



HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică, a unui lot de teren situat în municipiul Moinești, strada Progresului, nr.44, județul Bacău

Consiliul Local al Municipiului Moinești, Județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din data de 21.12.2021,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare numărul 37082/10.12.2021 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate numărul 37083/10.12.2021 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de evaluare întocmit de Dascălu I.Maricel – expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, consultant fiscal, practician în insolvență, înregistrat la UAT Moinești cu nr. 35166/17.12.2020.
- prevederile art. 302, art. 303 alin. (1), art. 308 alin. (1) și art. 309 alin. (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperației, republicată.
- Sentința civilă nr. 1729/2019 pronunțată de Judecătoria Moinești în dosarul nr. 4084/260/2016 rămasă definitivă și irevocabilă;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 61/20.04.2021 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui lot de teren, situat în municipiul Moinești, strada Progresului, nr.44, județul Bacău:

Văzând avizul nr. 38248/21.12.2021 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 38250/21.12.2021 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 38252/21.12.2021 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comună și protecție mediu, din cadrul Consiliului Local al municipiului Moinești;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. c) raportat la alin. (6) lit. „b”, art. 139, alin. (2), lit. g) și art.196, alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 - Se aprobă concesiunea prin licitație publică a unui lot de teren, în suprafață de 408 mp, situat în intravilanul Municipiului Moinești, strada Progresului, nr.44, județul Bacău.

ART. 2 – Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de Dascălu I.Maricel – expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, consultant fiscal, practician în insolvență, cuprins în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

ART.3 - Se aprobă Studiul de oportunitate, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre, întocmit în vederea inițierii procedurii de concesiune prin licitație publică a unui lot de teren în suprafață de 408 mp, situat în intravilanul Municipiului Moinești, strada Progresului, nr.44, județul Bacău.

ART. 4 - Se aprobă Documentația de atribuire, conform Anexei nr. 3 la prezenta hotărâre, pentru concesionarea prin publică a unui lot de teren în suprafață de 408 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Moinești, situat în Municipiul Moinești, strada Progresului, nr.44, județul Bacău.

ART. 5 – (1) Se desemnează reprezentanții Consiliului Local al municipiului Moinești ca membri titulari în Comisia de evaluare a ofertelor, după cum urmează:

1. Alăzăroaie Raluca-Maria
2. Budacă Cristinel.

(2) Se desemnează reprezentanții Consiliului Local al municipiului Moinești ca membri supleanți în Comisia de evaluare a ofertelor, după cum urmează:

1. Ghioc Corneliu;
2. Chiricheș Fănel.

ART. 6 – Cu data adoptării prezentei hotărâri, se abrogă Hotărârea Consiliului Local nr. 61/20.04.2021 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui lot de teren, situat în municipiul Moinești, strada Progresului, nr.44, județul Bacău

ART. 7 – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Direcția economică și Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Achiziții Publice și Investiții.

ART. 8 – Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Bacău, Primarului Municipiului Moinești, Direcției Economice, Direcției Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Achiziții Publice și Investiții și va fi adusă la cunoștință publică în condițiile legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
NINI-ALEXANDRU PASCALINI

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

NR. 189

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 21.12.2021, cu 18 voturi pentru și o abținere, din 19 consilieri participanți.

DASCALU I. MARICEL, EXPERT CONTABIL, AUDITOR FINANCIAR, EXPERT
EVALUATOR, CONSULTANT FISCAL, PRACTICIAN IN INSILOVENTA

Bacau, str. Vadul Bistritei, bl. 29, sc. C, et. 2, ap. 4

CUI: 19756154, Cont- RO35CECEBC0155RON0106111 deschis la CEC Bank

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietatea evaluata – Teren intravilan situat in Municipiul Moinesti,
Str. Progresului, judetul Bacau**

Proprietar: UAT Municipiul Moinesti

Client: UAT Municipiul Moinesti

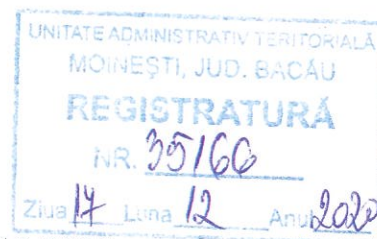
Venituri
[Signature]



Data evaluării: 15.12.2020

Data inspecției : 07.12.2020

Data întocmirii raportului de evaluare : 15.12.2020



Către UAT Municipiul Moinesti

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății „Teren în suprafața de 408 mp, număr cadastral 64215 situat în Municipiul Moinesti, Str. Progresului, județul Bacău”.

Proprietar: UAT Municipiul Moinesti.

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării pentru stabilirea valorii de piață a proprietății, posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, așa cum este definită în **SEV 100 – Cadrul general**.

Inspecția în teren a avut loc pe data de 07.12.2020, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 07.12-15.12.2020. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 15.12.2020.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în **SEV 103 – Raportare**, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietății imobiliare s-a aplicat abordarea prin piață.

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calculelor prezentate, **valoarea estimată**, fără TVA, este de:

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii proprietății	EURO	LEI
Teren 408 mp, număr cadastral 64215, str. Progresului, Moinesti	10.200	49.705

Valorile sunt stabilite la data de 15.12.2020 și exprimate în RON și Euro și nu includ T.V.A.

La data evaluării cursul pieței valutare comunicat de BNR era de 4,8730RON pentru un €,

Sub semnătura persoanei fizice autorizate, ec. Dascalu Maricel, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în prezența reprezentantului proprietarului;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea;
- după cunoștința noastră, 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 Codul Etic și Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR) valabile la data de referință;
- raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative prezentate în cadrul său, acesta identifică toate condițiile limitative;
- realizarea evaluării precum și onorariul încasat nu depind de valoarea raportată;
- în prezent, Dascalu Maricel are calitatea de membru titular ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

Evaluator:

- **Maricel Dascalu** – evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, secțiunea Evaluarea Proprietăților Imobiliare, Evaluarea Bunurilor Mobile, și Evaluarea Intreprinderilor, legitimație nr. 12009.

Cu stima

Maricel Dascalu



CUPRINS

Sinteza evaluarii	2
Cuprins	3
Capitolul 1. Premisele evaluari	4
1.1 Identificarea si competenta evaluatorului	4
1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
1.3 Scopul evaluării	4
1.4 Identificarea bunurilor supuse evaluarii	5
1.5 Tipul valorii	5
1.6 Data evaluarii	5
1.7 Drepturile de proprietate evaluate	5
1.8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	5
1.9 Ipoteze si conditii limitative	6
1.9.1 Ipoteze speciale	6
1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
1.11 Sfera evaluarii	7
Capitolul 2. Prezentarea datelor	7
2.1 Identificarea proprietatii, descriere juridica	7
2.2 Tipul proprietății, definirea pieții	7
2.3 Aspecte economico-sociale	7
2.4 Informatii despre zona	8
2.5 Informații despre amplasament	8
2.6 Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții	8
Capitolul 3. Analiza datelor si concluziile	10
3.1 Cea mai buna utilizare	10
3.2 Modul de abordare a valorii	11
3.3 Analiza rezultatului	15
3.4Anexe	17

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUARII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- Afirmările prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- Suma ce mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Dascalu Maricel în prezenta reprezentantului UAT Municipiul Moinesti.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.
- Activitatea evaluatorului referitor la bunul evaluat se limitează strict la identificarea și analiza caracteristicilor fizico-funcționale și de utilizare precum și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care generează o poziție relativă în piața specifică.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

- **Maricel Dascalu** – evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, secțiunea Evaluarea Proprietăților Imobiliare, Evaluarea Bunurilor Mobile, și Evaluarea Intreprinderilor, legitimație nr. 12009.

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

În conformitate cu datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **UAT Municipiul Moinesti**, în calitate de client și conține informații adecvate scopului acestuia.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, nici unei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Orice persoană care ar primi (chiar și pe cale oficială) o copie a prezentului raport nu devine automat utilizator de drept al lui, decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. Atunci când această identificare nu există explicit iar persoana nu are atribuțiuni legale sau reglementate în legătură cu prezentul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al lui și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorul desemnat și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul estimării valorii de piață pentru **Teren intravilan în suprafața de 408 mp, număr cadastral 64215 situat în Municipiul Moinesti, Str. Progresului,**

judetul Bacau, teren neimprejmuit (în actuala utilizare nu poate fi imprejmuit) pe care se afla o clădire (depozit) și care are acces direct din strada Progresului pe o latură de 32,254 metri, pentru fundamentarea pretului de vânzare/concesionare a acestuia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare și aprobarea Consiliului local.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.4 Identificarea bunurilor supuse evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la **Teren intravilan în suprafața de 408 mp, număr cadastral 64215 situat în Municipiul Moinesti, Str. Progresului, județul Bacau, aparținând UAT Moinesti** pentru fundamentarea pretului de vânzare a acestuia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 100 – Cadru general.

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Indicația finală asupra valorii de piață a fost rotunjită la suta de euro întreaga, iar conversia valorii în euro s-a făcut la un curs de 4,8730 Lei/1Euro, comunicat de către BNR pentru data de 14.12.2020 și valabil pentru data de 15.12.2020 ora 13. Valabilitatea exprimării valorii este la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită.

1.6. Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada decembrie 2020, cursul valutar valabil la această dată este 4,8730 RON pentru 1 EUR data raportului este 15.12.2020.

1.7. 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, acestea sunt integral asupra terenului în suprafață 408 mp.

1.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate în prezenta reprezentantului U.A.T. Municipiul Moinesti, a fost asigurat accesul și s-au vizualizat proprietatea, accesul, vecinătățile;
- În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile imobile evaluate, inclusiv datele necesare identificării, evaluatorul a avut la dispoziție toate informațiile relevante;
- În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

1.9. Ipoteze și condiții limitative

Evaluarea și redactarea prezentului raport s-a realizat în ipoteza îndeplinirii ipotezelor și condiții limitative prezentate mai jos:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către reprezentanții beneficiarului lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlului 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;
- actele de proprietate ale terenului au fost puse la dispoziție de reprezentanții beneficiarului lucrării-UAT Municipiul Moinesti, iar datele referitoare la dimensiunea terenului a fost extrasă din Fișa Bunului Imobil care face parte din documentația cadastrală a acestuia;
- 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, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătura cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în aceasta privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului 1 și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.9.1. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport poate fi utilizat doar în legătură cu bunul identificat și nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru o astfel de utilizare, cu excepția cazului în care responsabilitatea ar fi asumată explicit în Termenii de referință.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al

evaluatoarei cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.11. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv pentru **Teren intravilan în suprafața de 408 mp, număr cadastral 64215 situat în Municipiul Moinesti, Str. Progresului, județul Bacău** pentru fundamentarea pretului de vânzare a acestuia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- informații despre proprietăți similare care sunt în curs de tranzacționare obținute de pe site-urile: www.storia.ro și www.imoradar24.ro.
- Informațiile se consideră cu un grad relativ mare de realism.
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare la nivelul municipiului Moinesti și gradul de vandabilitate al zonei.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de **UAT Municipiul Moinesti** pentru **Teren intravilan în suprafața de 408 mp, număr cadastral 64215 situat în Municipiul Moinesti, Str. Progresului, județul Bacău**.

Terenul evaluat are forma aproape dreptunghiulară cu acces direct pe latura cea mai mare din strada Progresului. Pe acest teren se află o construcție (depozit) cumpărată din 2006 care este în proprietatea SC LICURICI IMPEX SRL.

S-au prezentat, drept documente de proprietate următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Inventarul bunurilor din domeniul public și privat al Municipiului Moinesti;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Extras de carte funciara nr.3299/27.02.2020;
- Documentația cadastrală;
- Sentința civilă nr.1729/14.11.2019 a Judecătoriei Moinesti pronunțată în dosarul nr.4084/260/2016 prin care se atestă că terenul face parte din domeniul privat al Municipiului Moinesti.

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.

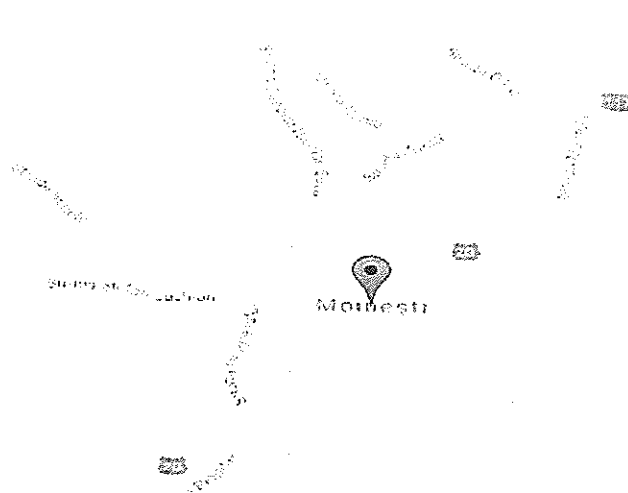
2.2. Tipul proprietății, definirea pieței

Proprietatea evaluată este compusă din **Teren intravilan în suprafața de 408 mp, număr cadastral 64215 situat în Municipiul Moinesti, Str. Progresului, județul Bacău**.

Zona de delimitare a subpieței este dispusă dinspre zona centrală spre mediana a Municipiului Moinesti.

2.3. Aspecte economico – sociale

Municipiul Moinești este așezat în bazinul mijlociu al sistemului de râuri Trotuș-Tazlău, într-o zonă cu bogate resurse naturale (petrol, cărbune, ape minerale curative). Cele 10 izvoare cu ape minerale din "Parcul Băi", cantonate pe pârâul Gâzu, precum și microclimatul ozonat al zonei, lipsit de pulbere nocivă, însoțite de frumusețile reliefului și florei locale, pledează pentru statutul de stațiune balneoclimaterică. Pe lângă toate acestea, municipiul Moinești cunoaște o intensă viață spirituală și sportivă, precum și o dezvoltare continuă a instituțiilor școlare, judecătorești, bancare și turistice. Ca atare, municipiul are certe perspective de dezvoltare urbanistică, economică și turistică, dorindu-se ca el să devină un centru balneoclimateric important, preferat de turiștii autohtoni, dar și de cei din alte localități ale țării sau din străinătate.



Prima atestare documentară a localității este datată 1437 și primul document în care Moineștiul este nominalizat ca târg este acela din anul 1832, când avea 188 de case și 588 de locuitori. Târgul Moinești era un loc de întâlnire între locuitorii, de pe Valea Troțușului și Valea Tazlăului, a celor veniți din Transilvania, aici existau izvoare de păcură, exploatare forestiere, alte produse mestesugărești și agroalimentare. Aici s-a născut, în 1896, poetul și eseistul de renume mondial Tristan Tzara (Samuel Rosenstock), fondatorul Dada, o mișcare contestatară în artă.

În anul 1921 Moineștiul devine comuna urbană și odată cu acest eveniment crește funcția lui administrativă - Moinești era reședința comunei urbane și în același timp reședința plasei Tazlău. În anul 2001 orașul Moinești a fost declarat municipiu. Cea mai veche mențiune despre existența și exploatarea petrolului în România se referă la localitatea Lucăcești, astăzi parte componentă a orașului Moinești, de pe Valea Tazlăului Sărat; primele distilării de petrol din țară sunt menționate în prima jumătate a secolului al XIX-lea la Gazarie, cartier al orașului Moinești. În bazinul petrolifer al Moldovei s-a forat prima sondă mecanică din România (în 1861) și printre primele din lume. La Moinești a fost instalată o patra mare rafinărie din țară (1923); din toate acestea reiese faptul că începuturile industriei petroliere în țara noastră au avut loc pe meleagurile moineștene.

Din totalul suprafeței administrative a orașului, terenul agricol acoperă 2590 ha, din care cel arabil este de 538 ha. Pentru a valorifica tradiția economică a zonei, pentru a o face mai productivă, un adevărat motor al dezvoltării locale, sunt necesare investiții pentru extinderea și modernizarea actualelor exploatare agricole prin stimularea dezvoltării unor ferme vegetale ecologice, structurate pe culturi specifice, prin dezvoltarea structurilor asociative capabile să realizeze activități de producție agricolă rentabile. Se va sprijini consolidarea de noi ferme, promovarea asociațiilor de producători precum și dezvoltarea nișei de piață a agriculturii ecologice. Se pot amenaja în zonă ferme de creștere a păsărilor, inclusiv baze de procesare și valorificare a produselor avicole, ferme de melci, iepuri s.a.

Pentru ocuparea integrală a forței de muncă disponibile și dezvoltarea socio-economică a municipiului sunt încurajate investițiile, în special în domeniile nepoluante. Există în zonă forță de muncă calificată în foraj-extracție și mentenanță în industria petrolieră, prelucrarea lemnului, făcând posibile investiții în amenajarea unor ateliere de mic mobilier, tâmplărie, profile din lemn, mobilier de grădină, cherestea s.a., dar și persoane calificate în industria ușoară (textile, încălțăminte, artizanat).

Municipiul Moinești are șanse reale de a se alinia în rândul stațiunilor balneoclimaterice atât datorită peisajelor naturale cât și numeroaselor izvoare de ape minerale curative intrucat municipiul dispune de numeroase atracții turistice.

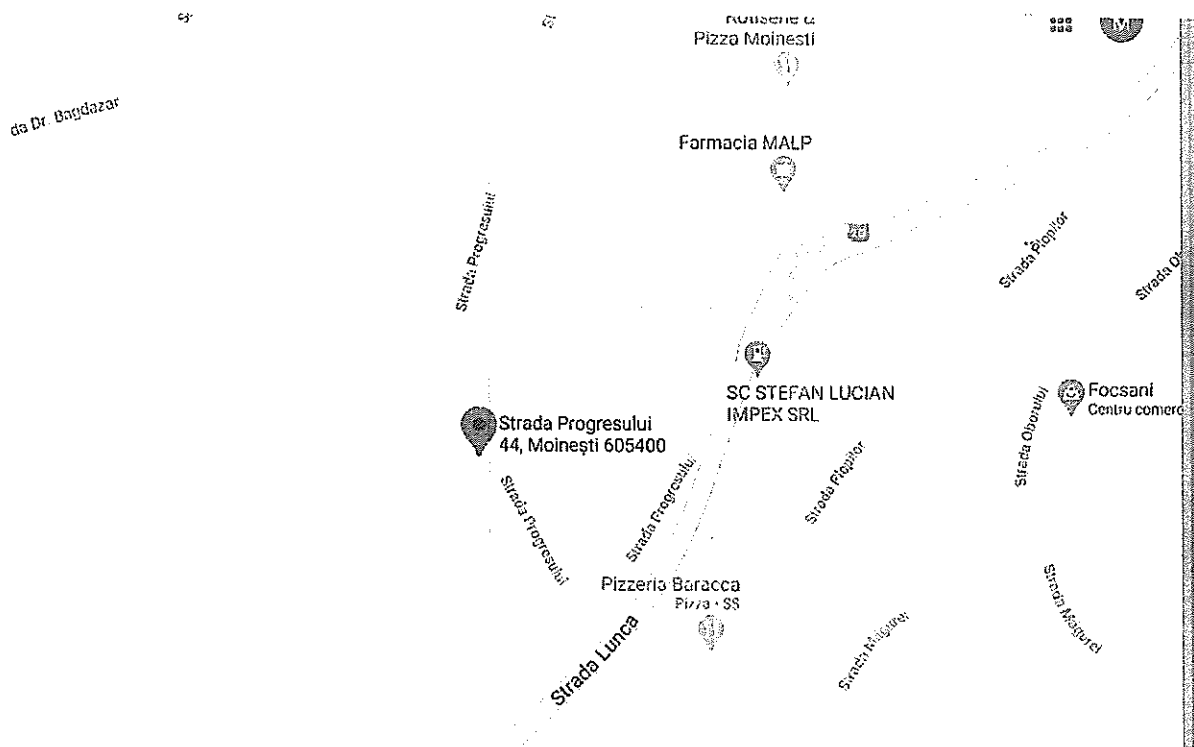
2.4. Informații despre zonă

Terenul evaluat este amplasat la intrare pe strada Progresului dinspre strada Lunca în cadrul unor amplasamente cu depozite cu acces direct la frontul stradal. Terenul este ocupat aproape în

totalitate de o constructie cu destinatia de depozit en-gros.

Amplasamentul este pozitionat conform hartii de mai jos si a Anexei nr. 3 si are caracteristicile principale:

- zona are caracter preponderent rezidential si de depozite;
- densitatea populației în zonă este normala;
- traficul rutier în zona este mediu, pentru toate categoriile de mijloace auto;
- în zona exista trasee al mijloacelor de transport;
- utilitățile din zonă cuprind energie electrica, apa curenta, gaze naturale, canalizare, telefonie.



2.5. Informații despre amplasament

Terenul în suprafața de 408 mp situat Municipiul Molnești, Str. Progresului, număr cadastral 64215 are vecinătăți între punctele din documentația cadastrală 1÷2 cu terenul din cartea funciara 64213, între punctele 3-4 cu strada Progresului între punctele 4,5,6,1 cu terenul din cartea funciara 64335.

Condițiile de sol și subsol sunt aparent normale, terenul este relativ plan .

Terenul nu este împrejmuit, el este delimitat numai pe planul amplasament din documentația cadastrală.

2.6. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții

Analiza pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața terenurilor intravilane (la care nu întreaga suprafață este construibilă) este segmentată în contextul faptului că ele sunt limitate ca număr și suprafață și de posibila utilizare rezidențială sau nerezidențială și de restricțiile care se impun prin planurile de urbanism.

Proprietatea evaluată este una de tip nerezidențial, situată în mediul urban. Analizând piața specifică de la nivelul municipiului Moinesti, am constatat că piața acestor proprietăți este una locală.

Analiza cererii

Există o cerere foarte mică pentru acest gen de proprietăți, pentru terenuri cu astfel de echipări datorită scăderii activității economice cât și a amplasării.

Oferta competitivă

Oferta cu proprietăți de tipul celei evaluate este foarte limitată.

Echilibrul pieței

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de a face cu o piață aflată cel mai probabil într-un punct de inflexiune, moment în care are loc o schimbare dintr-o piață a cumpărătorului într-o piață a vânzătorului, cu prețuri în ușoară creștere; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

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 de evaluarea bunurilor ANEVAR, CMBU este definită ca :

“Utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”

Din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Orice imobil reprezintă o “simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. “Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu “potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că pentru situația curentă CMBU trebuie analizat pentru terenul liber așa cum ar trebui să se afle la data evaluării.

Din datele de mai sus, rezultă că cea mai bună utilizare a terenului este pentru construcții usoare nerezidențiale/depozite aprobate conform normelor legale.

3.2. Modul de abordare a valorii

În conformitate cu Ghidul de Evaluare – GEV 630-„Evaluarea bunurilor imobile”, evaluarea proprietății s-a făcut *în ipoteza că proprietatea este liberă, neocupată de proprietar*.

În conformitate Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR și cu Ghidul de Evaluare – GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”, există trei tipuri de abordări posibile însă în cazul de față poate fi utilizată doar una dintre acestea, deoarece:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare, care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea, dacă ar fi oferită în acest moment pe piață. Aceasta abordare se va utiliza întrucât s-au identificat tranzacții în zona/municipiu pentru astfel de proprietăți din intravilan.

2. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia, se obțin indicații asupra valorii proprietății imobiliare prin analiza capacității proprietății evaluate de a genera venituri și de a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

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.

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

În cadrul acestei abordări se poate utiliza metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune că un imobil (inclusiv terenuri), în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

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

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

Metoda capitalizării directe presupune:

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

Sunt trei categorii de cheltuieli:

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

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

Nu s-au identificat tranzacții în zona pentru astfel de proprietăți din intravilan.

3. Abordarea prin costuri — Nu se poate aplica pentru teren.

Estimarea valorii terenului (considerat liber) – 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.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”.

Premiza majoră a acestei metode este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare

este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date și de pe site-urile /imobiliare.orasultau.ro, romimo.ro și nu s-au folosit date de la persoanele direct implicate în tranzacții. Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/oferta/de-vanzare-teren-pentru-casa-IDlqAt.html#2c0539ff57>

storia.ro/oferta/de-vanzare-teren-pentru-casa-IDlqAt.html#2c0539ff57

Bookmarks Filă nouă Bacău, proprietate, v...

storia Anunțuri Anunțuri rezidențiale Companii Blog Hygiene.ro Contul meu Anunțuri

Inapoi la cautare Teren de Vanzare Bacău Moinești (comuna) Moinești De vanzare - Teren pentru casa

De vanzare - Teren pentru casa
Bacău, Moinești

95 000 RON
12 €/m²

Constantin
0728 850 563

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii înainte de a efectua o vizita. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. Casa Online Services S.R.L. (storia.ro) - Bucuresti
Vreau sa primesc oferte similare

95 000 RON 1 650 m²

Prezentare generala
Suprafata teren (m²): 1 650 m²

Descriere anunt

- Teren pentru casa Vasesti, Str 1 Mai, Nr 20, Moinești, Jud Bacău.
- Suprafata teren 1650 mp (Deschidere la strada 14 m si lungimea 102m).
- Utilitati: apa curenta, canalizare, gaze, posibilitate bransare la curent electric.
- Drum acces - asfalt 2019.
- Proprietate in prelungirea cu gard.
- Acte de dobândire - act de vanzare cumparare, teren intravilan intabulat.
- Persoana fizica.
- Pret usor negociabil: 95.000 lei.
- Tel.: 0728850563.

Reporteaza

storia.ro

Biniște

Românii au ales cuvântul perfect pentru starea de bine de acasă.

Comparabila 2

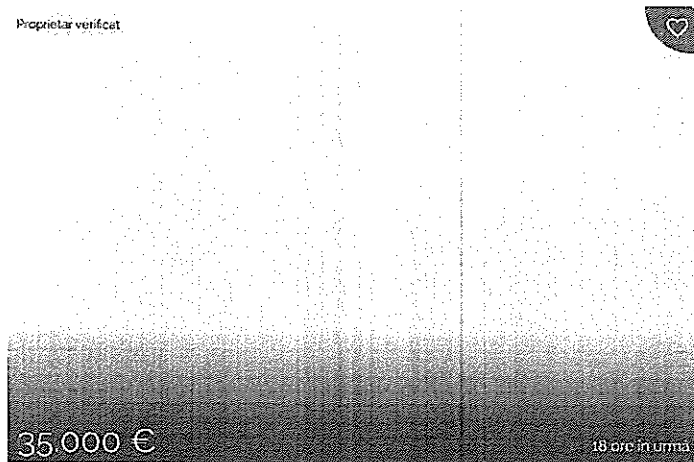
<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1170-mp-teren-vanzare-moinesti-1-26150155>

mark Fila noua Bacau, proprietar, v...

Teren de vânzare cu 1170 mp

> Bacau > Moinesti > Teren Casa Moinesti

Proprietar verificat



35.000 €

18 ore în urmă

Salvează Distribuie

Proprietar

0743017022

Chat WhatsApp

Teren Casa Moinesti

[Sesizeaza o problema](#)

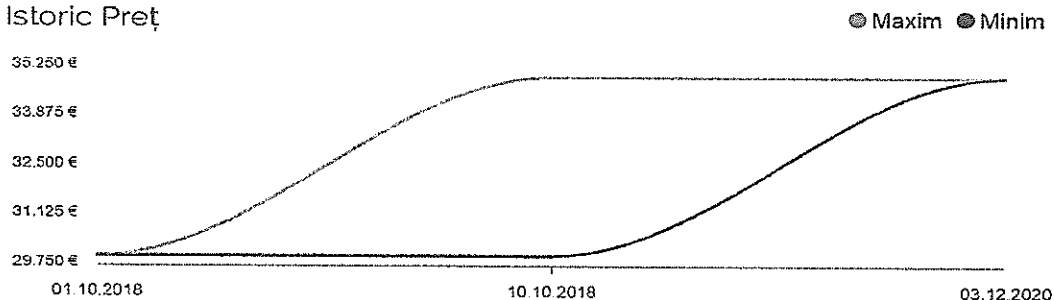
Detalii

Preț / m ² :	35 €	Deschidere stradala	35 m
Suprafață utilă	1170 m ²	Comision	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii
Etaj	Nespecificat		

Descriere

1170 mp.Toate utilitatile:gaz, curent, canalizare. Strada este asfaltata. Terenul este situat in strada Muntelui cartier Micleasca., suprafata totala: 1170, Front stradal: 35.

Istoric Preț



Comparabila 3

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1200-mp-teren-vanzare-moinesti-34155996>

Teren de vânzare cu 1200 mp

» Bacău » Moinesti » Vand teren in priporul orasului Moinesti

Proprietar verificat



Salvează

Distribuie

Liviu

0729712863

Chat WhatsApp

25.000 €

23 de zile în urmă

25.000 €

23 de zile în urmă

Vand teren in priporul orasului
Moinesti

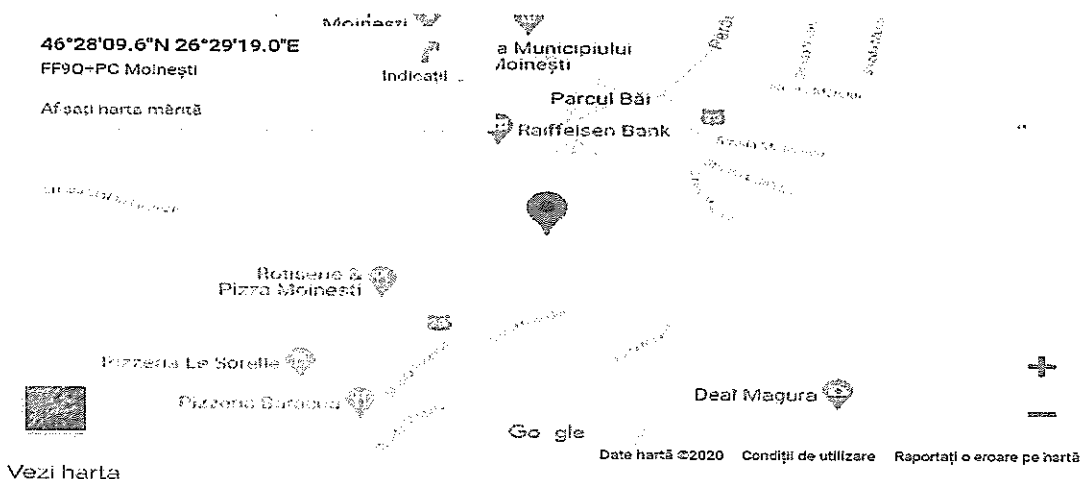
Sesizeaza o problema

Detalii

Preț / m²:	20.83 €	Deschidere stradala	13 m
Suprafață utilă	1200 m²	Comision	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii
Etaj	Nespecificat		

Descriere

Vand teren in priporul orasului Moinesti, suprafata 1200 mp, deschidere 13 m, cu un imobil care trebuie demolat dar este racordat la toate utilitatile. Pret 25000 EUR Pentru detalii va rog sa ma contactati: 0729712863



Vezi harta

Pe baza datelor din aceste oferte s-a realizat grila de comparatii prezentata in Anexa nr.1 in care s-au luat în considerare ajustările cantitative, astfel:

- Tip comparabilă:
 - S-au ajustat comparabilele A, B si C pentru oferta cu -5% întrucât din experiența evaluatorului, urmărind evoluția prețurilor ofertelor, s-a constatat că pentru proprietățile de tipul teren liber, vânzătorii sunt dispuși să negocieze, în medie cu -5%;
- Drepturi de proprietate transferate: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: Nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: : Au fost necesare ajustări tinand cont de localizarea comparabilelor 3 fata de proprietatea subiect;
- Caracteristici fizice:
 - Mărimē: Comparabilele au fost corectate pozitiv functie de suprafete ;
- Restrictii privind constructiile: Nu au fost necesare ajustări ;
- Front stradal: Toate comparabilele au fost tinand cont de importanta acestuia pentru constructia aflata momentan pe teren;
 - Utilitati: Au fost necesare ajustări la toate comparabilele, proprietatea subiect are toate utilitatile;
 - Cea mai bună utilizare: Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea de piață pentru **Terenul intravilan în suprafata de 408 mp, numar cadastral 64215 situat în Municipiul Moinesti, Str. Progresului, judetul Bacau** care este supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a comparabilei 2 deoarece comparabila 2 are corecția neta cea mai mică având în vedere caracteristicile analizate.

Rezultatul aplicării metodei comparației directe, în determinarea valorii de piață a terenului, este următorul:

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii proprietății	EURO	LEI
Teren 408 mp, numar cadastral 64215, str. Tudor Vladimirescu, Moinesti	10.200	49.705

1.3. Analiza rezultatului

În conformitate cu cerințele din GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile „în fundamentarea concluziei asupra valorii, în raportul de evaluare se va face referire la abordarea sau abordările în evaluare aplicate, la datele de intrare utilizate și la argumentarea concluziilor stabilite. Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament ce trebuie prezentat în raportul de evaluare. În anumite situații se poate ca una sau două abordări să nu fie relevante sau aplicabile, evaluatorul având obligația profesională de a prezenta în cadrul raportului de evaluare argumentele și raționamentele care au stat la baza neaplicării acestora.”

Paragraful 104 al GEV 630 admite ca "nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile."

Având în vedere rezultatul obținut, relevanța metodei abordate și informațiile de piață care au stat la baza aplicării acesteia și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru „Teren intravilan în suprafata de 408 mp, numar cadastral 64215 situat în Municipiul Moinesti, Str. Progresului, judetul Bacau” la 15.12.2020 este de 49.705,00 lei echivalenta a 10.200 EURO, valoare ce corespunde caracteristicilor actuale ale proprietatii.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

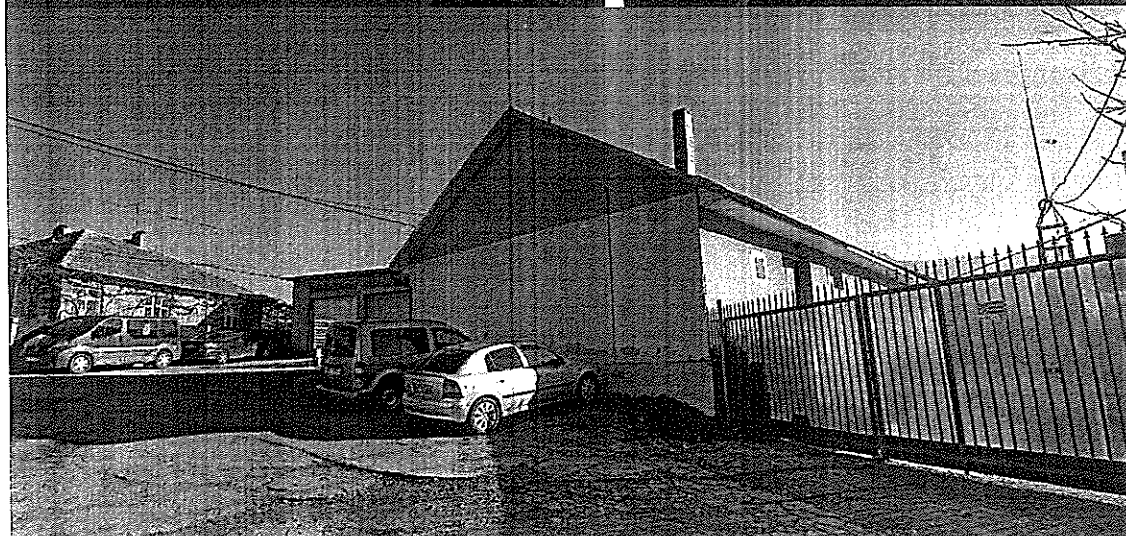
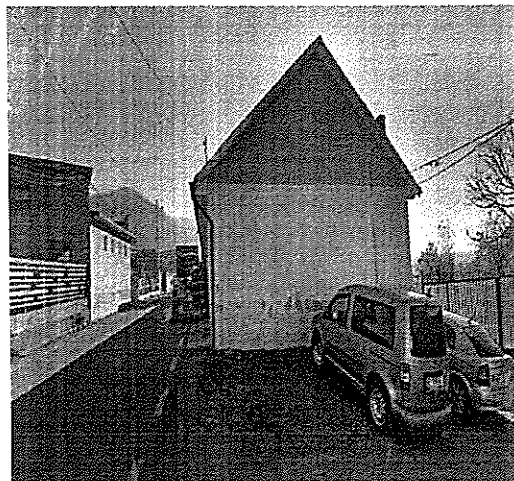
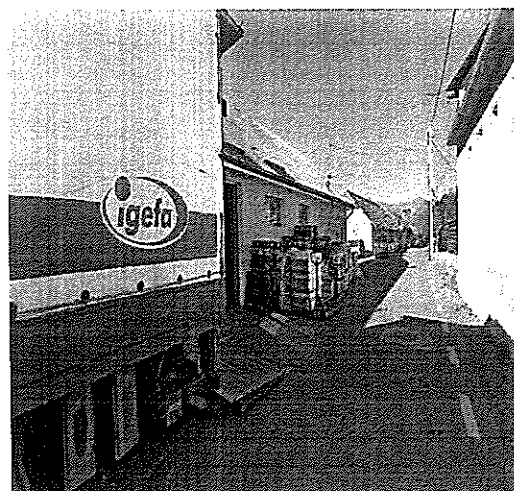
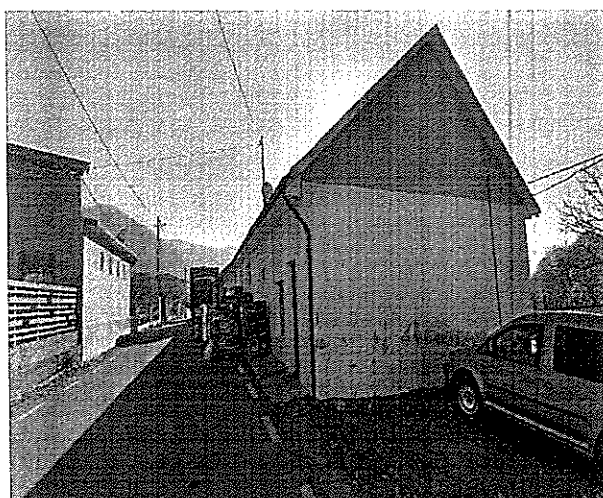
-valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și

EVALUARE TEREN STR. PROGRESULUI MC...ESTI

METODA COMPARATIEI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	teren Moinești, str. Progresului	teren Moinești, Vasaiești	teren Moinești, str. Muntelui	teren Moinești, conform harta
Provenienta informatii comparabile		www.storia.ro	www.imoradar24.ro	www.imoradar24.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		12,00	30,00	20,83
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		12,00	30,00	20,83
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		12,00	30,00	20,83
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		12,00	30,00	20,83
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Pret corectat		11,40	28,50	19,79
Credibilitate sursa informatii		credibila	credibila	credibila
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		11,40	28,50	19,79
Localizare	teren Moinești, str. Progresului	teren Moinești, Vasaiești	teren Moinești, str. Muntelui	teren Moinești, conform harta
Corectie		40,00%	-20,00%	10,00%
Pret corectat		15,96	22,80	21,77
Suprafata teren proprietate (mp)	408,00	1.650,00	1.170,00	1.200,00
Corectie		30,00%	10,00%	10,00%
Pret corectat		20,75	25,08	23,94
Restricții privind constructiile	construibil 100%	construibil 100%	construibil 100%	construibil 100%
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		20,75	25,08	23,94
Front stradal	32,25	14	35	13
Corectie		15,00%	-5,00%	15,00%
Pret corectat		23,86	23,83	27,54
Utilitati	toate utilitatile	acces la utilitati	acces la utilitati	acces la utilitati
Corectie		5,00%	5,00%	5,00%
Pret corectat		25,05	25,02	28,91
Cea mai buna utilizare	constructie	constructie	constructie	constructie
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		25,05	25,02	28,91
Corectie totala neta		13,05	-4,98	8,08
Corectie totala bruta		13,06	10,73	8,79
C.T.B. / pret de vanzare		1,088	0,358	0,422
Numar corectii		5	5	5
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	25,00			
Valoare teren (euro) rotunjit	10200,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	49705			

Fotografii



Anexa nr. 3-Harta satelit





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Moinești

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64215 Moinești

Nr. cerere	3298
Ziua	27
Luna	02
Anul	2020



Cod verificare
100079622653

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Moinești, Str. Progresului, Jud. Bacău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64215	408	Construcția C1 înscrisă în CF 64215-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23831 / 17/09/2015		
Act Notarial nr. 167, din 25/01/2006 emis de BNP ZAHARIA-CIORCILA CARMEN (Contract de Vanzare-Cumparare);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 2) - MUNICIPIUL MOINEȘTI, CIF:4591490, domeniul privat	A1
3298 / 27/02/2020		
Hotarare Judecatoreasca nr. 1729, din 14/11/2019 emis de JUDECATORIA MOINEȘTI;		
B3	se noteaza trecerea din domeniul public în domeniul privat al UAT Moinești,	A1

C. Partea III. SARCINI

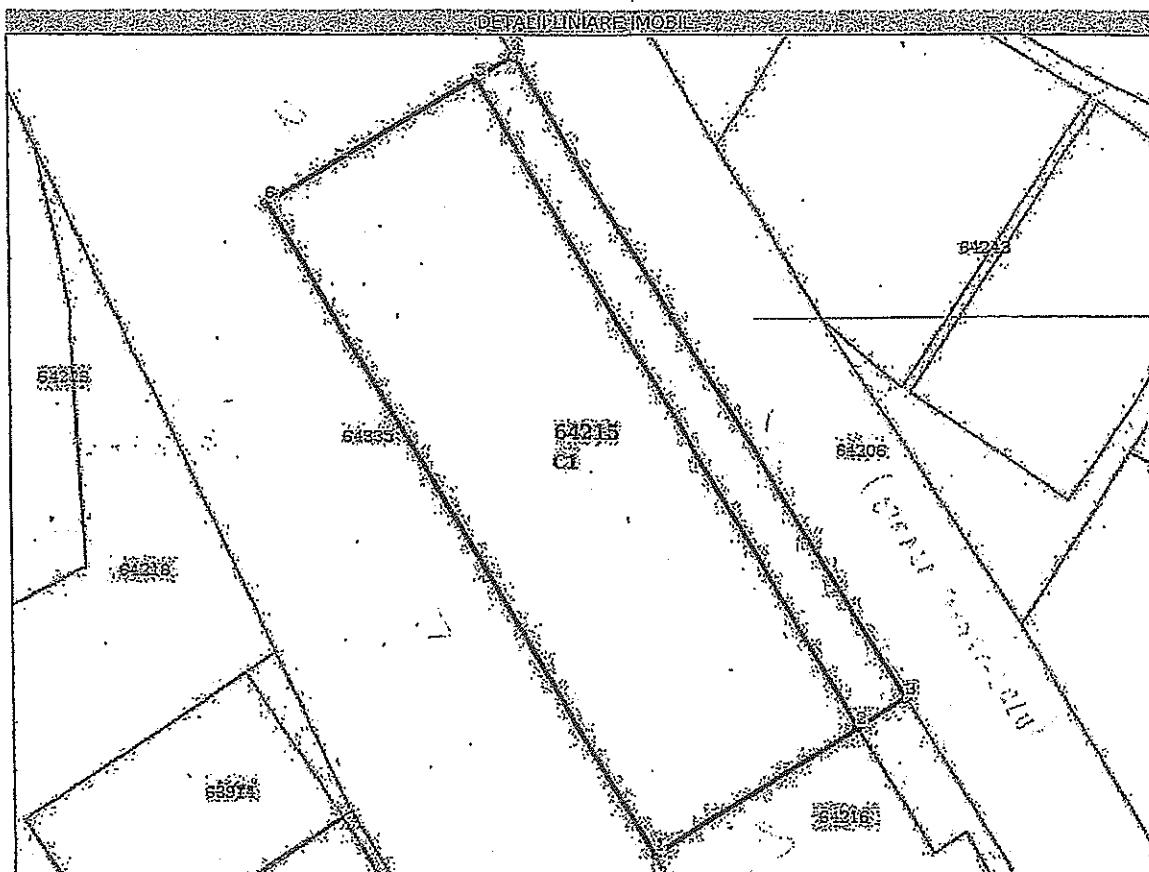
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64215	408	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	408	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	613.895,946 552.813,326	2	613.904,838 552.818,737	10.409
2	613.904,838 552.818,737	3	613.906,93 552.820,01	2.449
3	613.906,93 552.820,01	4	613.889,97 552.847,445	32.254
4	613.889,97 552.847,445	5	613.888,328 552.846,493	1.898

Punct începu t	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	613.888,328 552.846,493	6	613.879,268 552.841,236	10.475
6	613.879,268 552.841,236	1	613.895,946 552.813,326	32.513

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta internă nr.1546400/27-02-2020 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

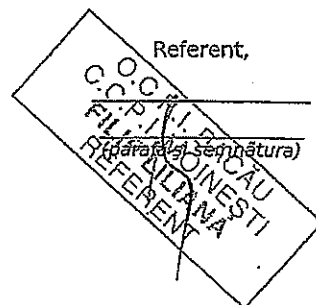
Data soluționării,
03-03-2020

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator
ADRIANA PAIU

(parafa și semnătură)

Referent,



ROMÂNIA
JUDECĂTORIA MOINEȘTI
JUDEȚUL BACĂU

Dosar nr. 4084/260/2016



SENTINȚA CIVILĂ NR. 1729

Ședința publică din 14.11.2019

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Anca Mădălina Stan – C 43

GREFIER Andrei Istrati

Pe rol judecarea cauzei civile formulată de reclamant SC LICURICI IMPEX SRL în contradictoriu cu pârâta UAT MOINEȘTI, având ca obiect anulare act.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă consilierul juridic al reclamantei, lipsă fiind pârâta.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier, după care se constată că a fost depusă cerere de repunere pe rol iar reprezentantul reclamantei depune la dosar copie de pe hotărârea pronunțată de Curtea de Apel Bacău și solicită admiterea cererii de repunere pe rol.

Instanța raportat la înscrisul depus la dosar și având în vedere că au încetat motivele care au dus la suspendarea cauzei, admite cererea și repune cauza pe rol.

La întrebarea instanței, consilierul juridic al reclamantei arată că nu a făcut demersuri la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară după pronunțarea hotărârii de către Curtea de Apel Bacău.

Nemaifiind cereri de formulat sau alte incidente de soluționat, în baza art. 392 C. pr. civ. instanța a declarat deschise dezbaterile asupra fondului cauzei.

Având cuvântul, consilierul juridic al reclamantei arată că această cauză s-a simplificat foarte mult având în vedere decizia pronunțată de Curtea de Apel Bacău care în considerente a statuat cu autoritate de lucru judecat faptul că terenul face obiectul dreptului de proprietate privată al pârâtei și nu face parte din domeniul public. Astfel, solicită admiterea acțiunii, anularea încheierilor de carte funciară, rectificarea cărții funciare în ce privește întabularea terenului de 408 mp cu privire la imobilul înscris la nr. 64215.

De asemenea, precizează că a fost deja formulată o cerere de cumpărare a imobilului de către reclamantă.

Instanța a declarat dezbaterile închise și a reținut cauza în pronunțare.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de fata, constata urmatoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Moinești la data de 30.08.2016 sub nr. 4084/260/2016, petenta SC LICURICI IMPEX SRL, a solicitat anularea parțială a încheierii nr. 23831/17.09.2015 a OCPI Bacău-BCPI Moinești cu privire la întabularea în domeniul public al pârâtei UAT Moinești a terenului în suprafață de 408 mp, înscris în cartea funciară 60215 UAT Moinești, nr cadastral 60625, radierea din cartea funciară a acestei înscrieri și întabularea în domeniul privat al pârâtei a aceluiași teren.

A arătat reclamanta că este proprietara unei construcții situate pe terenul în suprafață de 408 mp situat în Moinești, str. Progresului, jud. Bacău și înscris la acea data în cartea funciară 60621-C1 UAT Moinești, nr cad 60621.

Prin acțiunea ce face obiectul dosarului nr. 2087/110/2016 al Tribunalului Bacău reclamanta a solicitat în contradictoriu cu aceeași pârâtă recunoașterea dreptului său de suprafață cu privire la acest teren pe durata existenței construcției. Prin întâmpinarea depusă în acel dosar pârâta a solicitat respingerea acțiunii depunând încheierea de carte funciară nr. 23831/17.09.2015 și motivând că prin această încheiere terenul în discuție a fost întabulat în domeniul public al UAT Moinești și din acest motiv nu poate face obiect al vreunui dezmembrământ al dreptului de proprietate.

A mai arătat reclamanta că desi BCPI Moinești avea obligația de a-i comunica această încheiere, acest lucru nu s-a întâmplat astfel că momentul comunicării încheierii este momentul comunicării întâmpinării și a înscririlor aferente în cadrul dosarului de pe rolul Tribunalului Bacău. La solicitarea expresă a reclamantei, BCPI Moinești a recunoscut că nu a făcut comunicarea, la fel ca și faptul că înscrierea în cartea funciară în domeniul public al terenului s-a făcut exclusiv în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 167/25.01.2006 la BNP Zaharia Ciorcilă Carmen.

Cererea a fost legal timbrată cu 100 lei taxa judiciară de timbru.

La cerere au fost anexate înscrisuri.

Intimata a depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea cererii ca nefondată întrucât reclamanta a cunoscut încă de la momentul cumpărării construcției, respective 25.01.2006 faptul că terenul pe care se află situată construcția este proprietatea UAT Moinești. Mai invocă decizia ICCJ nr. 3583/10.08.2013 prin care se arată că acțiunea în rectificarea înscririlor de carte funciară are un caracter subsidiar față de acțiunea de fond prin care se solicită de obicei constatarea nulității, anularea unui act, simulația sau rezoluțiunea.

Reclamanta a depus răspuns la întâmpinare la data de 19.05.2017.

În plan probatoriu instanța a admis proba cu înscrisuri pentru ambele părți.

Din analiza actelor și lucrărilor dosarului, instanța reține următoarea situație de fapt:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Moinești la data de 30.08.2016 sub nr. 4084/260/2016, petenta SC LICURICI IMPEX ARL, a solicitat anularea parțială a încheierii nr. 23831/17.09.2015 a OCPI Bacău-BCPI Moinești cu privire la întabularea în domeniul public al pârâtei UAT Moinești a terenului în suprafață de 408 mp, înscris în cartea funciară 60215 UAT Moinești, nr cadastral 60625, radierea din cartea funciară a acestei înscrieri și întabularea în domeniul privat al pârâtei a aceluiași teren.

Pârâta a motivat că terenul a fost trecut din domeniul privat în domeniul public al UAT Moinești prin hotărâre a Consiliului Local, hotărâre adusă la cunoștința reclamantei prin depunere în prezentul dosar.

Reclamanta a formulat acțiune în contencios administrativ pentru anularea hotărârii de consiliu local, acțiunea ce a făcut obiectul dosarului nr. 3312/110/2018 al Tribunalului Bacău. Pe durata soluționării acestui dosar prezenta cauză a fost suspendată.

La cererea de repunere pe rol din 23.09.2019 a fost anexată hotărârea Curții de Apel Bacău prin care a fost casată soluția de la fond și acțiunea reclamantei privind anularea hotărârii consiliului local a fost admisă. Ulterior a fost depusă decizia nr. 603/2019 în întregul său, precum și un extras de carte funciară.

Prin dispozitivul deciziei amintite Curtea a anulat art. 3 din HCL 82/2019 a Consiliului Local Moinești cu privire la poziția nr. 437 din anexa 1 a acestei hotărâri iar prin considerentele deciziei s-a stabilit în mod clar și definitiv că terenul în suprafață de 408 mp pe care se află construcția reclamantei face parte din domeniul privat și nu din domeniul public al UAT Moinești astfel că înscrierea din cartea funciară nu corespunde realității.

Având în vedere decizia nr. 603/2019 a Curții de Apel Bacău și decizia ICCJ nr. 3583/10.08.2013, instanța constată că prezenta acțiune are un caracter subsidiar, că există o hotărâre definitivă cu privire la fondul dreptului și că prin această hotărâre s-a stabilit că terenul nu face parte din domeniul public astfel că înscrierea din cartea funciară este eronată.

Prin urmare instanța va admite plângerea formulată de reclamanta SC LICURICI IMPEX SRL în contradictoriu cu pârâta UAT Moinești, va dispune anularea parțială a încheierii nr. 23831/17.09.2015 emisă de OCPI-BCPI Moinești cu privire la întabularea terenului în suprafață de 408 mp în cartea funciară 64215 UAT Moinești, număr cadastral

64215, ca domeniu public, va dispune radierea din cartea funciară 64215 a UAT Moinești a întabulării în domeniul public al pârâtei UAT Moinești a terenului în suprafață de 408 mp și întabularea în domeniul privat al UAT Moinești a aceleiași suprafețe de teren.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite plângerea formulată de reclamanta SC LICURICI IMPEX SRL cu sediul în Onești, Calea Slănicului, jud. Bacău în contradictoriu cu pârâta UAT Moinești.

Dispune anularea parțială a încheierii nr. 23831/17.09.2015 emisă de OCPI-BCPI Moinești cu privire la întabularea terenului în suprafață de 408 mp în cartea funciară 64215 UAT Moinești, număr cadastral 64215, ca domeniu public.

Dispune radierea din cartea funciară 64215 a UAT Moinești a întabulării în domeniul public al pârâtei UAT Moinești a terenului în suprafață de 408 mp.

Dispune întabularea în domeniul privat al UAT Moinești a aceleiași suprafețe de teren. La act că nu au fost solicitate cheltuieli de judecată.

Cu apel în 30 de zile de la comunicare, care se depune la Judecătoria Moinești.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței din data de 14.11.2019.

PREȘEDINTE
Anca Mădălina Stan

Grefier
Ptr. Andrei Istrati plecat din instanță
Semneaza Grefier Șef

Red. A.M.S/ 06.01.2020.
Tehnored A.I/06.12.2019.

Ex. 4.



aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei lunii decembrie 2020;

-valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

-valoarea este o predicție;

-valoarea este subiectiva;

-evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Nota 1: Valoarea de mai sus un contine TVA

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 15.12.2020, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

3.4. Anexe

- Anexa calcul nr. 1;
- Anexa nr. 2-Fotografii teren;
- Anexa nr. 3- Harta amplasare teren.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Plan de situatie.

EXPERT EVALUATOR
Dascalu Maricel



PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL
NINI-ALEXANDRU PASCALINI



CONTRASEMNEAZĂ PT. LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU



ANEXA NR. 2
LA H.C.L. NR. 189/21.12.2021

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiionării prin licitație publică, a unui lot de teren situat în municipiul Moinești, strada Progresului, nr.44, județul Bacău

În temeiul articolului 308, alin.(1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră concesiionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însoșite de aceasta, se propune concesiionarea unei suprafețe de 408,00 mp teren, situat în Municipiul Moinești, strada Progresului, nr.44, teren pe care este amplasată clădirea proprietate privată a SC Licurici Impex SRL.

Necesitatea concesiionării lotului de teren o constituie atragerea de noi venituri la bugetul local, precum și o mai bună valorificare a patrimoniului deținut de concedent.

a) Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesiionat

Obiectul propunerii de concesiionare îl constituie suprafața de teren de 408 mp situată în Municipiul Moinești, str. Progresului, nr.44. Inițiativa este reprezentată de cererea formulată de SC Licurici Impex SRL Onești, care deține în proprietate construcția edificată pe respectivul teren.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu aparține domeniului privat al Municipiului Moinești, în suprafață de 408 mp, fiind intabulat conform cărții funciare nr. 64215. Terenul nu face obiectul vreunui litigiu judiciar.

Referitor la dreptul de proprietate asupra terenului, acesta este deținut de către Municipiul Moinești în baza:

- Sentinței Civile nr. 1729/2019 pronunțată de Judecătoria Moinești, în dosarul nr.4084/260/2016, rămasă definitivă și irevocabilă;
- Cărții funciare nr. 64215 privind intabularea dreptului de proprietate în domeniul privat al Municipiului Moinești, a suprafeței de teren de 408,00 mp-teren „curți-construcții”;
- H.C.L nr. 172/2020 privind modificarea și completarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, jud. Bacău

b) Motivația concesiionării

b1) Motive de ordin economic-financiar

Concesiionarea terenului determină o sursă constantă de venituri pentru bugetul local al Municipiului Moinești, prin stabilirea unei redevențe adjudecată prin licitație publică, având prețul de pornire de 1,015 lei/mp/lună, conform raportului de evaluare întocmit de Dascălu I. Maricel – expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, consultant fiscal, practician în insolvență. Redevența va fi indexată anual cu indicele prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică.

Concesiionarul va acoperi în întregime costurile cu întreținerea și exploatarea terenului concesiionat.

b2) Motive de ordin juridic

Prin concesiionarea terenului aflat sub construcția proprietatea SC Licurici Impex SRL Onești, se va stabili situația juridică a acestuia în raport cu modul de deținere în folosință.

b3) Motive de mediu

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului. Concesiionarul va respecta toate condițiile de mediu pe perioada existenței contractului de concesiune.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea concedentului către concesionar cu privire la protecția mediului, printre care cele mai importante sunt:

- gestionarea eficientă a deșeurilor
- diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane

c) Nivelul redevenței

Consiliul local va aproba prețul de pornire a licitației de 1,015 lei/mp/lună, conform raportului de evaluare întocmit de Dascălu I. Maricel – expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, consultant fiscal, practician în insolvență.

Redevența ce va fi adjudecată în urma licitației publice se va prelua în contractul de concesiune și se va indexa anual cu indicele pozitiv, al prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică.

d) Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Contractul de concesiune va fi acordat prin licitație publică în acord cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul administrativ.

Terenul poate fi concesiionat **persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate cât și persoanelor juridice.**

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune precum și proporția acestora care trebuie să fie proporțională cu importanța fiecărui criteriu apreciat din punct de vedere al asigurării unei utilizări economice, raționale și eficiente a bunului, sunt stabilite prin documentația de atribuire.

Durata estimată a concesiunii

Durata propusă pentru acordarea concesiunii este de 10 ani, cu posibilitatea prelungirii pe o perioadă egală cu cel puțin jumătate din durata inițială, prin simplul acord de voință al părților.

e) Investiții și modernizări

Orice lucrare de amenajare și viabilizare a terenului va fi executată de concesionar cu finanțare proprie, fără a se crea sarcini în seama concedentului.

f) Termen previzibil pentru realizarea procedurii de concesiune

Procedura de concesiune se va realiza în termen de 20 (douăzeci) zile de la data publicării anunțului de participare.

g) Riscul contractului

Riscurile aferente derulării contractului de concesiune vor fi asumate de concesionar.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
NINI-ALEXANDRU PASCALINI

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU



Anexa nr. 1
la Documentația de Atribuire

CAIET DE SARCINI

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Suprafața de teren care se concesionează este în proprietatea Municipiului Moinești și este amplasat în intravilanul municipiului, strada Progresului, nr.44, cu suprafața de 408,00 mp. **1.2.**

Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Pe terenul care este propus pentru concesionare este amplasată clădirea proprietate privată a SC Licurici Impex SRL cu destinația de ”depozit”.

1.3. Condiții de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, juridic și de mediu, urmarite de concedent privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii.

- Motive de ordin economic-financiar

Concesionarea terenului determină o sursă de venituri pentru bugetul local, prin stabilirea unei redevențe adjudecată prin licitație publică.

2. Condiții generale ale concesiunii

2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Orice lucrare de amenajare și viabilizare a terenului în scopul realizării de investiții va fi executată de concesionar cu finanțare proprie, fără a se crea sarcini în seama concedentului și fără a afecta dreptul de proprietate exercitat de SC Licurici Impex SRL asupra construcției existente pe terenul concesionat.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

(1) Activitățile ce vor fi realizate pe terenul concesionat vor respecta legislația în vigoare privind protecția mediului. Concesionarul va respecta toate condițiile de mediu pe întreaga perioadă de valabilitate a contractului de concesiune.

(2) Contractul de concesiune transferă responsabilitatea concedentului către concesionar cu privire la respectarea normelor de protecție a mediului, printre care cele mai importante sunt:

- gestionarea eficientă a deșeurilor
- diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.

Concesionarul va exploata bunul în regim de continuitate și permanență, scop în care va încheia un contract de suprafață cu proprietarul construcției existente pe terenul concesionat.

2.4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat

Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii;

2.5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Concesionarul poate închiria terenul concesionat numai cu acordul concedentului și în condițiile în care aceștia (concesionarul și viitorul chirieș) nu figurează cu debite restante la bugetul local.

2.6. Durata concesiunii

(1) Durata propusă pentru acordarea concesiunii este de 10 ani cu posibilitatea prelungirii pe o perioadă egală cu cel puțin jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților;

(2) La încetarea contractului prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunul de retur, în mod gratuit.

2.7. Redevența și modul de plată a acesteia

(1) Conform studiului de oportunitate aprobat, redevența se va stabili prin licitație, al cărei preț de pornire este de 1,015 lei/mp/lună.

(2) Redevența se va plăti în 4 (patru) rate trimestriale, până la data de zece a primei luni din trimestru, pentru trimestrul în curs.

2.8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

(1) În termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție a contractului, o sumă reprezentând cota parte de 10% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

(2) În cazul nerespectării prevederilor aliniatului (1), contractul de concesiune încetează de drept.

3. Condiții de valabilitate a ofertelor

(1) Conform art. 316, alin.(1) din OUG 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, ofertele sunt valabile *doar în situația* în care sunt prezentate *toate documentele solicitate* conform documentației de atribuire pentru ofertanți și doar dacă formularul de ofertă cuprinde un nivel al redevenței cel puțin egal cu nivelul minim stabilit prevăzut în studiul de oportunitate.

(2) Ofertele prin care se propune o redevență sub prețul minim de pornire a licitației se exclud de la procedură.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

(1) Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

e) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(2) În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(3) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situației prevăzută la alin. (2).

(4) Prin contractul de concesiune părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

5. Taxe, garanții

(1) Taxa de participare este de 50,00 lei, nerambursabilă. Garanția de participare este de 497 lei, rambursabilă ofertanților necâștigători, nerambursabilă câștigătorului licitației, fiind considerată ca avans la constituirea garanției contractului.

(2) Ofertantului câștigător al licitației care nu se prezintă în termenul stabilit (20 zile calendaristice de la primirea comunicării) pentru încheierea contractului de concesiune, i se reține garanția de participare la licitație.

(3) Contravaloarea documentație de atribuire este de 30,00 lei (cf.art.312.alin. (9) din O.U.G.57/2019 privind Codul administrativ)

6. Desfășurarea procedurii de licitație

(1) Pentru desfășurarea procedurii licitație este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la art.314, alin.(1)-(13). În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

(2) Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor, respectiv: o fișă cu informații privind ofertantul și cererea privind participarea la licitație, semnată de ofertant; documente prevăzute în documentația de atribuire, conform punctul 2 din documentația de atribuire.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare să fie cel puțin două oferte valabile.

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(5) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului –verbal prevăzut mai sus de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(6) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte din plicul interior, ținând seama de ponderile prevăzute în documentația de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(7) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de valoarea cea mai mare a redevenței.

(8) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate prevăzute la punctul (e) din documentația de atribuire, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(9) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la aliniatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite primarului spre avizare.

(10) În termen de 3 zile lucrătoare de la avizarea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(11) Raportul se depune la dosarul concesiunii.

(12) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare în termen de 20 zile de la finalizarea procedurii de licitație.

7. Contestații

(1) Eventualele contestații se pot depune la sediul concedentului, în termen de 5 zile de la finalizarea procedurii, după această dată la instanța competentă.

(2) Contestațiile depuse la sediul autorității contractante vor fi soluționate de Comisia de soluționare a contestațiilor numită prin Dispoziția Primarului, în maxim 10 zile de la depunere.

Organizator licitație - Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Moinești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
NINI-ALEXANDRU PASCALINI

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU



ANEXA NR 3
LA H.C.L. NR. 189/21.12.2021

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

a) Informații generale privind concedentul:

Unitatea Administrativ Teritorială Moinești, cu sediul în municipiul Moinești, str. Vasile Alecsandri, nr. 14, jud. Bacău; telefon 0234/363680, fax: 0234/365428
Cod Fiscal 4591490

b) Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune:

Concesionarea se face prin licitație publică, organizată la primăria Municipiului Moinești, în conformitate cu prevederile OUG 57/2019.

c) Caiet de sarcini (anexa)

d) Modul de elaborare și prezentare a ofertelor: Ofertele se redactează în limba română și se depun la Primăria Municipiului Moinești, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura unității, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

1. o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
2. acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

2.1 Pentru persoane juridice: statutul societății și certificatul de înmatriculare eliberat de ORC, declarație pe propria răspundere și/sau acte doveditoare privind capitalul social, cifra de afaceri-media ultimilor trei ani, funcție de anul înființării, iar în cazul firmelor înființate în anul în curs se va prezenta documentul din care să rezulte cash flow- ul.

2.2 Pentru persoane fizice autorizate și alte entități autorizate: copie după autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă și actul legal de constituire, adeverință de venit – media ultimilor trei ani.

2.3 Pentru persoane fizice: documente justificative din care să rezulte venitul pentru anul în curs (adeverință de venit)

2.4 Pentru toți ofertanții: copie după documentul de identitate ale ofertanților sau reprezentanții acestora, certificat fiscal privind achitarea obligațiilor fiscale către bugetele locale și de stat, certificat de urbanism, chitanțele privind achitarea garanției (în sumă de 497 lei), a chitanței privind contravaloare documentație de atribuire și a caietului de sarcini (în suma de 30 lei) și a taxei de participare la licitație (în sumă de 50 lei);

3. Declarații valabile pentru toți ofertanții:

3.1 Declarații privind protecția mediului;

3.2 Declarații privind utilizarea terenului aferent scopului concesiunii.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un număr de două exemplare la sediul primăriei Municipiului Moinești. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta de preț va fi depusă în lei, exprimată în forma: lei/mp/lună.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

Solicitările de clarificare privind licitația vor fi depuse/transmise de către ofertanți în termenul prevăzut de lege.

Documentația de atribuire include de caietul de sarcini și se eliberează în baza unei solicitări în acest sens. Se va achita contravaloarea acesteia în sumă de 30 lei.

e) Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

1. cel mai mare nivel al redevenței - cel mai mare nivel al redevenței

2. capacitatea economico-financiară a ofertanților:

2.1 pentru persoane fizice/ fizice autorizate, sau alte entități autorizate documente justificative din care să rezulte media veniturilor pe ultimii trei ani. (adeverință de venit)

2.2. pentru persoane juridice: documente din care să rezulte cifra de afaceri pe ultimii trei ani. Pentru persoanele juridice nou înființate se vor prezenta documente din care rezultă cash flow-ul, respectiv dovada ca ofertantul va avea acces la disponibilitățile banesti (asigurarea de cash flow se va prezenta prin prezentarea oricarui tip de document emis de unitățile bancare).

3. declarație pe proprie răspundere privind respectarea normelor de protecție a mediului - protecția mediului înconjurător (anexa 2)

4. declarație pe proprie răspundere privind utilizarea terenului pentru scopul pentru care a fost concesionat - condiții specifice impuse de natura bunului concesionat (anexa 3);

Pentru criteriul de la punctul 1 nivelul cel mai mare al redevenței oferite se punctează cu "X", care este egal cu numărul de ofertanți, iar celelalte oferte cu "X-1", "X-2".....1 în ordine descrescătoare a redevenței oferite.

Pentru criteriile de la punctele 2,3 și 4, prezentarea documentelor solicitate se punctează cu maxim de puncte, respectiv "X" care este egal cu numărul de ofertanți, iar lipsa acestora cu "0".

Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute mai sus este:

- cel mai mare nivel al redevenței - cel mai mare nivel al redevenței;-40%;
- capacitatea economico - financiară a ofertanților;-40%;
- declarație pe proprie răspundere privind respectarea normelor de protecție a mediului - protecția mediului înconjurător-10%;
- declarație pe proprie răspundere privind utilizarea terenului pentru destinația care a fost concesionat - condiții specifice impuse de natura bunului concesionat;-10%;

Notarea se va face de la 1 la X (X= nr. ofertanți)

Calculul se va face astfel:

40%*punctaj pentru redevența propusă (maxim pentru cel mai ridicat nivel al redevenței)
+40%*punctaj privind existența actului din care rezultă venitul ofertantului+ 10%*punctaj referitor la prezentarea declarației privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului +10%*punctaj privind prezentarea declarație privind obligativitatea utilizării terenului pentru care a fost concesionat = NOTA FINALĂ

Se va declara câștigător ofertantul care în urma calculului făcut pe baza criteriilor menționate mai sus , conform anexei nr.1-Fișă de calcul, va întruni punctajul maxim.

f) Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea , modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acționarea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Bacău.

g) Informații privind contractul și clauzele contractuale obligatorii

Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte în condițiile prevăzute la art.324-327 din Codul administrativ.

În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.

În situația prevăzută mai sus fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Contractul de concesiune va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului.

Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

Contractul de concesiune va cuprinde și clauze privind transferul responsabilităților de mediu de la concedent la concesionar.

În contractul de concesiune trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunul de retur ce revine de plin drept și gratuit concedentului la încetarea contractului de concesiune. Este bun de retur terenul care face obiectul concesiunii și pe care se află construcția proprietate a SC Licurici Impex SRL.

b) bunul propriu, care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Este bun propriu bunul care în derularea contractului a aparținut concesionarului și a fost utilizat de către acesta pe durata concesiunii.

Clauze contractuale obligatorii:

- concesionarul trebuie să respecte scopul pentru care a fost concesionat terenul;
- subconcesionarea este interzisă;
- este interzisă schimbarea destinației terenului după concesionare, fără acordul prealabil al concedentului, în acest sens fiind obligat să încheie un contract de suprafață cu proprietarul clădirii existente pe terenul concesionat, sub sancțiunea rezilierii contractului;
- pe toată durata concesionării concesionarul este obligat să plătească c/v redevenței în condițiile și la termenele stabilite prin contract.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
NINI-ALEXANDRU PASCALINI

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU