



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂRE

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 161/ 2008 prin care s-a aprobat trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Bacău, a bunului reprezentând 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 BACAU

Având în vedere :

- Prevederile art. 47, ale art. 117 lit. „a” și ale art. 123 (1) și (2) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
- Referatul nr. 78288/ 17.06.2011 al Serviciului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului, Fond Locativ și Îndrumare Asociații de Proprietari;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 161/ 2008 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Bacău, a bunului reprezentând 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;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău;

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

HOTĂRĂȘTE

ART. 1 – Se aprobă modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 161/ 2008 prin care s-a aprobat trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Bacău, a bunului reprezentând 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, astfel :

(1) – Se aprobă înlocuirea Anexei nr. 2 la HCL nr. 161/ 2008 – Raportul de evaluare, cu un nou raport de evaluare, prin care se stabilește și prețul de pornire al licitației, ce reprezintă Anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Se aprobă înlocuirea Anexei nr. 3 la HCL nr. 161/ 2008 – Dosar de prezentare privind vânzarea prin licitație publică a imobilului, construcții + teren aferent CT Piața Centrală, situat în Bacău, str. 9 Mai, cu un nou Dosar de prezentare, ce reprezintă Anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) – Se modifică articolul nr. 5 la HCL nr. 161/ 2008 și va avea următorul conținut : „Membrii comisiei de licitație și ai comisiei de soluționare a contestațiilor vor fi desemnați prin Dispoziție a Primarului Municipiului Bacău.

ART. 2 – Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 161/ 2008 sunt și rămân în vigoare.

ART. 3 – Hotărârea va fi comunicată Serviciului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului, Fond Locativ și Îndrumare Asociații de Proprietari, Direcției Economice și Direcției Juridice și Administrație Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ZAHARIA NICOLAE

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

NR. 209
DIN 30.06.2011
O.P., I.D./R.T./Ex.1/Ds.1-A-4



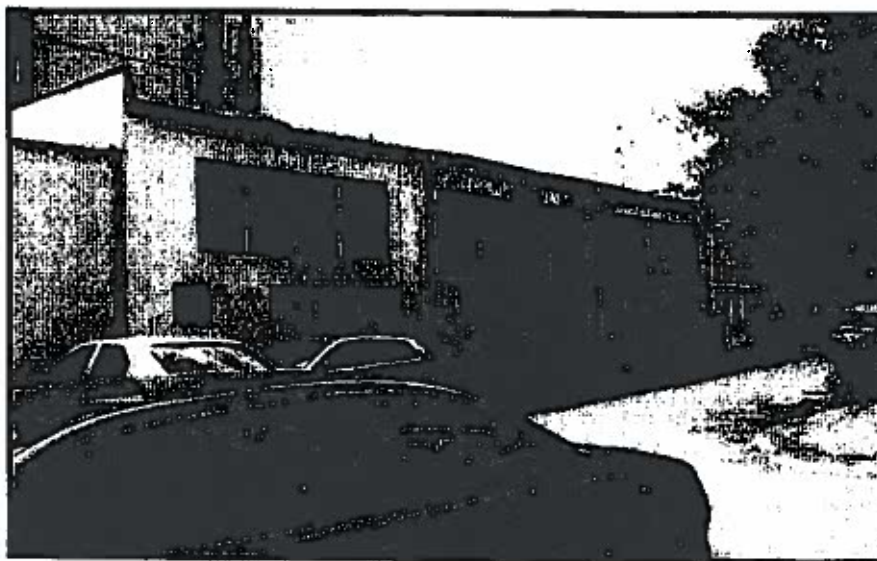


SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA Str. Alexandru Cel Bun nr. 11A Bacau, 600058; tel 0234/510676, fax 0234/510624, Capital Social : 120.000 RON, C.U.I. RO 10840960, Nr. Reg. Com. J 04/727/1998, e-mail: office@sierraquadrant.ro
SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII SR EN ISO 9001 : 2001



F 22 - Nr. SOCG 231 / 03.06.2011



RAPORT DE EVALUARE

CENTRALA TERMICA – PIATA CENTRALA BACAU, STR. 9 MAI

**DESTINATAR: CONSILIUL LOCAL BACAU
PRIMARIA MUN. BACAU**

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ZAHARIA *NICOLAE





Către,
PRIMARIA MUN. BACAU

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății imobiliare "Centrala termica – Piata Centrala" amplasata in Bacau, str. 9 Mai, jud. Bacau, aflata in proprietatea dvs.

Scopul evaluarii este estimarea valorii proprietatii, la data de 16.05.2011, in vederea estimarii pretului de inceput al licitatiei.

Inspectia in teren, actualizarea si documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în perioada 16 + 20.05.2011.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 16.05.2011. 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 16.05.2011, respectiv: 1 EURO = 4,1054 RON.

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

Rezultatul evaluării

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a activelor supuse evaluării, la data de 16.05.2011, este de :

V.C.T. PIATA CENTRALA = 265.900 lei, respectiv
V.C.T. PIATA CENTRALA = 64.770 EURO

Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.

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

DIRECTOR,
EXPERT EVALUATOR:
Ing. TODICA C. EUGEN



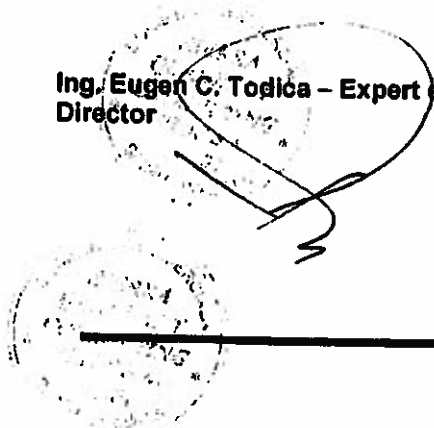
CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert evaluator ing. Todica C. Eugen in calitate de Director, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS) cu excepția limitelor prevazute la pct 1.6. și confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăților și bunurilor evaluate.
- după cunoștințele evaluatorului, Informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietăților și bunurilor
- 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 CORPORATIV ANEVAR

Ing. Eugen C. Todica – Expert evaluator ANEVAR
Director





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARI

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 proprietății, la data de 16.05.2011, în vederea estimării prețului de început al licitației.

1.2. Definirea 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 proprietate 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 16.05.2011.

1.3. 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 16.05.2011, respectiv: 1 EURO = 4,1054 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. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

1.4. 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 granturilor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;



- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in 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 sa ofere consultanța ulterioară sau sa depuna marturie în instanță în legătura cu proprietatea evaluată, decat dacă 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 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 ca cîltitorul si/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile si toate contractele de inchiriere sau amendamentele, dacă există, care împovărează proprietatea;
- previziunile, proiectiile si estimările 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 în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.5. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv "estimarea valorii proprietății, la data de 16.05.2011, în vederea estimării prețului 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

Denumirea proprietății: "Centrala Termică – Piața Centrală" situată în municipiul Bacău, str. 9 Mai.

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

- Act de dezmembrare cu încheiere de autentificare nr. 2899/09.10.2007
- Extras carte funciara nr. 39465/2007
- Documentații cadastrale nr. 13956

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; definiția pieței

Proprietatea evaluată este de tip hală / atelier, construcție parter, are suprafața construită la sol de 275 mp și teren aferent în cota exclusivă 275 mp.

Piața specifică este cea a halelor/atelierelelor/spațiilor de depozitare, construite în anii '70-'80. Zona de delimitare a subpieței este zona pietel centrale cu strazile adiacente, zonă care cuprinde ansambluri de blocuri de locuințe cu spații 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.

La data evaluării piața imobiliară înregistrează un trend negativ, ca urmare a crizei economice ce se manifestă atât la nivel internațional cât și la nivel național. În urma acestor aspecte negative, prețurile imobilelor au scăzut foarte mult, ajungând la nivelul celor înregistrate în urma cu 3 - 4 ani, fiind posibil ca tendința de scădere să continue. Aceasta diminuare a prețurilor pe piața imobiliară se datorează în primul rând dezechilibrului apărut, respectiv prin devansarea cererii de către oferta, mai ales pe fondul lipsei de lichidități pe piața ca urmare a înăsprirea condițiilor de creditare. Piața chiriilor se află încă la un nivel satisfăcător, chiriile varînd de la un imobil la altul, în funcție de zonă și de nivelul dotărilor și utilităților disponibile.

2.3. Aspecte economice – sociale

Municipiul Bacău este reședința județului Bacău și este situat pe valea râului Bistrița în apropiere de confluența cu râul Siret și are o populație de aprox. 200 000 de locuitori.

Orașul are aeroport internațional propriu, stație CFR modernă, rețea bine pusă la punct pentru transportul auto urban și interurban.

Din punct de vedere economic în Bacău funcționează societăți cu profil industrial de interes național și chiar mai mult, cum sunt întreprinderea de construcții și reparații avioane, întreprinderea de construcții mașini unelte, întreprinderi de prelucrare a lemnului, un mare număr de societăți de producție textilă și confecții, întreprinderi 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.

În mun. Bacău vom regăsi marea majoritate a băncilor ce operează la nivel național. Rețeaua de șosele și drumuri este bine dezvoltată, atât ca întindere cât și din punct de vedere calitativ.

În Bacău funcționează pe lângă o Universitate de stat și o Universitate particulară acreditată, un teatru dramatic, o orchestră simfonică, muzee și expoziții permanente, biblioteci. Județul Bacău se află în estul României și are o suprafață de 6606 km², peste 750.000 de locuitori. Județul are un potențial economic și turistic ridicat. În mun. Bacău și în împrejurimi se găsesc mai multe hoteluri, moteluri ce se prezintă cu condiții civilizate de cazare și servirea mesei.

2.4. Informații despre zonă

Imobilul supus evaluării este amplasat în piața centrală a orașului, între blocuri și piața centrală. Traficul rutier este relativ mare, însă și cel pietonal este intens, zona fiind preponderent cu caracter rezidențial și comercial. Zona este foarte dens populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri mari și medii. 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 defecției 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 defecției spațiul necesită următoarele investiții minime: demolare fundații utilaje, reparații instalații, refacerea finisajelor interioare și exterioare și refacerea tâmplăriei. Conform informațiilor Beneficiarului, proprietatea este liberă de sarcini. Evaluatoarei nu are informații privind eventualele expertize tehnice și consolidări 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 neclucabila 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
- la data evaluarii imobilului 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 275 mp este ocupat integral de cladire și prezintă următoarele vecinatati:

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

Utilitatile terenului:

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

2.7. Starea generală a clădirii

Clădirea fiind construită cu aproximativ în anul 1980, starea generală a acesteia este nesatisfacatoare, necesitand reparatii ale finisajelor exterioare si interioare si instalatiilor electrice, termice si de apa - canal. Echipamentul tehnic al centralei a fost demontat urmand a fi demolate fundatiile utilajelor si refacerea pardoselii. Uzura fizică atât a elementelor cu viață lungă cât și a celor cu viață scurtă prezinta un grad relativ ridicat.

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 Evaluatoresilor 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."

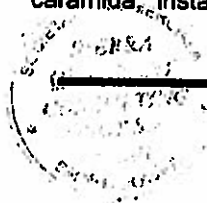
Analiza CMBU trebuie realizată atât pentru terenul considerat liber, cât și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Pentru imobilul supus evaluării au fost luate în calcul trei ipoteze de utilizare :

1) Depozit/hala

În momentul de față, destinația proprietății evaluate poate fi de spațiu de depozitare / atelier, care poate fi închiriat pentru o chirie lunară netă (din care s-au scăzut cheltuielile fixe și variabile ale proprietarului) de ~ 4,00 €/mp. Cheltuielile de investiție pentru amenajarea spațiului sunt estimate la ~ 60 €/mp și cuprind următoarele lucrări conform informațiilor de pe piață:

- tencuieli și zugrăveli obișnuite 10 €/mp
- reparatii acoperis 13 €/mp
- refacere pardoseli de beton 10 €/mp
- demolat fundatii cazane, turnat beton in golurile ramase in pardoseala, reducerea spatiilor vitrate cu zidarie caramida, instalatie sanitara, reparatii instalatii electrice 17 €/mp



**2) Birouri**

Pentru schimbarea destinației în birouri chiria netă lunară practică ar fi de 4,50 €/mp și ar fi necesară o investiție suplimentară de ~ 100 €/mp cu următoarele lucrări de investiții conform informațiilor de pe piață:

- compartimentări din zidărie de cărămidă sau înlocuitori inclusiv tencuiele și zugrăveli superioare 50 €/mp
- planșeu de beton, scară interioară 35 €/mp
- pardoseli din parchet 10 €/mp
- pardoseli din gresie 5 €/mp

3) Depozit frigorific

În cazul în care imobilul este utilizat ca depozit frigorific chiria lunară practică ar putea fi maxim 17,00 €/m, estimându-se o investiție totală de 1088 €/mp. Investiția cuprinde amenajarea spațiului (reparații la pardoseli, finisaje interioare și exterioare, instalații electrice, apă – canal, grup sanitar, acoperis, zidirea parțială a spațiilor vitrate, compartimentări, planșeu beton pentru a crea două nivele) precum și echiparea cu 14 camere frigorifice mobile cu un cost de 22.000 euro/buc (procurare + montare), altele instalații aferente. Calculul detaliat este evidențiat în anexa nr. 3 la raportul de evaluare.

Rata de capitalizare în toate cazurile este de 11,50%. Desfășurarea calculului este prezentată în Anexa 4.

Explicații	Depozit frigorific	Spațiu depozitare	Birouri
Chirie lunară netă euro/mp	17,00	4,00	4,50
Suprafață închiriată	215,00	215,00	215,00
Venit brut/an (euro)	43.860,00	10.320,00	11.610,00
Total cheltuieli de exploatare	2.411,46	1.664,82	1.664,82
Venit net din exploatare	41.448,54	8.655,18	9.945,18
Rata de capitalizare	11,50%	11,50%	11,50%
Valoare capitalizată (euro)	360.422,10	75.262,43	86.479,83
Cost amenajare (euro)	276.575,00	12.900,00	21.500,00
Valoare proprietate (euro)	83.847,10	62.362,43	64.979,83

Din datele de mai sus, rezultă că cea mai bună utilizare a terenului construit este de depozit frigorific.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior și din lipsa parțială de date cu privire la tranzacții cu bunuri similare, Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii bunurilor din patrimoniul societății, respectiv:

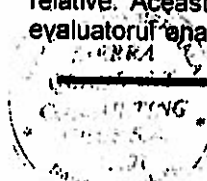
- abordarea pe baza costurilor:
 - metoda comparației directe (pentru evaluarea terenurilor)
 - metoda costului de înlocuire net (pentru clădire).
- abordarea pe baza randamentului:
 - metoda capitalizării veniturilor pentru proprietățile imobiliare (hală + teren);

3.2.1. Abordarea pe baza costurilor

Estimarea valorii terenului – se utilizează metoda comparației directe.

Premiza majoră a abordării prin comparație directă 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 intravilan, amplasat în Bacau, str. 9 Mai, nr. 40 în suprafața de 250,00 mp, cu acces la strada, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării cu 400,00 euro/mp. În prețul terenului intra și un proiect de construcție. Informația este credibilă fiind preluată de la agenția care detine oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, amplasat în Bacau, str. Florilor, în suprafața de 290,00 mp, cu acces la strada, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării cu 350,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de la agenția care detine oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, amplasat în Bacau, str. Nufarului, în suprafața de 230,00 mp, cu acces la strada, cu o formă regulată, se află la vânzare la data evaluării cu 250,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de la agenția care detine oferta.

Explicarea corecțiilor:

1. Având în vedere că tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietăților s-a corectat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. În funcție de localizarea terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferența de localizare dintre locațiile comparabile și subiect a fost corectată conform pieței imobiliare;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că o diferență de suprafață de ± 100 mp afectează prețul unitar cu ± 5 euro/mp;
4. În funcție de starea terenului s-au făcut corecții de $\pm 10\%$.

Desfasurarea calculelor este prezentată în Anexa 1.

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 puține corecții și corecția totală brută este cea mai mică.

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

$$V_{\text{TEREN_C.T. PIATA CENTRALA - metoda comparatiei directe}} = 177.9900 \text{ lei, respectiv}$$

$$V_{\text{TEREN_C.T. PIATA CENTRALA - metoda comparatiei directe}} = 42.695 \text{ EURO}$$

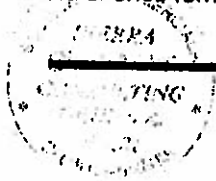
Estimarea valorii construcției - metoda costului de înlocuire

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.

Metoda costului de înlocuire net are drept bază de pornire prețul construcției determinat în devizele întocmite de constructorul clădirii și puse la dispoziție de beneficiar, actualizate de evaluator la data evaluării și eventual completate sau corectate cu situația reală de pe teren.

Metoda costului de înlocuire urmărește obținerea unei valori actualizate a clădirilor, pornind de la un cost de înlocuire brut actualizat amendat cu deprecierea acumulată plecând de la estimarea valorii de piață pentru utilizarea existentă, valoare rezultată din costul curent brut de înlocuire (sau reconstrucție) a clădirilor, construcțiilor speciale, utilităților, instalațiilor și echipamentelor, minus alocarea (valorică) pentru deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere și optimizare conform relației:

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





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:

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

t = 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 constructiei, 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:

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 concepie 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:

$$V_{CLADIRE_C.T. PIATA CENTRALA - metoda costurilor} = 86.030 \text{ lei, respectiv}$$

$$V_{CLADIRE_C.T.PIATA CENTRALA - metoda costurilor} = 20.960 \text{ EURO}$$

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

$$V_{C.T. PIATA CENTRALA} = 261.020 \text{ lei, respectiv}$$

$$V_{C.T. PIATA CENTRALA} = 63.585 \text{ EURO}$$

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 cheltuielile 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 ($Ven_{capitalizate}$):**

$$Ven_{capitalizate} = VNE / c$$

Ipotezele de calcul utilizate au fost următoarele:

- suprafața construită la sol: 275,00 mp;
- suprafața frigorifică (închiriată): 215,00 mp;
- tarif chirie: 17,00 €/mp/lună;
- gradul de ocupare 95 %;
- 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 11,50%, având în vedere condițiile pletei și dorința cumparatorului de recuperare rapidă a investiției.

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 1300 mp, amplasată în Bacău, strada Calea Moldovei, dotat cu toate utilitățile, acces TIR, curte betonată, cu finisaje obișnuite. Proprietatea este oferită spre închiriere, la data evaluării, pentru suma de 3 €/mp/lună. Preț de vânzare 300.000 euro. Informația este credibilă, fiind preluată de la agenția imobiliară care detine oferta.

COMPARABILA 2 – Hala de producție, P+1, cu suprafața desfasurată de 1600 mp, amplasată în Bacău, dotată cu toate utilitățile, apă, gaz, energie electrică, abur, parcuri cu finisaje obișnuite. Proprietatea este oferită spre închiriere, la data evaluării, pentru suma de 4 €/mp/lună. Preț de vânzare 460.000 euro. Informația este credibilă, fiind preluată de la agenția imobiliară care detine oferta.

COMPARABILA 3 – Hala, 1000 mp construite + 1800 curte betonată, amplasată în Mărgineni, dotată cu toate utilitățile, cu finisaje obișnuite, cu posibilitate acces tir. Proprietatea este oferită spre închiriere, la data evaluării, pentru suma de 3 €/mp/lună. Preț de vânzare 240.000 euro. Informația este credibilă, fiind preluată de la agenția imobiliară care detine oferta.

Având în vedere condițiile pletei precum și dorința cumparatorului de recuperare rapidă a investiției, apreciem rata de capitalizare în valoare de 11,50%.

Desfasurarea calculului este prezentată în Anexa 4.

Valoarea de plată a proprietății evaluate prin metoda capitalizării veniturilor este de:

$$V_{C.T. PIATA CENTRALA} = 265.900 \text{ lei, respectiv}$$

$$V_{C.T. PIATA CENTRALA} = 64.770 \text{ EURO}$$





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 :** **261.020 lei**
- **Abordarea pe baza capitalizării veniturilor :** **265.900 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.

În acest context, ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, evaluatorul propune ca valoare de piață a dreptului de proprietate, la data de 16.05.2011, valoarea estimată prin abordarea capitalizării veniturilor, respectiv:

V.C.T. PIATA CENTRALA = 265.900 lei, respectiv

V.C.T. PIATA CENTRALA = 64.770 EURO

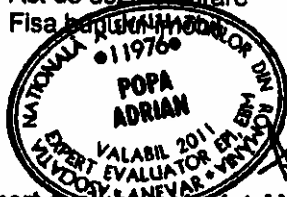
Notă 1: Valoarea de mai sus nu conține TVA.

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 16.05.2011, urmând a fi corectată ori de câte ori plăta 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.

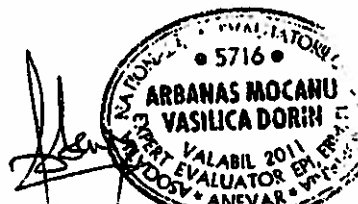
Anexe la raportul de evaluare:

- Fișe de calcul (ANEXELE 1 + 4);
- Act de dezmembrare
- Fișa de evaluare



Expert evaluator atestat ANEVAR

Ing. Popa Adrian



Expert evaluator atestat ANEVAR

Ec. Arbanas. Dorin

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)
1	Teren intravilan (S = 275 mp)	Abordarea pe baza comparatiei directe	174.990,00	42.625,00
2	Construcție C.T. Piata Centrala	Abordarea pe baza costurilor	86.030,00	20.960,00
A	PROPRIETATE IMOBILIARA	.	261.020,00	63.585,00
1	Proprietate imobiliara C.T. Piata Centrala	Abordarea pe baza capitalizării veniturilor	265.900,00	64.770,00
B	PROPRIETATE IMOBILIARA		265.900,00	64.770,00
VALOARE PROPUSE DE EVALUATOR			265.900,00	64.770,00

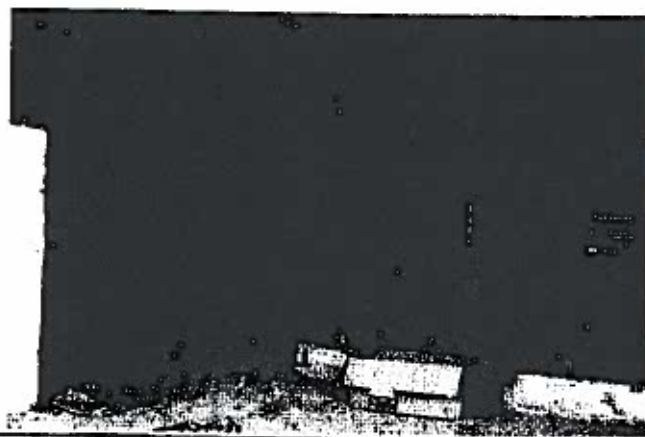
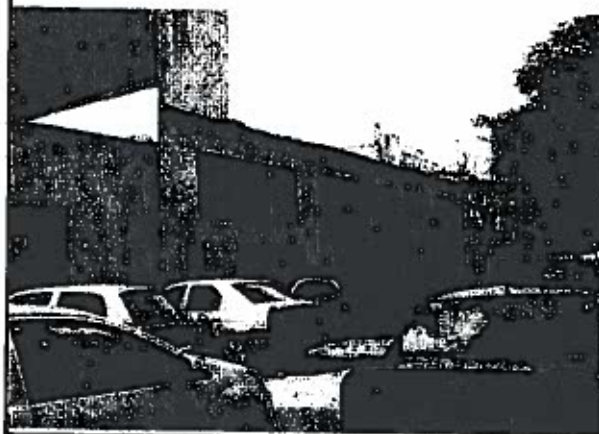
VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. 9 Mai, parcare Piata Centrala	Bacau, str. 9 mai, nr. 40	Bacau, str. Florilor	Bacau, str. Nufarului
Provenienta informatii comparabile		Informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Monitor 68, tel 0234-516045	Informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Monitor 68, tel 0234-516045	Informatii Agentia Imobiliara Adimax Bacau, Monitor 68, tel 0234-516045
Pret de vanzare (euro/mp)		400	350	250
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		400,00	350,00	250,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat	independent	independent	independent	independent
Conditii de vanzare		400,00	350,00	250,00
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		400,00	350,00	250,00
Conditii ale pietei		la vanzare fortata - oferta supralicitata	la vanzare fortata - oferta supralicitata	la vanzare fortata - oferta supralicitata
Corectie		-40,00%	-40,00%	-40,00%
Pret corectat		240,00	210,00	150,00
Cheltuieli dupa cumparare				
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		240,00	210,00	150,00
Corectii pentru:				
Amplasament si acces	Bacau, str. 9 Mai, parcare Piata Centrala	Bacau, str. 9 mai, nr. 40	Bacau, str. Florilor	Bacau, str. Nufarului
Corectie		-25,00%	-15,00%	15,00%
Valoare corectie		-60,00	-31,50	22,50
Suprafata teren proprietate (mp)	275,00	250,00	250,00	230,00
Corectie		-1,25	0,75	-2,25
Valoare corectie		-1,25	0,75	-2,25
Starea terenului	ocupat integral de cladie	liber	liber	liber
Corectie		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie		-24,00	-21,00	-15,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Alte corectii	nu	nu	nu	nu
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		154,75	158,25	155,25
Corectie totala neta		-424,00	-371,00	-265,00
Corectie totala bruta		541,50	435,50	265,00
C.T.B. / pret de vanzare		1,354	1,244	1,050
Numar corectii		4	4	4
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	155,00			
Valoare teren (euro) rotunjit	42 625,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	174.990,00			

ESTIMAREA VALORII CONSTRUCTIEI

FISA DE CALCUL CLADIRI SI CONSTRUCTII SPECIALE

DENUMIRE OBIECTIV	C.T. Piata Centrala		
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE	~ 1980		
Anul PIF	Bacau, strada 9 Mai		
Amplasament	dezafectat		
Destinatie actuala	satisfacatoare		
Starea generala actuala	Construcie care comunica cu cladirea sediu printr-o constructie tip tunel		
Apartenenta	beton		
Fundatii	Stalpi si grinzi din beton armat		
Structura de rezistenta	P		
Regim inaltime	5,50		
Inaltimea medie (m)	275,00		
Suprafata desfasurata (mp)	caramida sau infocuitori		
Pereti	Beton armat, monolit		
Plansee	Beton		
Pardoseli in general din:	chesoane beton armat		
Acoperis	carton bitumat		
Invelitoare	tencuiala driscuita		
*exterioara	tencuiala driscuita + lapte de var		
*interioara	da		
Instalatii tehnologice utilitati	da		
*apa - canal	da		
*termica - incalzire	da		
*energie electrica	nu		
*stingere incendiu	da, 220V		
*energie electrica			
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE (LUCRARI NEEFECTUATE)		297.320
UZURA FIZICA RECUPERABILA	DEFICIENTE	finisaje	11.798
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA SCURTA	VIATA SCURTA	placaje, tamplarie, envelopa, compartimentari, invelitori	12.193
		instalatii tehnologice, aparate, utilitati	12.939
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA LUNGA	VIATA LUNGA	fundatii, structura de rezistenta, zidarii, amenajari	1.968
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI	acoperis nefinalizat	24.573
	DEFICIENTE, INLOCURI, MODERNIZARI	finisaje si instalatii neterminate	118.839
	SUPRADIMENSIONARE		0
NEADECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA, DEFICIENTE	DEFICIENTE		0
NEADECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA	SUPRADIMENSIONARE		0
DEPRECIERE ECONOMICA	EXTERNA	criza financiara	115.005
DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE	Dimensiune luata in calcul (Ad-mp, H-m ...)	Valori unitare (lei/mp,m ...)	Valoare totala (lei)
Valoare de inlocuire unitara (lei/mpAd) pentru Ad total			
Constructii (structura, inchideri, acoperis, etc)	275,00	1.394,00	383.351,16
COST DE INLOCUIRE DE NOU 29.09.2009			383.351,16
DEPRECIERE CUMULATA TOTALA (RON)			297.320,00
COST DE RECONSTRUCTIE 29.09.2009			88.031,16



METODA CAPITALIZARII DIRECTE

DENUMIRE ACTIVE	U.M.	Proprietate imobiliara
Localizare		Bacau, str. 9 Mai
VENITURI		
tarif chirie	euro / mp	17,00
suprafata construita	mp	275,00
suprafata frigorifica inchiriată	mp	215,00
curs de schimb	euro / lei	4,1054
venituri din chirii	lei	180.060,00
Venit brut potential	lei	180.060,00
Grad de ocupare	%	95,00%
Venit brut efectiv	lei	171.057,00
CHELTUIELI		
impozit pe constructii	lei	860,00
asigurare	lei	560,00
Total cheltuieli fixe	lei	1.420,00
reparatii - intretinere	lei	3.850,00
diverse	lei	2.570,00
Total cheltuieli variabile	lei	6.420,00
inlocuire dotari	lei	2.060,00
Total cheltuieli pentru reparatii	lei	2.060,00
Total cheltuieli de exploatare	lei	9.900,00
VENIT NET EXPLOATARE	lei	161.157,00
Rata capitalizare	%	11,50%
VENITURI CAPITALIZATE	lei	1.401.365,22
Cheltuieli de amenajare	lei	1.135.481,01
VALOARE PROPRIETATE_rotunjit	lei	265.900,00
VALOARE PROPRIETATE_rotunjit	euro	64.770,00

Deviz cheltuieli amenajare

Obiect	U.M.	Dimensiuni	Valoare unitara euro	Valoare totala euro	Valoare totala lei
tencuieli + zugraveli	mp	840,00	10,00	8.400,00	34.485,36
Demolare fundatii	buc	3,00	300,00	900,00	3.694,86
instalatie electrica	buc	1,00	1.200,00	1.200,00	4.926,48
instalatii sanitare	buc	1,00	800,00	800,00	3.284,32
acoperis	mp	275,00	13,00	3.575,00	14.676,81
planseu beton + rampa	mc	40,00	140,00	5.600,00	22.990,24
zidarie goluri	mc	12,00	130,00	1.560,00	6.404,42
refacere pardoseli	mp	254,00	10,00	2.540,00	10.427,72
camere frigorifice	bc	14,00	18.000,00	252.000,00	1.034.560,80
TOTAL				276.575,00	1.135.451,01

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE

	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CHIRIE ANUALA	46.800,00	76.800,00	36.000,00
grad de ocupare	90%	85%	95%
VBP	42.120,00	65.280,00	34.200,00
VENIT BRUT EFECTIV	42.120,00	65.280,00	34.200,00
Cheltuieli exploatare	4.630,00	7.180,00	3.760,00
impozit	2.525,00	3.915,00	2.050,00
asigurari	2.105,00	3.265,00	1.710,00
Cheltuieli variabile	3.580,00	5.550,00	2.905,00
reparatii si intretinere	1.265,00	1.960,00	1.025,00
diverse	840,00	1.305,00	685,00
Fond RK	1.475,00	2.285,00	1.195,00
Total cheltuieli	8.210,00	12.730,00	6.665,00
Venit net exploatare	33.910,00	52.550,00	27.535,00
Pret de vanzare	300.000,00	460.000,00	240.000,00
Rata de capitalizare	11,30%	11,42%	11,47%
RATA DE CAPITALIZARE PROPUA	11,50%		

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 PIATA 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 dezmembrarea acestuia în două loturi, după cum urmează:

LOTUL NR. 1. - se constituie din numărul cadastral 13956 și se compune din terenul de sub 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 sub 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 documentație cadastrală întocmită de către Dragomirescu Lucian și înregistrată la OCPI Bacău sub nr.36856/06.09.2007, anexă la act vizată de mine partea.

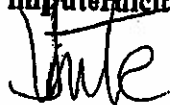
Terenul ce face obiectul prezentului act de dezmembrare este proprietate publică a municipiului Bacău, conform Hotărârilor Consiliului Local Bacău numerele 287/2006, 83/2007 și 297/2007. Dreptul de proprietate asupra imobilului este întabulat în Cartea funciara 37645 a localității Bacău, conform încheierii 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 fisca. 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 sediu Biroului Notarului Public Olga - Aura Enăchescu din Bacău.

PROPRIETAR,
Municipiul Bacău
prin împuternicit Nastase Daniela,





ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
OLGA - AURA ENĂCHESCU
SEDIUL: mun. Bacău, Str. Mărășești, Nr. 11, Etaj 1
ODP 2865
TEL/FAX - 0234/581227; Fax2Mail 0334814559
E-mail - olga.enachescu@gmail.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2899
ANUL - 2007 LUNA - Octombrie ZIUA - 09

În fața mea, **OLGA - AURA ENĂCHESCU**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:
NASTASE DANIELA - inspector la Serviciul Patrimoniu din cadrul Primăriei Bacău, cnp
2660927040054, domiciliată în Bacău Strada Milcov nr. 134 sc. D ap. 2 județul Bacău, identificată cu
CI seria XC nr.556851/2007 eliberată de SPCLEP Bacău, în calitate de împuternicit al Primarului
Municipiului Bacău, conform dispoziției nr. 4736/03.10.2007 emisă de acesta,
care după citirea prezentului înscris a declarat că el corespunde voinței instituției care o reprezintă și a
consimțit la autentificarea sa semnând toate exemplarele și cele șase schite anexe.

In temeiul art.8, lit.b din Legea 36/1995
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS

Onorariul cu TVA, a fost stabilit conform facturii nr. 9422401/2007 eliberată de acest birou notarial și
achitat cu ordin de plată.

NOTAR PUBLIC,



Anexa la actul autentic
Nr.
Notar Public,



Nr. Cerere 4198b
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 Încheirea 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, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii la INFORMARE, și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public

S-a achitat tariful de RON prin chitanța nr. 2007.... pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.11P7EXI

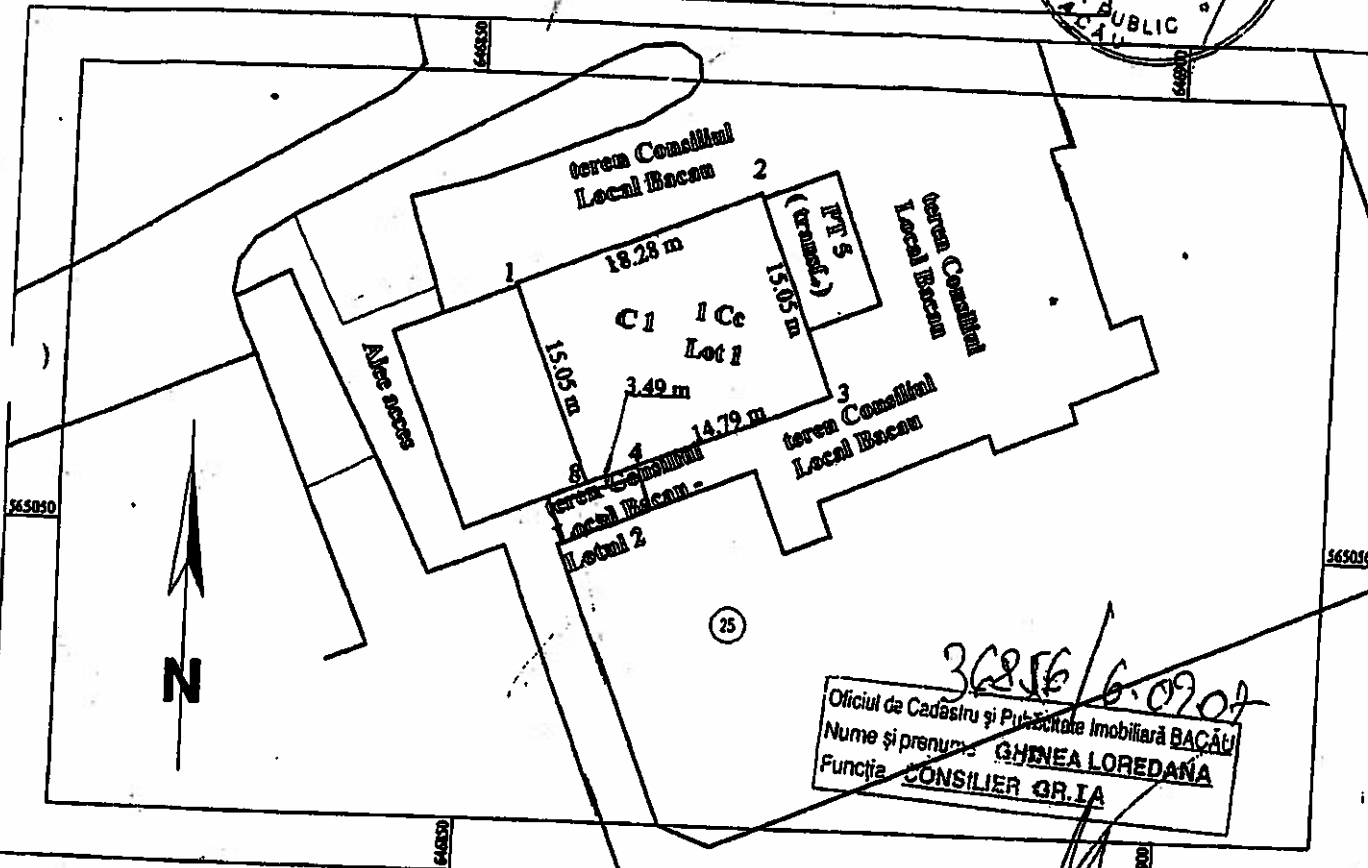
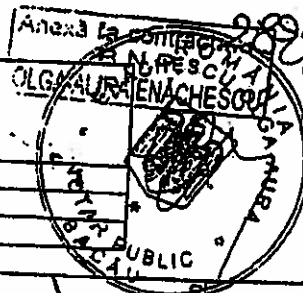
Asistent - registrator,

Nume și prenume
GHINDEA CONSTANȚA
funcția
ASISTENT REGISTRATOR

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

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



36856/6.02.07
 Oficiul de Cadăstru și Publicitate Imobiliară BACĂU
 Nume și prenume GHINEA LOREDANA
 Funcția CONSILIER GR.IA

A. Date referitoare la teren

Categorie de folosință	Suprafata (m. p.)	Valoarea de impozitare - expertiza notari - (lei)	Mentiiuni
1 Ce	275	183.516,3	
Total	275	183.516,3	Lotul 1 - teren neamplasat

B. Date referitoare la constructii

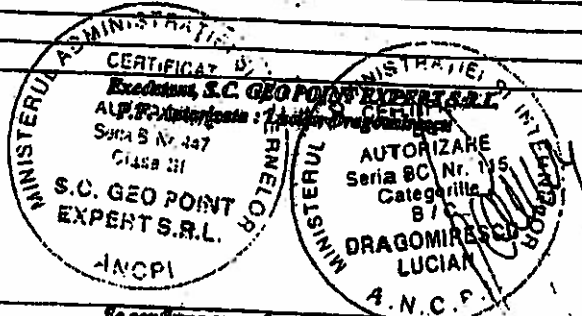
Cod constr.	Supraf. constr. la sol (m. p.)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
C1	275		
Total	275		Centrale termice - supraf. constructii desfasurate = 275 m.p.

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO '79

Pct.	N(m)	E(m)
1	565057.720	646852.777
2	565074.611	646869.708
3	565060.671	646875.382
4	565055.096	646881.693
8	565053.780	646888.450
1	565067.720	646852.777

Suprafata totala masurata = 275 m.p.
 Suprafata din act = 297 m.p.



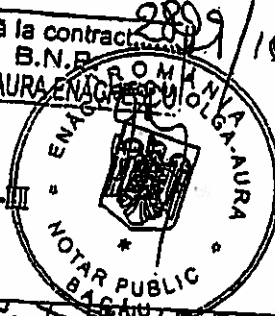
Se confirma suprafata din masuratori si
 Introducerea imobilului in baza de date

Lucian

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

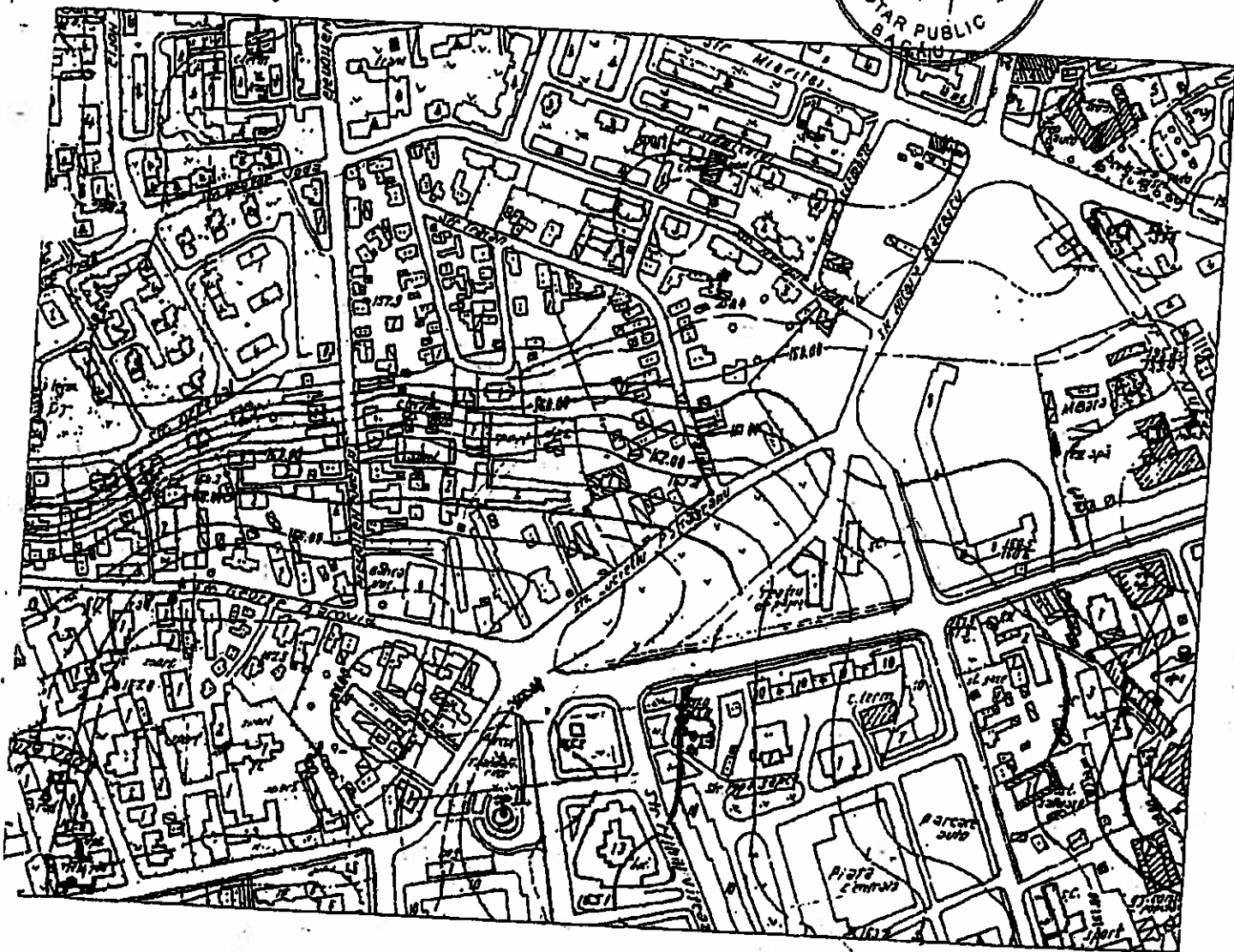
SCARA 1 : 5000

Anexă la contract
B.N.R.
OLGA-AURA ENACHE

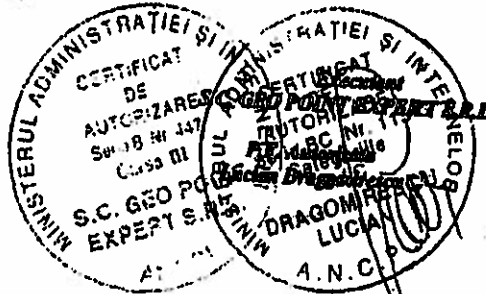


Nomenclatura : L-35-54-B-d-1-II

N



AMPLASAMENT STUDIAT



Inte

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

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:

- suprafata 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 conditiile 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 instalatiilor si echipamentelor aferente punctelor termice si 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 : 64.770 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 : 2.000 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 2000 RON în contul nr. RO28TREZ0615006XXXX000234 deschis la Trezoreria Bacău;
 - dovada achitării garanției participare la licitație în sumă de 6.477 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 64.770 euro+TVA.

Pasul de strigare la licitație este 647 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.

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 bilanț contabil vizat de DGFP, 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 se atestă 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 formă 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-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 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 6.477 euro, depusă de ofertantul castigator se reține de vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare urmând ca după aceasta data garanția să constituie avans din pretul de vânzare datorat de cumpărător.

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).

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. Vanzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vanzare-cumparare;

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 - 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 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 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 ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV
EC.CLEMENTINA VINERICA

VIZAT JURIDIC,

S.A.I.P.F.L.I.A.P.
SEF SERVICIU
ING.GAVRIL PIRCU

CUMPĂRĂTOR
S.C.....

prin

DIRECTOR GENERAL
.....

DIRECTOR ECONOMIC,

VIZAT JURIDIC

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ZAHARIA NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI