanzare (euro/mp)		500	500	500
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		500,00	500,00	500,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		500,00	500,00	500,00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		500,00	500,00	500,00
Conditii ale pietei			la vanzare	la vanzare
Corectie		0,00%	-5,00%	-5,00%
Pret corectat		500,00	475,00	475,00
Credibilitate sursa informatii		credibila	credibila	credibila
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		500,00	475,00	475,00
Amplasament si acces	Bacau, str. 9 Mai, Piata Centrala	mult mai buna	mai buna	mai buna
Corectie			-15,00%	-15,00%
Pret corectat		400,00	403,75	403,75
Suprafata teren proprietate (mp)	275,00	43,00	500,00	504,00
Corectie			-22,50	-22,90
Pret corectat		423,20	381,25	380,85
Deschidere la strada	18,28	35	22	12
Corectie		-8,36	-1,86	3,14
Pret corectat		414,84	379,39	383,99
Starea de fundare a terenului	normal	normal	normal	normal
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		414,84	379,39	383,99
Cea mai buna utilizare	depozit	spatii comerciale	spatii comerciale	spatii comerciale
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		414,84	379,39	383,99
Corectie totala neta		-85,16	-120,61	-116,01
Corectie totala bruta		131,56	120,61	122,29
C.T.B./ pret de vanzare		0,263	0,241	0,245
Numar corectii		3	4	4
Valoare teren (EURO/mp), rotunjit	380,00			
Valoare teren (euro), rotunjit	104.500,00			
Valoare totala teren (lei), rotunjit	356.500,00			

METODA CAPITALIZARII DIRECTE

DENUMIRE ACTIVE	U.M.	Proprietate imobiliara
Localizare		Bacau, str. 9 Mai
VENITURI		
tarif chirie	euro / mp	5,00
suprafata construita	mp	275,00
suprafata utila inchiriata	mp	254,10
curs de schimb	euro / lei	3,4112
venituri din chirii	lei	52.010,00
Venit brut potential	lei	52.010,00
Grad de ocupare	%	100,00%
Venit brut efectiv	lei	52.010,00
CHELTUIELI		
impozit pe constructii	lei	1.170,00
asigurare	lei	770,00
Total cheltuieli fixe	lei	1.940,00
reparatii - intretinere	lei	1.180,00
diverse	lei	790,00
Total cheltuieli variabile	lei	1.970,00
inlocuire dotari	lei	630,00
Total cheltuieli pentru reparatii	lei	630,00
Total cheltuieli de exploatare	lei	4.540,00
VENIT NET EXPLOATARE	lei	47.470,00
<i>Rata capitalizare</i>	%	10,50%
VENITURI CAPITALIZATE	lei	452.095,24
Cheltuieli de amenajare	lei	5.116,80
VALOARE PROPRIETATE_rotunjit	lei	447.000,00
VALOARE PROPRIETATE_rotunjit	euro	131.040,00

Deviz cheltuieli amenajare

Obiect	U.M.	Dimensiuni	Valoare unitara euro	Valoare totala euro	Valoare totala lei
fencuieli + zugraveli	mp	799,92	10,00	7.999,20	27.286,87
Demolare fundatii	buc	3,00	300,00	900,00	3.070,08
instalatie electrica	buc	1,00	1.000,00	1.000,00	3.411,20
instalatie incalzire	buc	1,00	1.500,00	1.500,00	5.116,80

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE

	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CHIRIE ANUALA	8.100,00	9.600,00	10.800,00
grad de ocupare	100%	100%	100%
VBP	8.100,00	9.600,00	10.800,00
VENIT BRUT EFECTIV	8.100,00	9.600,00	10.800,00
Cheituilei exploatare	890,00	1.055,00	1.190,00
impozit	485,00	575,00	650,00
asigurari	405,00	480,00	540,00
Cheituilei variabile	690,00	815,00	920,00
reparatii si intretinere	245,00	290,00	325,00
diverse	160,00	190,00	215,00
Fond RK	285,00	335,00	380,00
Total cheituilei	1.580,00	1.870,00	2.110,00
Venit net exploatare	6.520,00	7.730,00	8.690,00
Pret de vanzare	62.000,00	74.000,00	82.700,00
Rata de capitalizare	10,52%	10,45%	10,51%
RATA DE CAPITALIZARE PROPUA	10,50%		



ACT DE DEZMEMBRARE

MUNICIPIUL BACĂU prin **Primarul Municipiului Bacău Stavarache Romeo**, cu sediu Primăriei în Bacău str. Mărășești nr. 4-6 județul Bacău, CIF RO4278337, prin împuternicit **NASTASE DANIELA**, cnp 2660927040054, domiciliată în Bacău strada Milcov nr. 134 sc. D ap. 2 județul Bacău în calitate de inspector la **Serviciul Patrimoniu** din cadrul Primăriei Bacău, conform dispoziției nr 4736/03.10.2007 emisă de Primarul municipiului Bacău, în calitate de proprietar a imobilului **CENTRALĂ TERMICĂ PIAȚA CENTRALĂ** - situat în intravilanul municipiului **BACĂU STRADA 9 MAI, JUDEȚUL BACĂU**, identificat cu număr cadastral **13362**, compus din suprafață de **297m.p.** curți construcții și construcția edificată pe acest teren în suprafață construită la sol de **297m.p.**, învecinat pe toate laturile cu terenul Consiliului Local Bacău, am hotărât dezmembrare: acestuia în două loturi, după cum urmează:

LOTUL NR. 1. - se constituie din numărul cadastral **13956** și se compune din terenul de sol construcție și corpul de construcție **C1**, în suprafață construită la sol de **275m.p.** și în suprafață utilă de **254,10m.p.**, compus din următoarele încăperi: centrala termică în suprafață utilă de **238,35m.p.**, camera operator - **1,83m.p.**, grup sanitar - **1,36**, spălător - **2,56m.p.**, delimitat pe schița anexă la prezentul act pe următoarele coordonate de contur: **1-2-3-4-8-1**, învecinat la nord și vest cu terenul Consiliului Local Bacău, la est - terenul Consiliului Local Bacău și **PT 5 transf.**, la sud terenul Consiliului Local Bacău și lotul **2** (nr. cadastral **13957**).

LOTUL NR. 2. - se constituie din numărul cadastral **13957** și se compune terenul de sol construcție, în suprafață de **22m.p.** și corpul de construcție **C2** - coș fum, în suprafață construită la sol de **16,96m.p.** delimitat pe schița anexă la prezentul act pe următoarele coordonate de contur: **4-5-6-7-8-4**, învecinat la nord - lotul **1** (nr. cadastral **13956**), est, sud și vest cu terenul Consiliului Local Bacău,

Limitele și configurația celor două loturi descrise anterior sunt stabilite prin documentația cadastrală întocmită de către **Dragomirescu Lucian** și înregistrată la **OCPI Bacău** sub nr. **36856** **06.09.2007**, anexă la act vizată de mine partea.

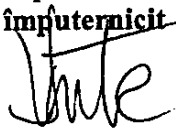
Terenul ce face obiectul prezentului act de dezmembrare este proprietate publică a municipiului Bacău, conform Hotărârilor Consiliului Local Bacău numerele **287/2006**, **83/2007** și **297/2007**. Dreptul de proprietate asupra imobilului este întabulat în **Cartea funciara 37645** a localității Bacău, conform încheierii nr. **18488/2007** eliberată de Biroul de Carte Funciara de pe lângă Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.

Eu, **NASTASE DANIELA**, în calitate de împuternicit al Primarului municipiului Bacău, declar că acest imobil figurează în evidențele fiscale ale Primăriei mun. Bacău conform **certificatului fiscal nr. 110939/28.09.2007** eliberat de Direcția Taxe și Impozite Locale a Primăriei mun. Bacău, nu este sechestrat, confiscat, nu este scos din circuitul civil, nu este în litigiu, nu a mai fost înstrăinat anterior altei persoane și nu este grevat de sarcini astfel cum rezultă din **extrasul de Carte funciara nr. 41604/08.10.2007** eliberat de Biroul de Carte Funciara de pe lângă Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.

Eu, **NASTASE DANIELA**, în calitate de împuternicit al Primarului municipiului Bacău, declar că prezentul act de dezmembrare nu se efectuează în vederea construirii și va comunica la Biroul de Carte Funciara Bacău de către biroul notarial care a autentificat acest act.

Redactat, editat și autentificat în **7** exemplare, azi **9 octombrie 2007**, data autentificării, la sediul Biroului Notarului Public **Olga - Aura Enăchescu din Bacău**.

PROPRIETAR,
Municipiul Bacău
prin împuternicit **Nastase Daniela,**



Arheea la actul autentic
Nr.....
Notar Public,



Ziua 10
Luna.....10
Anul.....2007

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ...BACAU
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BACAU

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE



Cartea funciară cu nr. 39465 oraș BACĂU
A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
1	13956	Teren curți construcții C1 Construcții	275 Su 238,35 Sc 275	

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
	Proprietar Municipiul Bacău-domeniul public TRANSCRIERE , ACT AUT NR. 2899/2007 BNP Enăchescu Olga Aura Incheirea nr. 41985/10.10.2007	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	NU SUNT SARCINI	

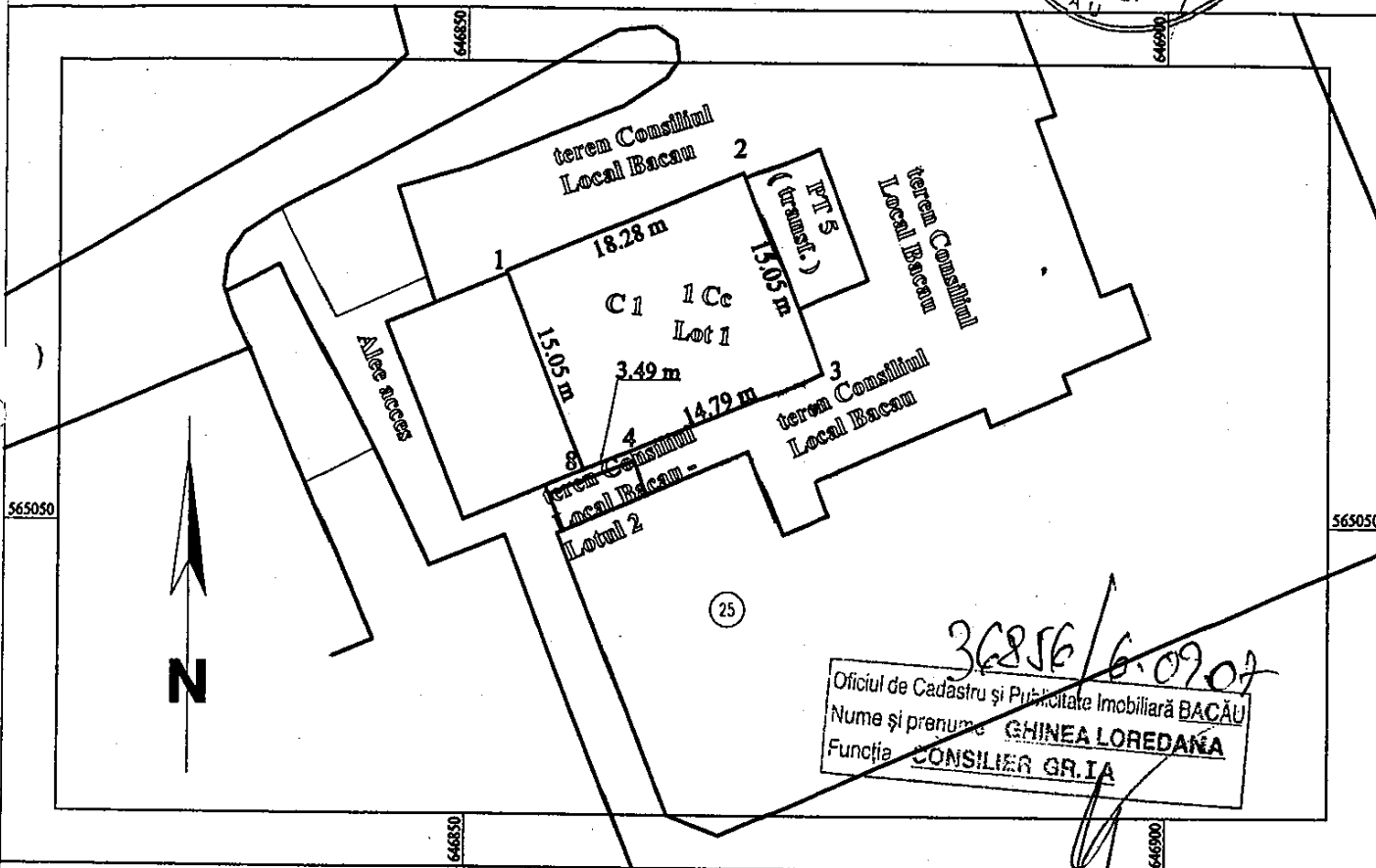
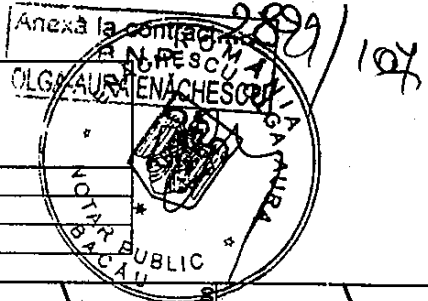
Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, pastrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat ,conform cererii la INFORMARE- ,si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public

S-a achitat tariful de RON prin chitanța nr. 2007...., pentru serviciul de publicitate Imobiliară cu codul nr.11P7EXI
Asistent - registrator,

Nume și prenume
GHINDEA CONSTANȚA
funcția
ASISTENT REGISTRATOR

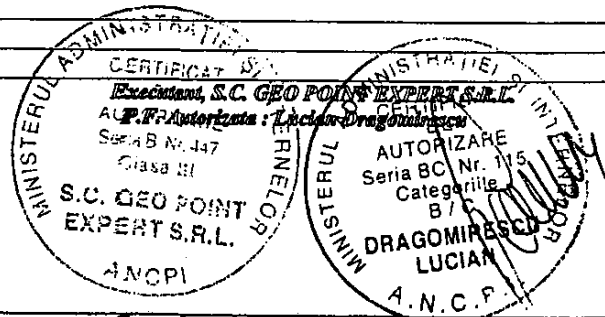
PLAN DE AMPLASAMENT SI LIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Numar cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
13956	275 m.p.	CT Pletca Centrala, Str. 9 Blvd
Cartea Funciara nr.	UAT	Mun. Bacau



36856/6.09.07
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
 Nume și prenume GHINEA LOREDANA
 Funcția CONSILIER GR.IA

A. Date referitoare la teren				
	Categorie de folosinta	Suprafata (m. p.)	Valoare de impozitare - expertiza notari - (lei)	Mențiuni
1	Ce	275	183.516,3	Lotul 1 - teren nelmprejmuit
Total		275	183.516,3	
B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Supraf. constr. la sol (m. p.)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni	
C1	275		Centrala termica - supraf. construita desfasurata = 275 m.p.	
Total		275		
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie : STEREO '70				
Pct.	N (m)	E (m)		
1	565067.720	646852.777		
2	565074.611	646869.708		
3	565060.671	646875.382		
4	565055.096	646861.683		
8	565053.780	646858.450		
1	565067.720	646852.777		
Suprafata totala masurata = 275 m.p. Suprafata din act = 297 m.p.				



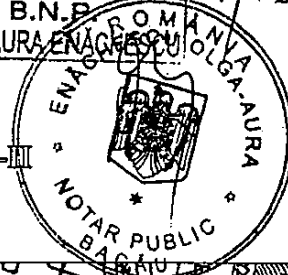
Se confirma suprafata din masuratori si
 Introducerea imobilului in baza de date

[Handwritten signature]

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1 : 5000

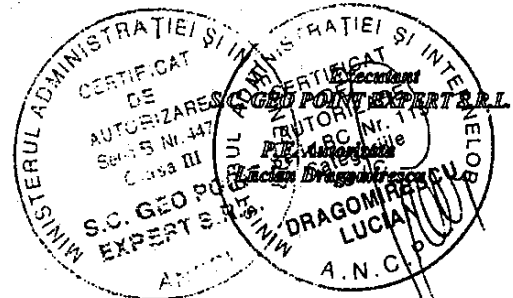
Anexă la contract
B.N.P.
OLGA-AURA ENĂGHESCU



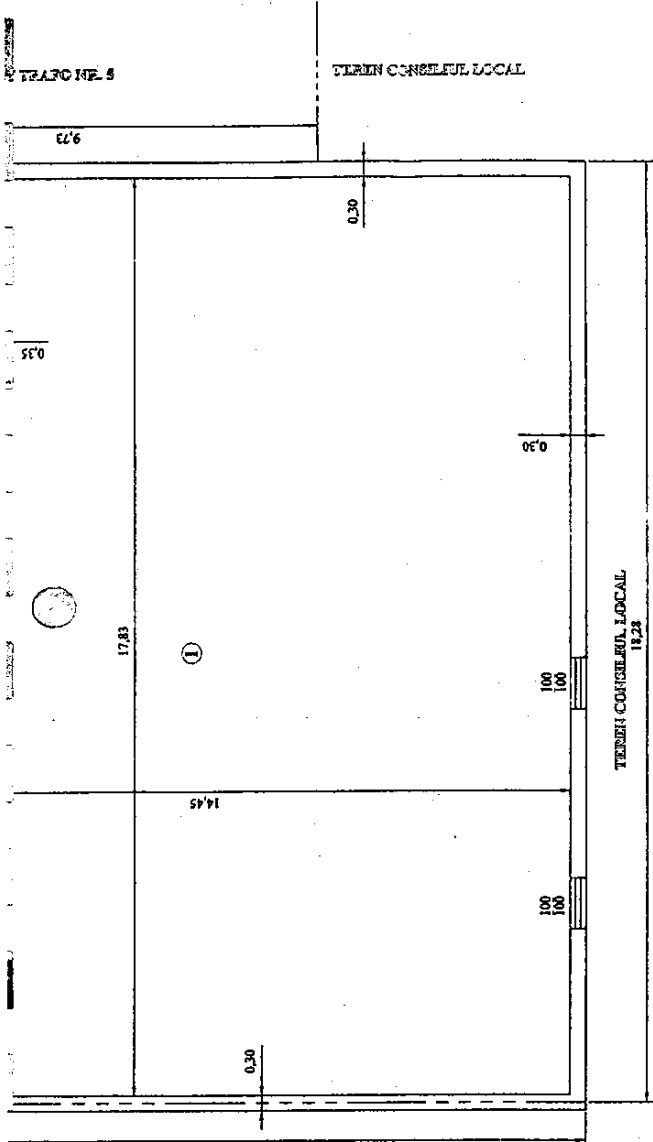
Nomenclatura : L-35-54-B-d-1-III



AMPLASAMENT STUDIAT



Lucian
29

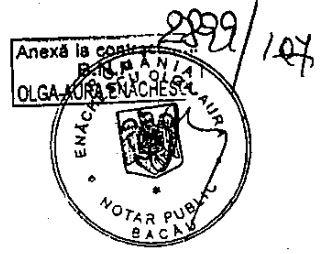
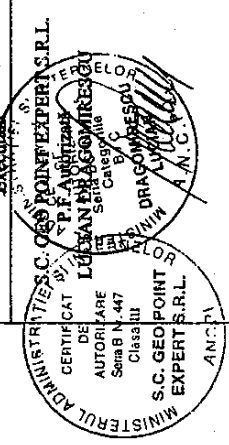


TRAFIC NR. 5

TEREN CONSELUL LOCAL

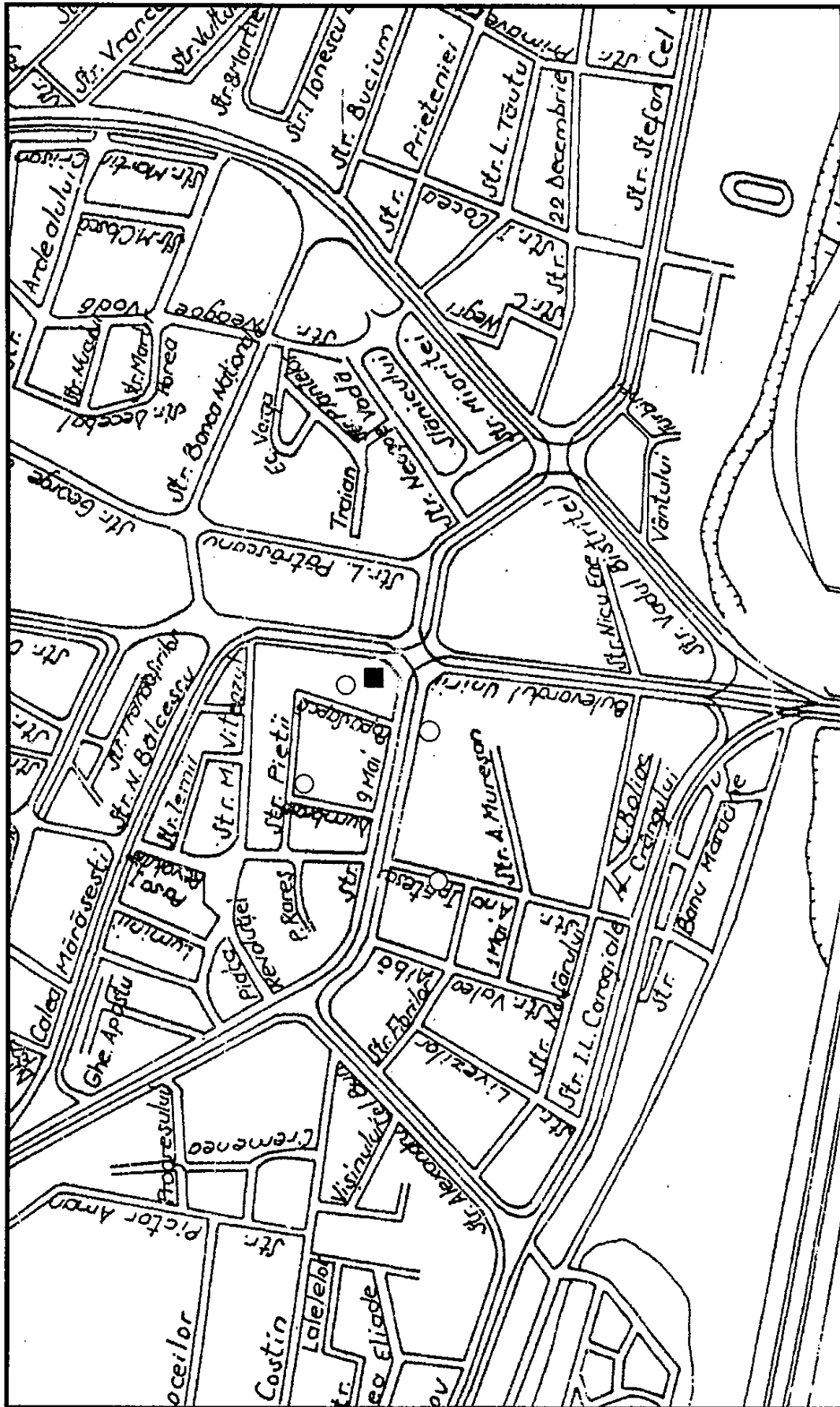
TEREN CONSELUL LOCAL
18.28

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)	Data
1	Centrale Termica	238,35	
2	Camera operator	11,83	
3	WC	1,36	
4	Spălător	2,56	
Suprafata utila = 254,10			
Total suprafata = 254,10			
Excepții			
Data			august 2007
Recepțional			Data



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
 Nume și prenume G. ILEA LOREDANA
 Funcția CONSILIER CR. IA

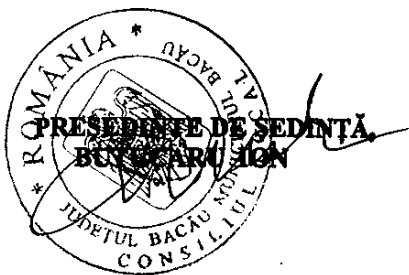
Stite



HARTA MUNICIPIULUI BACĂU – ZONA CENTRALA

- PROPRIETATE DE EVALUAT
- PROPRIETATI COMPARABILE

DOSAR DE PREZENTARE
-caiet de sarcini-
PRIVIND VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ
A imobilului – construcții+teren aferent
C.T. – Piața Centrală,
situat în Bacău, str. 9 Mai



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
Cons.Jr. NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

A handwritten signature in black ink, appearing to be "N. Popovici", written over the printed name of the secretary.

CAPITOLUL A

DATE DESPRE VÂNZĂTOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI 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

PREZENTAREA SPATIULUI SUPUS VÂNZĂRII

1.1. **Amplasament:** Bacău, str. 9 Mai conform Plan de incadrare in zona- si Plan de situatie (are acces prin alei betonate din str. 9 Mai).

1.2. **Situația juridică :** Domeniu privat, proprietate a Mun.Bacau, dat in concesiune SC CET SA Bacau

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

-**Denumire:** Spatiu C.T. Piața Centrală

-**Cod clasificare:**1.6.5.

- **Data P.I.F.:** 1980;

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

- **Ani de functionare realizati :** 17 ani.

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

- suprafața construită la sol : 275 mp

- teren aferent în cotă exclusivă : 275 mp

-**Tipul constructiei :** Cladire parter tip hala/atelier, construcție parter

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

- Tamplarie : metalică cu geam simplu

- Pardoseli : beton simplu

- Acoperis : tip terasă necirculabilă realizat din chesoane de beton

- Închiderile exterioare sunt din zidărie sau beton armat

- Înălțimea medie este de 6 m;

- Finisajele sunt inferioare: tencuieli cu mortar var-ciment

- Utilitati : apă+canalizare, energie electrică, energie termică, gaz metan,telefonie fixă și mobilă

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.";
- modernizarea 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.

OFERTA DE VÂNZARE

3.1. Imobilul ce se vinde are o suprafata construită la sol de 275 m.p.

3.2.Pretul de pornire a licitatiei cu strigare : 131.040 euro fără TVA

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

3.4. Locul, data si ora desfasurarii licitatiei: 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 : 1.000 RON pret cu TVA inclus.

3.7. Prețul caietului de sarcini : 1.000 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);
- împuternicirea acordată persoanei care reprezintă cumparatorul la licitatie (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 1000 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 13.104 EURO în contul nr. RO28TREZ0615006XXXX000234 deschis la Trezoreria Bacău. Garanția va fi achitată în lei, conform cursului B.N.R. din ziua și ora când se face plata;
- (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;

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. 213/17.11.1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia 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.

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 construcției și teren întocmit de o firmă specializată în evaluare, în sumă de 131.040 euro+TVA.

Pasul de strigare la licitație este 1310 euro, sumă ce reprezintă 1% din valoarea prețului de pornire al licitației.

Ofertant poate fi persoana juridică/fizică care îndeplinește 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.

Înscrierea la licitație se face până la data de ora 16,00, dată 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 12,00, în prezența Comisiei de licitație și a candidaților înscriși la licitație și va fi condusă de Președintele Comisiei de licitație.

Ofertanții 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 bilanț contabil vizat de DGFP/CFR, raportarea semestrială și ultima bilanță de verificare, pentru persoane juridice;
- dovada ca nu sunt în litigiu cu Consiliul Local al Municipiului Bacău ;
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de DGFP, Consiliul Local al Municipiului 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.

Licitația va parcurge următoarele etape:

1. se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanției, a caietului de sarcini și a documentației pentru licitație;
2. se verifică identitatea ofertanților pe baza buletinului de identitate/ cartii de identitate/ adeverinței/împuternicirii;
3. se trece la supralicitarea directă;
4. supralicitarea continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;
5. imobilul construcției și terenul se adjudecă celui care a făcut cea mai mare ofertă, la a treia strigare consecutivă;
6. Comisia de organizare și desfășurare a licitației va încheia un proces-verbal de adjudecare, în două 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 7 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.

Pentru bunurile care nu se vând la prima ședință de licitație publică se va organiza o nouă licitație 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 bunurilor.

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-cumparare 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 vor fi suportate de cumpărător.

Nesemnarea de către adjudecator a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea imobilului construcției și teren pentru o nouă licitație.

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.

Garanția de participare la licitație în suma de 13.104 euro, depusă de ofertantul castigator se retine de vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumparare urmând ca după această dată garanția să constituie avans din prețul de vânzare 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 contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Primăriei Municipiului Bacău în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 10 zile de la data înregistrării acestora.

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

Prezentul Dosar de prezentare conține pagini.

CAPITOLUL E
PROIECT DE CONTRACT
Contract de vânzare - cumpărare
nr..... ziua luna anul

PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **Consiliul Local al Municipiului Bacău**, județul Bacău, cu sediul în str. Mărășești nr.6, 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**

și

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 depersoană 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 – construcție și teren aferent C.T. –Piața Centrală, situat în municipiul Bacău str.9 Mai, în suprafață construită la sol de 275 mp, având următoarele vecinătăți:

- la nord : teren Consiliul Local Bacău
- la sud : teren Consiliul Local Bacău
- la est : teren P.T. 5 transferat
- la vest : teren Consiliul Local Bacău

Art.2.Imobilul ce se transmite a fost înscris în C.F. nr.39465 a municipiului Bacău și are numărul cadastral nr.13956, proprietatea municipiului Bacău, așa cum rezultă din încheierea nr.41985/2007, dată de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău la data de 10.10.2007.

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.Vânzătorul 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 delei/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 spațiul și terenul în cauză vor fi scoase 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. Vânzătorul garantează cumpărătorul împotriva oricărei evicțiuni conform art.1337 cod civil și declară că nu a fost scos din circuitul civil.

Art.12. Bunul imobil – construcție+teren aferent C.T. Piața Centrală, 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. Vânzătorul are următoarele obligații:

- a. Să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare-primire;

b. Vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare-cumpărare;

c. Vânzătorul 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 să achite prețul imobilului - construcții și teren 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 forță majoră era în întârziere.

Art.19. Prin forță majoră se înțelege un eveniment neprevăzut și de neînlăturat, 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 forță 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 stampilată, 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 stampilate de părți.

Acest contract are ca temei dispozițiile H.C.L. nr..... cât și ale codului civil.

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

VÂNZĂTOR,
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI BACĂU

prin

PRIMAR
Ing. Romeo Stavarache

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
Ing. GAVRIL PIRCU

VIZAT JURIDIC,

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV
EC. LEONARD PĂDUREANU

CUMPĂRĂTOR
S.C.....

prin

DIRECTOR GENERAL
.....

DIRECTOR ECONOMIC,

VIZAT JURIDIC

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BETUCĂRU ION



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
Cons. Jr. NICOLAE-OVIDIU POPOVICI