



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilelor clădire și teren, situate în Municipiul Moinești, strada Căpitan Zăgănescu, nr. 18, 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 nr. 37250/13.12.2021 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul nr. 37251/13.12.2021 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de evaluare întocmit de Expert evaluator Dascălu I. Maricel, înregistrat la Unitatea Administrativ-Teritorială a Municipiului Moinești cu nr. 35480/23.11.2021;
- prevederile art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul nr. 38256/21.12.2021 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 38257/21.12.2021 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 38258/21.12.2021 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comunală și protecția mediului, 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), 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 vânzarea prin licitație publică a imobilelor clădire în suprafață de 669 mp și teren aferent în suprafață de 1311 mp, având număr cadastral 67261, situate pe strada Căpitan Zăgănescu, nr. 18, județul Bacău, aflate în domeniul privat al Municipiului Moinești.

ART. 2 – Se aprobă Raportul de evaluare a imobilelor situate în Municipiul Moinești, strada Căpitan Zăgănescu, nr. 18, întocmit de expert evaluator Dascălu I. Maricel, cuprins în Anexa nr. 1, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

ART. 3 – Se aprobă Documentația de atribuire a licitației publice, organizată în scopul vânzării imobilelor menționate la art. 1, cuprinsă în Anexa nr. 2, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

ART. 4 – Sumele rezultate din vânzarea imobilelor menționate la art. 1, se fac venit integral la bugetul local al Municipiul Moinești.

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

1. Purcaru Ionel;
2. Busuioc Iulian.

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

1. Breahnă Neculai;
2. Chiricheș Fănel.

ART. 6 – Se împuternicesc Primarul Municipiului Moinești și Secretarul Municipiului Moinești să semneze în numele Unității Administrative Teritoriale Municipiul Moinești, Contractul de vânzare-cumpărare al imobilelor menționate la art. 1.

ART. 7 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărârii se desemnează Direcția Economică, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești.

ART. 8 – Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Bacău, Primarului Municipiului Moinești, Direcției Economice, Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu, 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

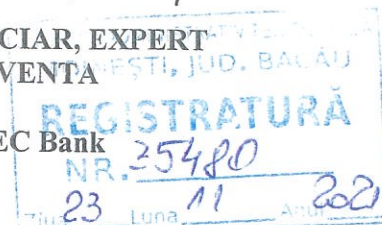
NR. 191

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 21.12.2021, cu 19 voturi pentru, 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

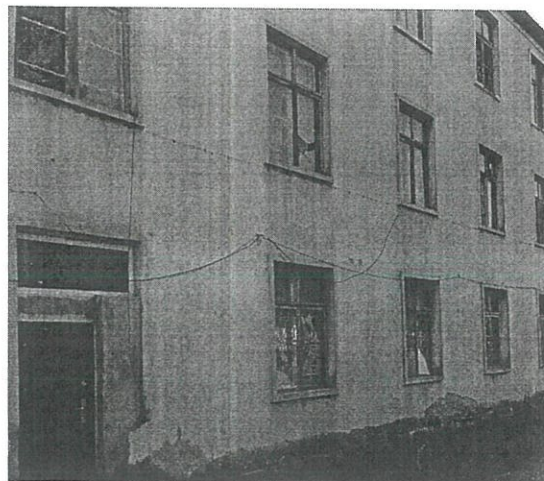


RAPORT DE EVALUARE

Proprietatea evaluata –Cladire „Pediatrie” si teren aferent situate in
Municipiul Moinești, Str. Capitan Zaganescu, nr.18, judetul Bacau

Proprietar: UAT Municipiul Moinești

Client: UAT Municipiul Moinești



Data evaluării: 22.11.2021

Data inspecției :16.11.2021

Data întocmirii raportului de evaluare : 22.11.2021

23.11.2021

162009

Către UAT Municipiul Moinesti

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății „Imobil „Pediatrie” si teren aferent situate în Municipiul Moinesti, Str. Capitan Zaganescu, nr.18, judetul Bacau”.

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 16.11.2021, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 16.11.2021-22.11.2021. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 22.11.2021.

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 și cost.

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

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii proprietății		79.521 EUR	391.993 RON
DIN CARE:	Cladire	65.100 EUR	320.623 RON
	Teren	14.421 EUR	71.370 RON

*Valorile sunt stabilite la data de 19.11.2021 și exprimate în RON și Euro și nu includ T.V.A.
La data evaluării cursul pieței valutare comunicat de BNR era de 4,9490 RON pentru un €.*

162009
9801208

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 (ediția 2020);
- 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, si Evaluarea Intreprinderilor, legitimație nr. 12009.

SINTEZA EVALUARII

- Raport cu inspecție interioară și exterioară -

Nume proprietar	<i>Municipiul Moinesti</i>
Proprietate	<i>Existentă</i>
Tip proprietate evaluata	<i>Nerezidențial</i>
Subtip proprietate	<i>Nerezidențial: Clădire „Pediatrie” și teren</i>
Adresa proprietății	<i>mun. Moinesti, str. Capitan Zaganescu, nr.18</i>
Cod poștal	<i>605400</i>
Cartier- amplasare	<i>Moinesti, urban, median, cu acces lateral la str. Capitan Zaganescu</i>
Carte Funciara nr.	<i>67261 a Mun. Moinesti</i>
Număr cadastral teren	<i>67261</i>
Numar cadastral construcție	<i>6267261-C1- Clădire C1</i>
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție)	- <i>Inventarul bunurilor din domeniul public si privat al Municipiului Moinesti ;</i> - <i>Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;</i> - <i>Plan de situatie din octombrie 2021</i> - <i>Extras de carte funciara dn 07.10.2021</i>
Dreptul de proprietate	<i>Drept deplin asupra construcției și terenului în suprafață de 1311 mp.</i>
Utilizare existenta constatata	<i>Nerezidențială</i>
Tip constructiv (structura)	<i>Construcție social culturala care initial a fost pentru sectia de Pediatrie a Spitalului Moinesti care ulterior a fost sediul Serviciului Public de asistenta sociala si in prezent nu este folosita, inadecvata functional si economic. Clădirea are regim de inaltime P+2 ,pentru care nu exista carte tehnica.</i> <i>Clădirea cu forma ordonata in plan si are următoarele caracteristici geometrice:</i> - <i>Lungimea L=45,20m;</i> - <i>Lățimea l=14,10m;</i> - <i>înălțime de nivel h=3.30m.</i> • <i>Pereți de zidărie din cărămida simpla dispuși pe doua direcții perpendiculare, fara centuri+stalpisori din beton armat;</i> • <i>Dispunerea zidurilor transversale, pe 6 dintre axe este cu rol de contrafisare având grosimea de 20 cm;</i> • <i>Planseu din beton armat prefabricat-fasii cu goluri, rezemate pe zidurile longitudinale.</i> • <i>Acoperiș de tip șarpanta</i> • <i>Invelitoare din tabla.</i> - <i>Fundații continue sub zidurile de rezistenta cu :</i> - <i>bloc din beton simplu</i> - <i>lățimea fundațiilor 70cm</i> - <i>adâncimea de fundare Hf= 120cm CTN.</i>
Anul construirii	<i>1952 pentru-C1.</i>
Starea tehnică a construcției	<i>Nesatisfacator inadecvata functional si economic</i>

Regim de înălțime		Parter +2 etaje		
Nivel de finisare		Mediu, deteriorat, vandalizat		
Suprafețe (mp)	Apartamente in bloc / apartamente in casa			
	„Pediatrie”-C1	Ad	2.006,64 mp	
	Teren	St	1311 mp	
Curs de schimb valutar la data evaluării (curs BNR)			4,9490 RON/EUR	
Data inspecției		16.11.2021		
Data evaluării		22.11.2021		
Valoare abordare prin venit		0,00 LEI	0,00 EUR	
Valoare abordare prin cost		320.623 LEI	65.100 EUR	
Valoare abordare prin comparații		0,00	0,00	
Valoarea de piață recomandată, din care:		391.993 LEI	79.521 EUR	
-Valoare construcție		320.623 LEI	65.100 EUR	
-Valoare teren		71.370 LEI	14.421 EUR	
OBSERVATII SPECIALE				
Localizare		Urban, Moinesti, median, cu acces lateral la str. Capitan Zaganescu.		
Nivel de activitate a pieței		Mediu		
Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus		Cerere medie; Amplasare mediană.		
Acces		Da, str. Capitan Zaganescu		
Utilități - Energie electrică (cel puțin)		Energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale-rețea orășenească, gaze naturale,		
Incadrare în clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)		Nu e cazul		
Utilizare		Nu e cazul		
Identificare imobil		S-a realizat identificarea în teren (adresa poștala). Regim de înălțime Parter +2 etaje		
Diferențe fata de actele de proprietate, constatate la inspecție		NU este cazul		
Caracteristici Teren		Teren plan stabil si ferit de pericolul inundațiilor, teren de fundare cu caracteristici normale, format din pietriș cu grohotiș		
Alte observații		Nu e cazul		

INTRODUCERE

Data evaluării	22.11.201
Data inspecției	16.11.2021, realizata de evaluator Dascalu Maricel în prezența reprezentantului proprietarului
Tipul proprietății	Teren si cladire
Adresa proprietății	Mun. Moinesti, str. Capitan Zaganescu, nr.18, jud. Bacau
Proprietari	UAT Municipiul Moinesti
Beneficiar	UAT Municipiul Moinesti
Cea mai buna utilizare	Nerezidențial
Carte funciara	67261
Număr cadastral	67261-C1,
Suprafețe (mp)	Aria construită la sol: C1- 668,88 mp Aria desfasurata: C1-2.006,64 mp Arie teren: 1311,00mp

**Analiza rezultatelor si
concluzia asupra valorii**

79.521 EURO sau 391.993 RON

VALOAREA FARA TVA

Curs de schimb valutar la data
evaluării (lei/EUR – curs
BNR) 4,9490 RON/EUR

**Cu stimă,
Maricel Dascalu**



CUPRINS

Sinteza evaluarii	2
Cuprins	6
Capitolul 1. Premisele evaluari	6
1.1 Identificarea si competenta evaluatorului	
1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
1.3 Scopul evaluării	8
1.4 Identificarea bunurilor supuse evaluarii	8
1.5 Tipul valorii	8
1.6 Data evaluarii	8
1.7 Drepturile de proprietate evaluate	8
1.8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	9
1.9 Ipoteze si conditii limitative	9
1.9.1 Ipoteze speciale	10
1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
1.11 Sfera evaluarii	10
Capitolul 2. Prezentarea datelor	10
2.1 Identificarea proprietatii, descriere juridica	10
2.2 Tipul proprietății, definirea pieții	11
2.3 Aspecte economico-sociale	11
2.4 Informatii despre zona	12
2.5 Informații despre amplasament	12
2.6 Descrierea terenului	13
2.7 Descrierea cladirii	13
2.8 Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții	14
Capitolul 3. Analiza datelor si concluziile	15
3.1 Cea mai buna utilizare	15
3.2 Modul de abordare a valorii	15
3.3 Analiza rezultatului	29
3.4 Anexe	21

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

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

- Afirmatiile 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 îmi 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 (SEV 2020).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Dascalu Maricel în prezenta reprezentantului UAT Municipiul Moinești.
- 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 Moinești**, 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 Imobil „Pediatrie” și teren aferent situate în Municipiul Moinesti, Str. Capitan Zaganescu, nr.18, județul Bacău, compus din teren neîmprejmuit în suprafața de 1311 mp pe care se afla o clădire social-culturală, inadecvata funcțional și economic care a fost o secție a Spitalului Orăsenesc Moinesti, construită în 1952 care ulterior a avut și alte utilizări, respectiv Sediul serviciului public de asistență socială-parter și camere pentru situații de urgență la etaje. Clădirea este în suprafața construită la sol de 668,88 mp, arie desfasurată de 2.006,64 mp și evaluarea este realizată pentru fundamentarea pretului de vânzare a acestora în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare și aprobarea Consiliului local.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un 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 Imobil „Pediatrie” și teren aferent situate în Municipiul Moinesti, Str. Capitan Zaganescu, nr.18, județul Bacău, aparținând UAT Moinesti pentru fundamentarea pretului de vânzare a acestora 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 4,9490 Lei/1Euro, comunicat de BNR pentru 19.11.2021 și valabil pentru data de 22.11.2021, 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 noiembrie 2021, cursul valutar valabil la această dată este 4,79490 RON pentru 1 EUR data raportului este 22.11.2021.

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 de 1.311 mp, (conform documentației cadastrale a proprietății) și a clădirii.

1.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Cu ocazia inspecției clădirii 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 clădirilor și terenului au fost puse la dispoziție de reprezentanții beneficiarului lucrării-UAT Municipiul Moinesti, iar datele referitoare la dimensiunea clădirii au fost extrase din Fișa Bunului Imobil care face parte din documentația cadastrală a terenului;
- datele privind suprafeța clădirii-C1 a fost determinate pe baza planului relevu în concordanță cu măsuratoarea cadastrală;
- 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 detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- 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 legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului 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 continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.9.1. 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 evaluatorului 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 **Imobil „Pediatrie” și teren aferent situate în Municipiul Moinesti, Str. Capitan Zaganescu, nr.18, județul Bacău** pentru fundamentarea pretului de vânzare a acestora 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-ul www.olx.ro și www.ramiro.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 Imobil „Pediatrie” și teren aferent situate în Municipiul Moinesti, Str. Capitan Zaganescu, nr.18, județul Bacău.**

Pe terenul proprietate a UAT Moinesti se afla clădirea fostei Secții “Pediatrie” a Spitalului Orasenesc Moinesti care inițial a fost în proprietatea Direcției de Sănătate Publică Bacău și care a fost transferată între subunități ale Consiliului județean Bacău iar prin Decizia civilă nr. 1010/13.12.2017 s-au finalizat litigiile existente în sensul că aceasta clădire și terenul sunt în proprietatea Municipiului Moinesti.

Clădirea figurează în conformitate cu HG nr.1347/2001 privind atestarea domeniului public al județului Bacău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Bacău, anexa 7, poziția 348 în inventarul Municipiului Moinesti.

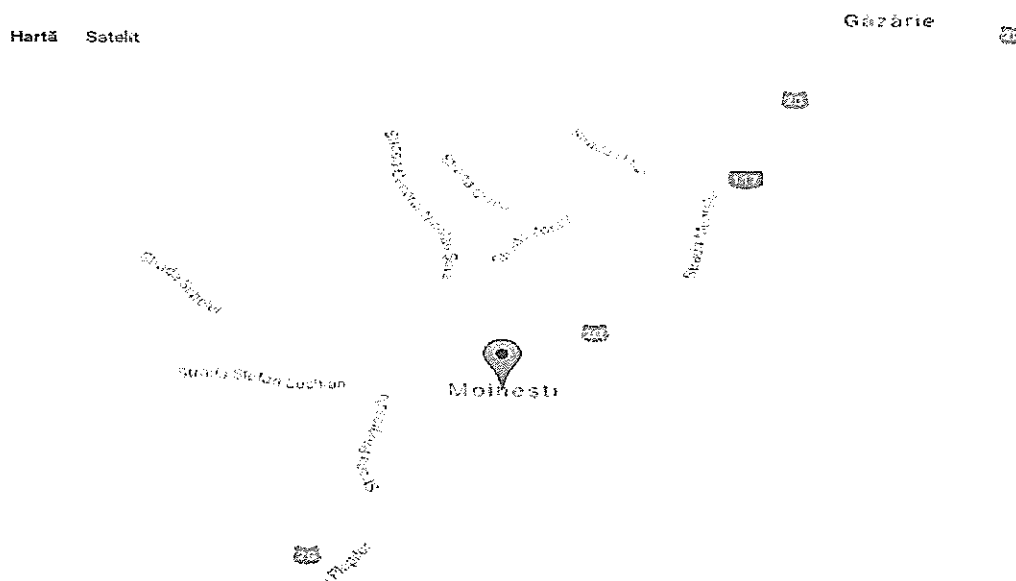
S-au prezentat, drept documente de proprietate următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Inventarul bunurilor din domeniul public și privat al Municipiului Moinesti ;
- HCL nr.125/29.09.2021 privind trecerea bunului în domeniul privat Municipiul Moinesti;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Extras de carte funciara din 07.10.2021.

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.

Proprietatea evaluată este compusa din Imobil „Pediatrie” si teren aferent situate in Municipiul Moinesti, Str. Capitan Zaganescu, nr.18, judetul Bacau.

2.3. Aspecte economico – sociale



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, exploatări 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.

lume. La Moinești a fost instalată o 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 exploatații 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.

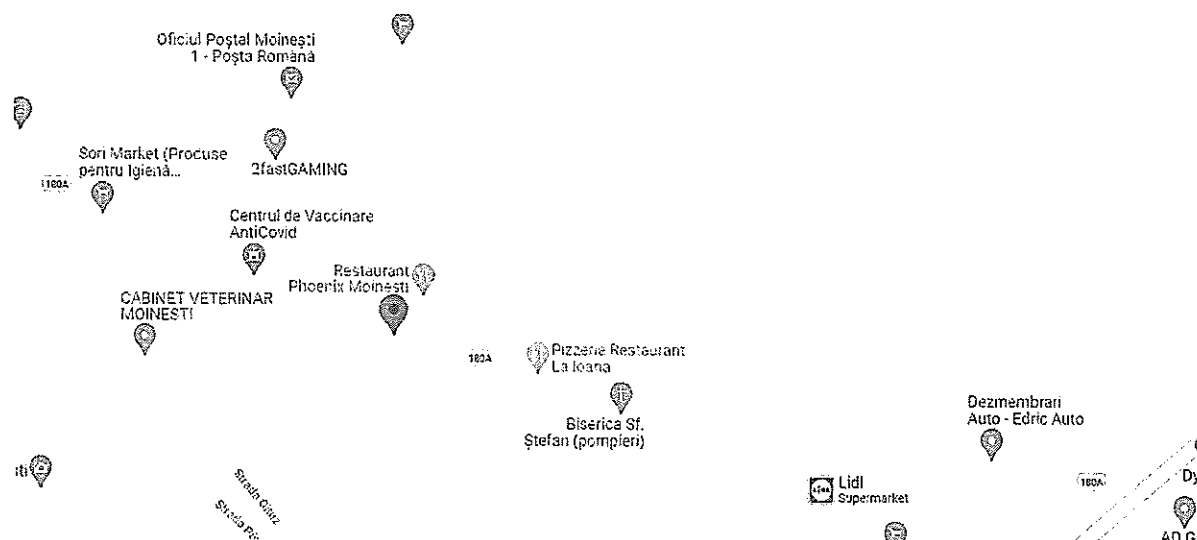
Pentru ocuparea integrală a forței de muncă disponibile și dezvoltarea socio-economică a municipiului sunt încurajate investițiile, în special în domeniile nepoluante. Există în zonă forță de muncă calificată în foraj-extracție și mentenanță în industria petrolieră, prelucrarea lemnului, făcând posibile 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 și clădirea- "Pediatrie" sunt amplasate pe strada Capitan Zaganescu, nr.18 între blocuri și case, zona rezidențială din blocuri de locuințe, aspectul. Amplasamentul este poziționat conform hărții de mai jos și are caracteristicile principale:

- zona are caracter preponderent rezidențial;
- densitatea populației în zonă este normală și îmbătrânită;
- traficul rutier în zona este mediu, pentru mijloace auto de tonaj redus;
- în zona există trasee ale mijloacelor de transport;
- utilitățile din zonă cuprind energie electrică, apă curentă, gaze naturale, canalizare, telefonie.



2.5. Informații despre amplasament

Terenul reprezintă un amplasament în suprafața de 1311 mp situat Municipiul Moinești, str. Capitan Zaganescu, cu numărul cadastral 67261.

Vecinătățile incintei conform Planului de amplasament și delimitare a corpului de

proprietate sunt reprezentate de teren proprietate a UAT Moinesti din domeniul public inregistrat in mai multe carti funciare:

Condițiile de sol și subsol sunt aparent normale, terenul este plan, stabil și ferit de pericolul inundațiilor, are caracteristici normale ca teren de fundare format din pietriș cu grohotiș.

2.6. Descrierea terenului

Terenul evaluat este situat în intravilanul Municipiului Moinesti în suprafața 1311 mp conform carte funciara nr. 67261 înregistrată la OCPI Bacau cu acces direct la o alee care face legătura cu strada Capitan Zaganescu într-o zonă rezidențială.

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

2.7. Descrierea clădirii

Pe acest amplasament se află o clădire, denumită „**Pediatrie**” care conform celor prezentate anterior a fost edificată în anul 1952, cu regim de înălțime **Parter și două etaje** cu suprafața construită la sol de **668,88 mp**, suprafața construită desfășurată de **2.006,64 mp**, identificată prin nr. cad. **67261-C1**, înscrisă în CF nr. **67261** a Municipiului Moinesti.

Clădirea fiind concepută ca secție medicală are pe fiecare etaj camere care au fost folosite pentru cabinete medicale (medici, asistente, săli de tratament, depozite material sanitar, etc), grupuri sanitare (wc, spalator, dusuri) și saloane.

Aceasta se prezintă astfel:

- Clădirea are un regim de înălțime P+2, pentru care nu există carte tehnică și a căror elemente de recunoaștere au fost obținute pe baza releveelor și investigațiilor făcute în teren de către expertul evaluator însoțit de către reprezentantul beneficiarului. Clădirea are forma ordonată în plan și următoarele caracteristici geometrice:

- Lungimea $L=45,20\text{m}$;
- Lățimea $L=14,10\text{m}$;
- Înălțime de nivel $h=3.30\text{m}$.

- Pereții sunt din zidărie din cărămida simplă, dispuși pe două direcții perpendiculare, fără centuri+stalpisori din beton armat. Zidurile transversale sunt dispuse pe 6 dintre axe cu rol de contraforțare având grosimea de 20cm;

Pardoseala este realizată dintr-un amestec de variante: mozaic pe scări și în mai multe încăperi (grupuri sanitare, spalator, camere, etc), parchet, gresie, însă toate deteriorate.

- Planșeele sunt din beton armat prefabricat -fâșii cu goluri, rezemate pe zidurile longitudinale.
- Acoperiș de tip șarpantă;
- Înveliș din tablă zincată, ruginită și spartă care face ca apa să se infiltreze în tavanul de la etajul 2.

- Infrastructura:

- Fundații continue sub zidurile de rezistență cu :

- bloc din beton simplu,
- lățimea fundațiilor 70cm,
- adâncimea de fundare $H_f=120\text{cm CTN}$.

- Instalațiile electrice și sanitare aparent există însă sunt deteriorate și vandalizate.
- Tâmplăria interioară este din lemn, veche, deteriorată, distrusă, lipsa la cele mai multe încăperi;
- Tâmplăria exterioară este realizată din PVC la unele încăperi de la parter în rest este din lemn și metal, deteriorată.
- Geamurile sunt sparte la cele mai multe încăperi încât intra pasările în clădire și intemperiiile astfel încât degradarea se accentuează.
- Finisaje: medii și deteriorate.

La inspectie in urma intrebărilor puse de ce sunt unele paturi si resturi de tot felul s-a primit raspunsul ca la etaje au fost cazati „oameni ai strazi” care au deteriorat/vandalizat si furat multe obiecte.

Din punct de vedere structural, teoretic prin modul de realizare clădirea ar trebui sa se prezintă in condiții bune de exploatare insa datorita modului necorespunzător de exploatare in timp la data inspectiei sa se semnaleze degradări in zona grupurilor sanitare si a spălatorului pe fiecare nivel, astfel:

- Zidăria pe aceste zona este afectata pe suprafete cu lungimea de 2,00 m x h nivel si fisuri in pereti.

- Degradarea s-a făcut in masa cărămizii, degradări cu grosimea de aproximativ 10 cm.

- Tencuiala exterioara cazuta sau in pericol de a se desprinde si a cadea.

- Sistemul structural necesita intervenții care sa-i permita majorarea performantelor prin ridicarea gradului minim de asigurare la acțiuni seismice .

Apreciera de ansamblu pentru starea acestei cladiri este nesatisfacatoare si se prezinta conform fotografiilor din Anexa nr.1.

2.8. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții

Analiza pietei

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. In 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 suprafața este construibilă) este segmentată în contextul faptului ca ele sunt limitate ca număr și suprafațe 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 Moinești, 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 (clădiri) datorită scderii activității economice și a îmbătrânirii populației.

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, editia 2020, 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 CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează ”productivitatea” entității analizate.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcții și vânzare teren liber – posibilă;
- utilizare nerezidențială – posibilă;

Destinații permise legal din cele identificate ca posibile fizic:

- demolarea construcției și vânzare ca teren liber – presupune cheltuieli și obținerea autorizației de demolare;
- utilizare rezidențială – Nu ;
- utilizare comercială/nerezidențială – Nu;

Intrucât clădirea Secție „Pediatrie” a fost concepută și realizată pentru anumite activități în prezent nu mai este utilă acestui scop și transformarea ei în alte scopuri rezidențiale ar implica costuri mari, cea mai bună utilizare se va estima în ipoteza terenului liber și rezultă ca **cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate nerezidențială.**

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, editia 2020 si cu Ghidul de Evaluare – GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”, există trei tipuri de abordări posibile insa in cazul de fata poate fi utilizata doar doua dintre acestea, deoarece:

1. Abordarea prin piata – 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 pentru determinarea valorii terenului considerat liber intrucat s-au identificat tranzactii în zona/municipiu pentru astfel de proprietati 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 avlorii 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.

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

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

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

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

Metoda capitalizării directe presupune:

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

Sunt trei categorii de cheltuieli:

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

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

Intrucat acest imobil este deteriorat/ dezafectat, inadecvat functional si economic nu s-au identificat posibile inchirieri si determinarea valorii de piață prin metoda capitalizării veniturilor este imposibila.

3. Abordarea prin costuri –consta in estimarea costului de nou din care se deduce deprecierea fizica, deprecierea economica si/sau deprecierea functionala, dupa caz.

Evaluatorul va proceda la alegerea între cele doua tipuri de cost de nou - *costul de inlocuire* si *costul de reconstruire*-si va utiliza unul dintre acestetipuri in mod consecvent in aplicarea acestei abordari.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei construcții cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Costul de reconstrucție reprezintă costul estimat pentru a construi la prețuri curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reproducție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o construcție și cu care operează această metodă sunt:

- Deprecierea fizică - reprezintă pierderea de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Aceasta poate avea două componente – uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și – uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).
- Deprecierea funcțională – este o pierdere de valoare cauzată de data de supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Se poate manifesta sub două aspecte – neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, înlocuire, modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau de un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).
- Depreciere economică (din cauze externe) – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi: - modificarea cererii, - utilizarea proprietății, - amplasarea în zonă, - urbanismul, - finanțarea.

Determinarea costului de înlocuire al Secției "Pediatrie"

În cazul de față evaluatorul a apelat la informațiile din fișele din Cataloagele de reevaluare ce cuprind Fișe 1964, reeditate de Editura MATRIX ROM în 1996, cuprinzând indicatorii valorilor de înlocuire destinate reevaluării clădirilor și construcțiilor, respectiv Fișa nr. 1 din Catalogul de reevaluare nr. 118 pentru „Spital general, spital de specialitate tip monobloc și pavilion” cuprinsă și în Colecția Evaluarea Rapida a construcțiilor-Clădiri și construcții speciale pentru sănătate, asistență socială, cultură fizică și agrement.

Costul de înlocuire net utilizând fișele din Cataloagele reeditate de Editura MATRIX ROM în 1996, cuprinzând indicatorii valorilor de înlocuire destinate reevaluării clădirilor și construcțiilor.

Indicatorii valorii de înlocuire cuprind toate lucrările de bază (fundatii, pereți, planșee, acoperiș, pardoseli, finisaje) inclusive trotuarul înconjurător și instalații.

Pentru ca valoarea de înlocuire să fie stabilită cât mai just, fișele de indicatori conțin termeni de corectare de care trebuie să se țină seama la stabilirea valorii de înlocuire, funcție de unele caracteristici sau dotări diferite de cele care au fost luate în considerare la stabilirea indicatorilor de bază.

În cadrul acestei fișe caracteristicile specifice ale obiectului evaluat sunt:

-Structura de zidărie portantă pe schelet de beton armat, cu terasă sau șarpantă de lemn și învelitoare din materiale ceramice, eternit sau tablă, planșee din beton armat sau lemn.

-Clădirea are unul sau mai multe niveluri.

Înălțimea catului (H_{mediu}) = 3,3m.

Finisaj mediu.

Instalații electrice.

-Instalații sanitare.

Instalații de încălzire centrală.

Conform prezentării de la 2.7-„Descrierea construcției” s-a constatat că subiectul este o

replica cu trei niveluri ca cea din fisa.

Pentru a estima valoarea de inlocuire actuala se aplica indicii de reactualizare comunicati trimestrial de Corpul expertilor tehnici in publicatiile proprii. In cazul prezent s-a preluat indicele de reactualizare publicat in BET nr. 155 din martie 2021, indicii fiind calculati pentru data de referinta 30.03.2021 si pentru perioada ramasa s-a calculat indicele valutar.

S-a determinat deprecierea normală a clădirii prin utilizarea Anexei 45 din Indicativ P135/199, corespunzător subgrupeii, structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice bune și vârstei efective a clădirii care a fost preluata in anexe.

Element analizat	Starea tehnica reala	Ponderea in valoarea constructiei	Grad de uzura estimat	Ponderea uzurii in valoarea totala
Constructii, din care:	-	100	X	84,80
Structura de rezistenta	satisfacatoare	40	80	32,00
Anvelopa	nesatisfacatoare	17	85	14,45
Finisaje	nesatisfacatoare	25	90	21,25
Instalatii funct.	nesatisfacatoare	18	90	17,10

Conform constatarilor de la inspectie nu au fost identificate deprecieri fizice accidentale produse prin acte de calamități (cutremure, inundații catastrofale, explozii, incendii, furtuni, alunecări de teren, etc.) ci numai deteriorari din neefectuarea reparatiilor la finisaje, instalatii, tamplarie, vandalism, etc, precum si neadecvarea functionala nerecuperabila cauzata de deficiente date de solutiile tehnice avute in vedere la data realizarii cladirilor(1952), care au fost estimate la 10% din valoare.

Depreciere economica a zonei se datoreaza unor factori modificarea cererii in utilizarea proprietatii prin reducerea aproape integral a activitatii din activitatea petroliera si realizarea Spitalului Municipal conform ceritelor actuale, ceea ce a facut ca dupa 1990 aceasta sectie sa fie inchisa si folosirea cladirii in alte scopuri s-a dovedit a nu fi cea mai eficienta, ea fiind cea mai mare parte a timpului neutilizata. Nu a fost cuantificata deprecierea economica intrucat declinul economi cu influentele negative este la ansamblul tarii, nu este un caz izolat.

S-au realizat calculele in Anexa nr.2 si valoarea Sectiei „Pediatrie” este de 320.623 lei, echivalenta a 65.100 Euro.

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 analiza 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/terenurile de comparație au fost din baza proprie de date și de pe site-urile de specialitate și nu s-au folosit date de la persoanele direct implicate în tranzacții. Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt în Anexa nr.3.

Pe baza datelor din aceste oferte s-a realizat grila de comparație din Anexa nr. 4, astfel:

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

▪ Tip comparabilă:

S-au ajustat comparabilele A, B și 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 ținând cont de localizarea comparabilelor față de proprietatea subiect;

▪ Caracteristici fizice:

○ Mărime: Comparabilele au fost corectate pozitiv cu 5% ;

▪ Latimea minima a incintei: au fost necesare ajustări;

▪ Starea terenului de fundare: Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv;

▪ Utilitati: Au fost necesare ajustări la toate comparabilele ;

▪ Cea mai bună utilizare: Nu au fost necesare ajustări;

Valoarea de piață pentru Terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a comparabilei 3 deoarece comparabilei 3 i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

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

Opinie	14.421	EUR	71.370	RON
VALOARE				
TEREN 1311 mp	11,00	EUR / mp	Curs EUR	4,4940
			Data	19.11.2021

Indicația valorii de piață a proprietății, obținută în cadrul abordării prin COST, este:

$V_{\text{teren și clădire}} = 79.521 \text{ EUR sau } 391.993 \text{ RON din care:}$

$V_{\text{Teren 1.311 mp}} = 14.421 \text{ EUR sau } 71.370 \text{ RON}$

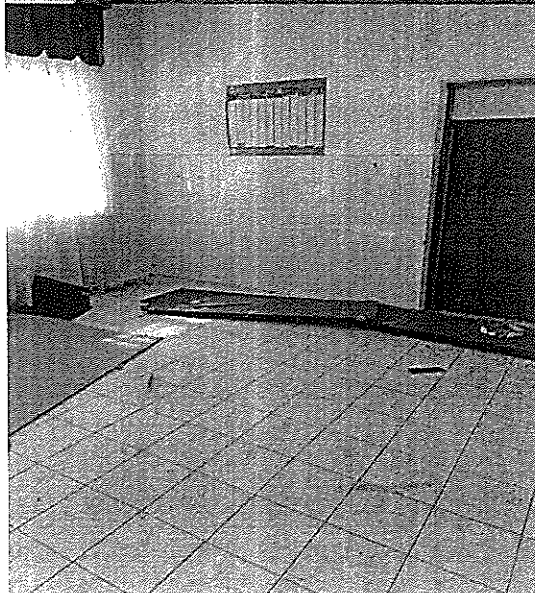
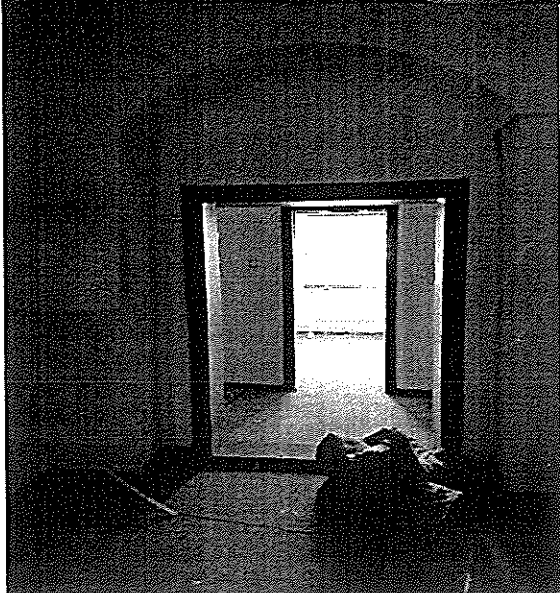
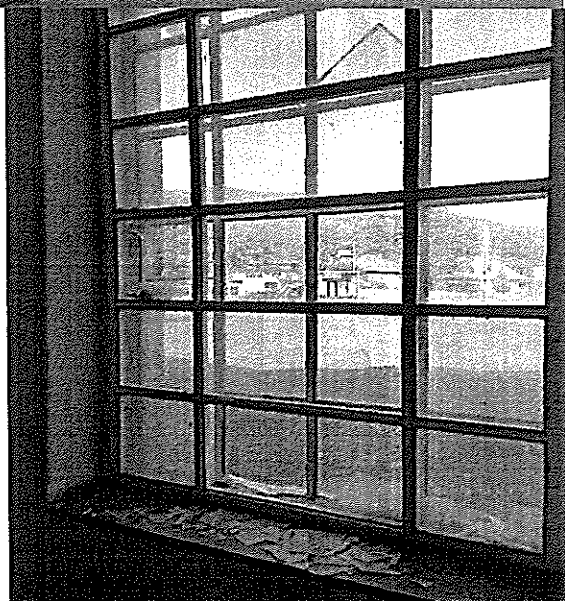
$V_{\text{Clădire}} = 65.100 \text{ EUR sau } 320.623 \text{ RON}$

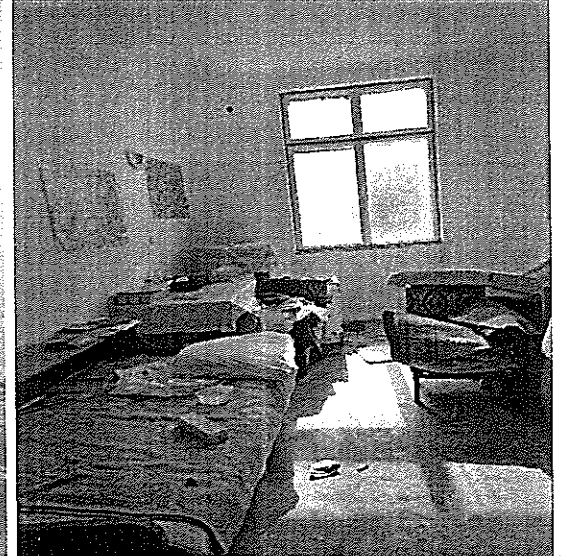
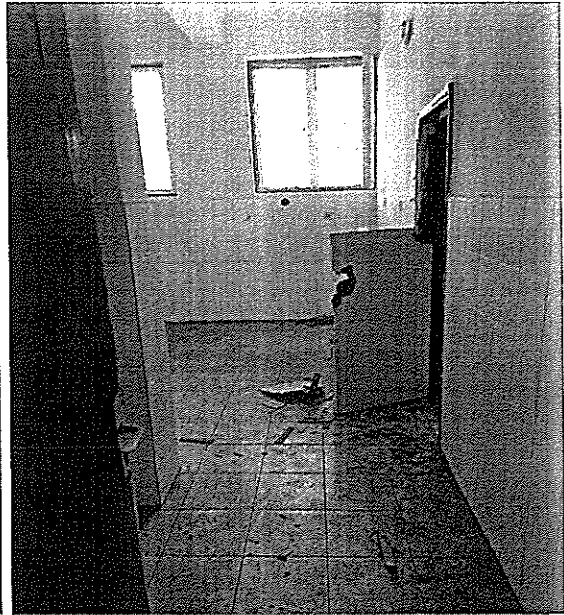
3.3 Analiza rezultatului

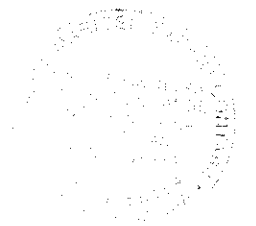
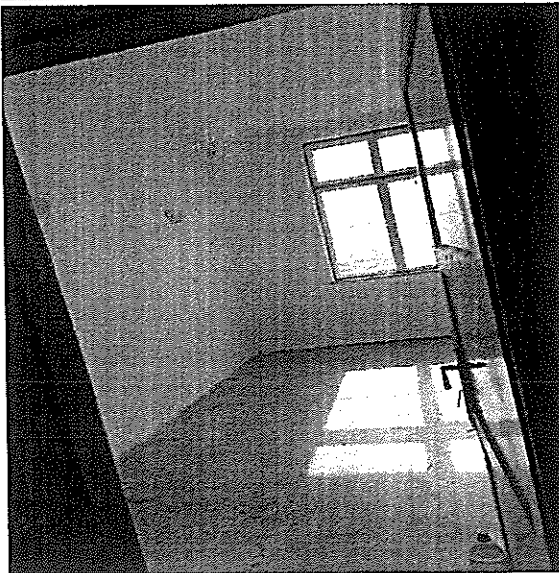
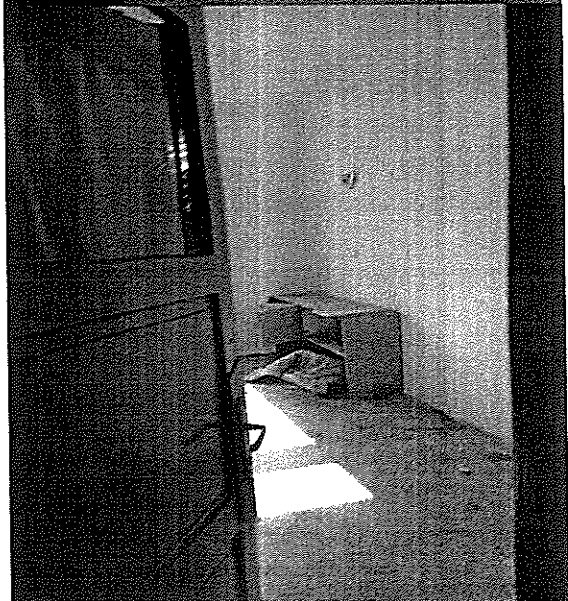
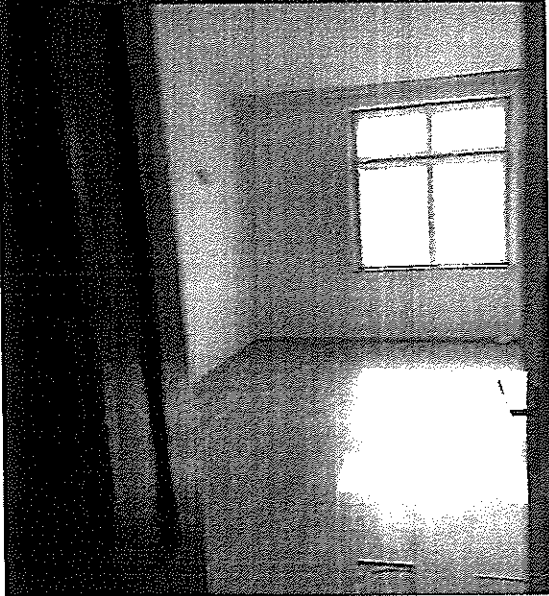
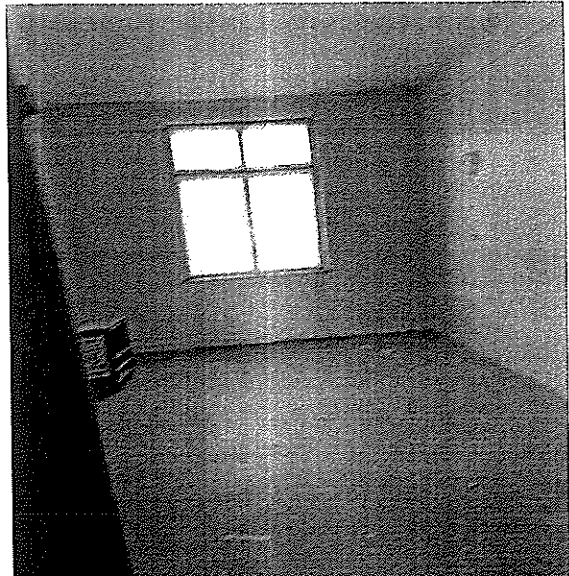
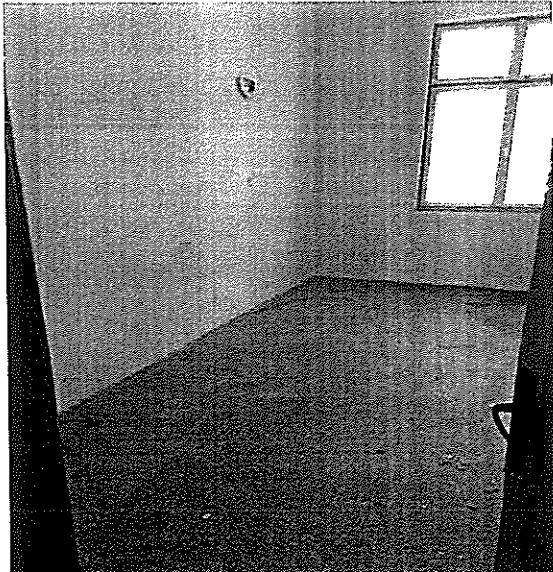
In conformitate cu cerințele din GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile „in fundamentarea concluziei asupra valorii, în raportul de evaluare se va face referire la abordarea sau abordările în evaluare aplicate, la datele de intrare utilizate și la argumentarea concluziilor stabilite. Selectarea și argumentarea 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.”

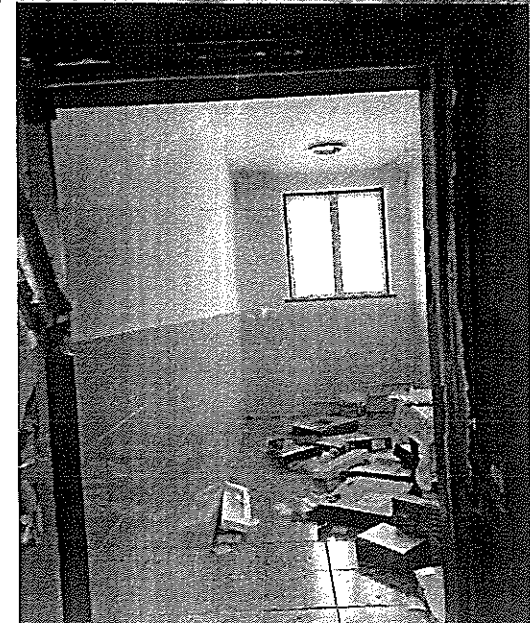
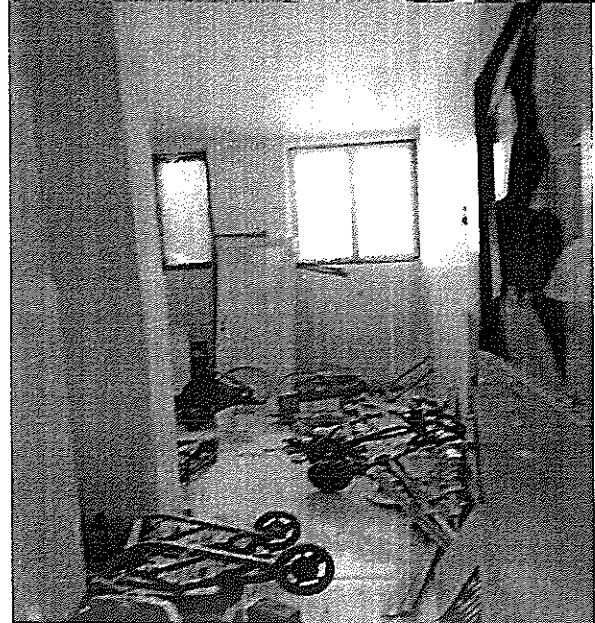
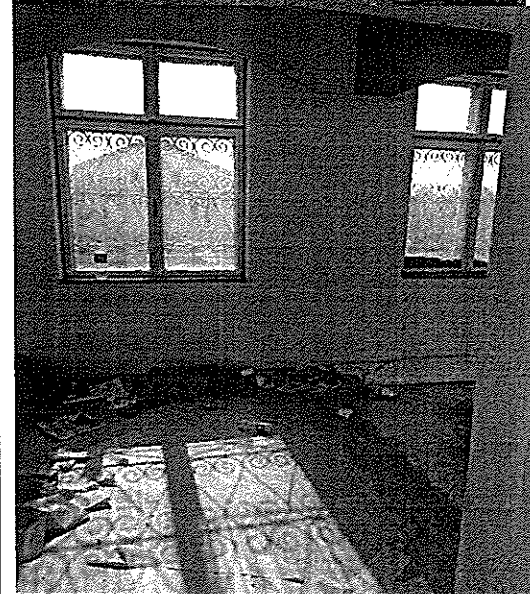
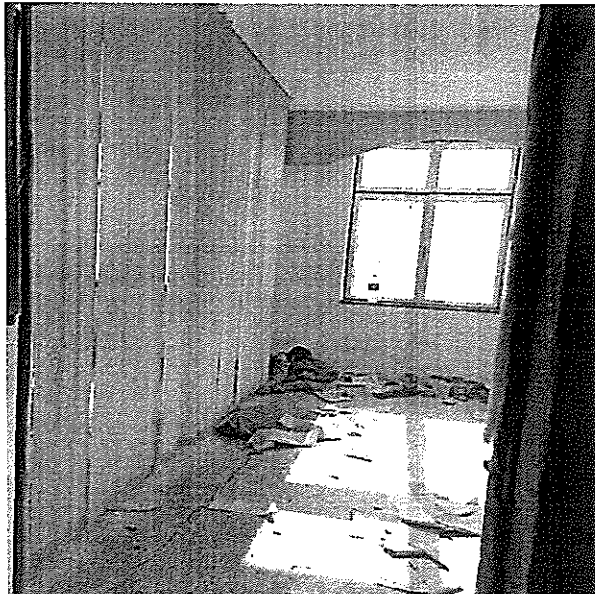
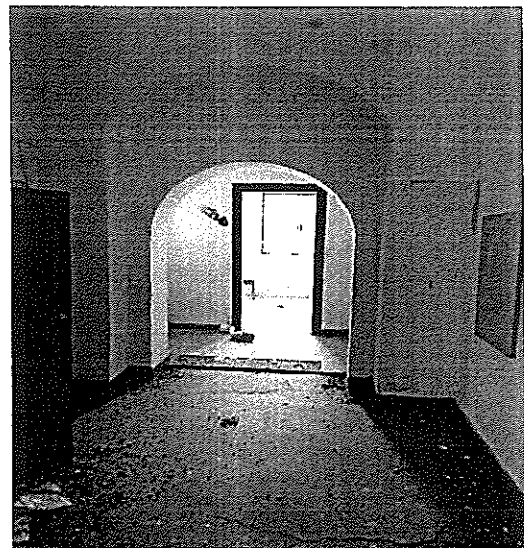
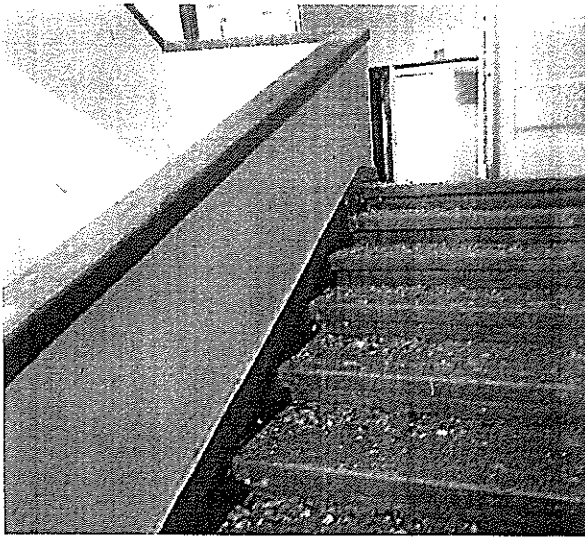
Paragraful 104 al GEV 630 admite ca "nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile."

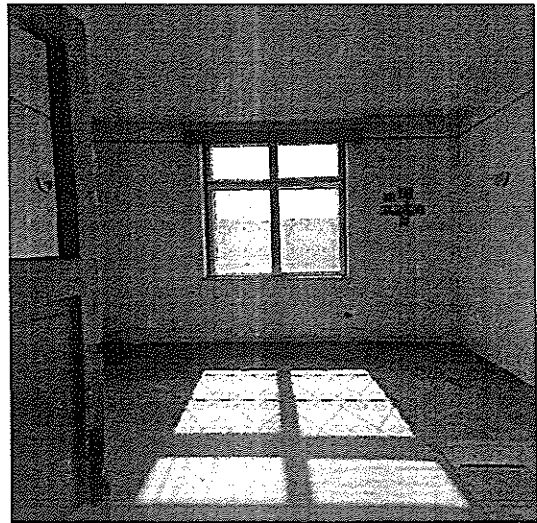
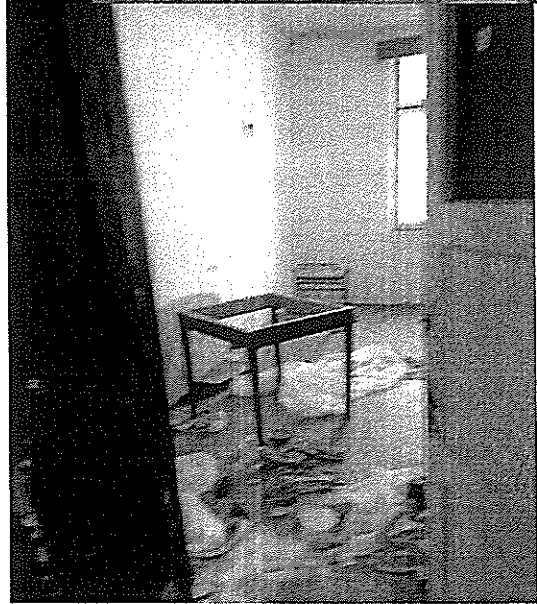
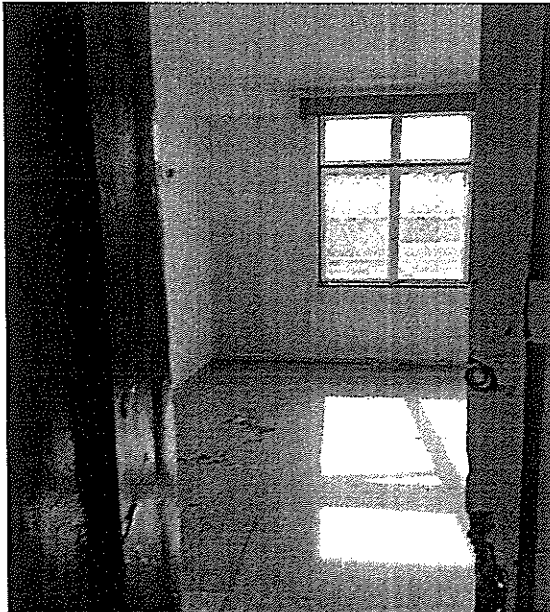
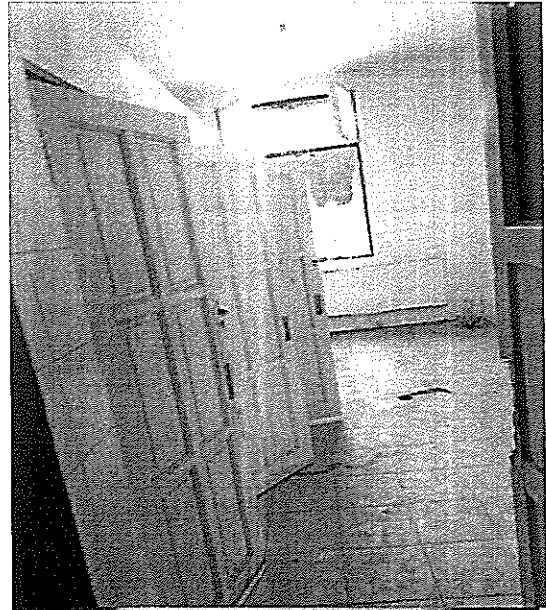
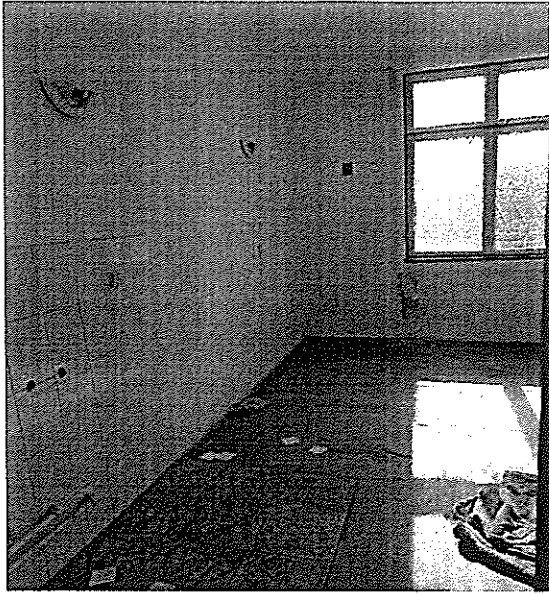
Anexa nr. 1-Fotografii cladire

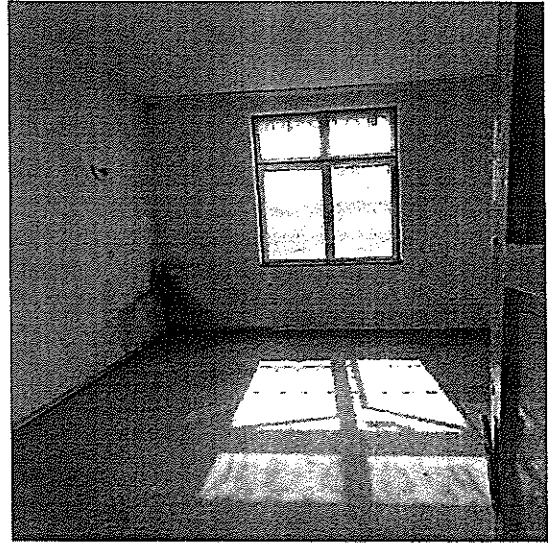
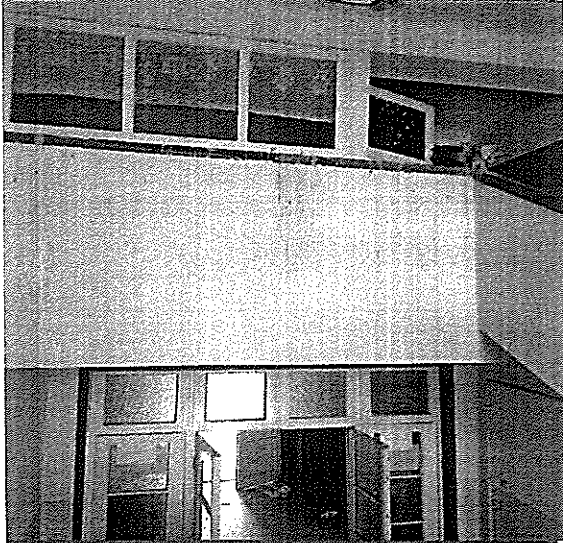
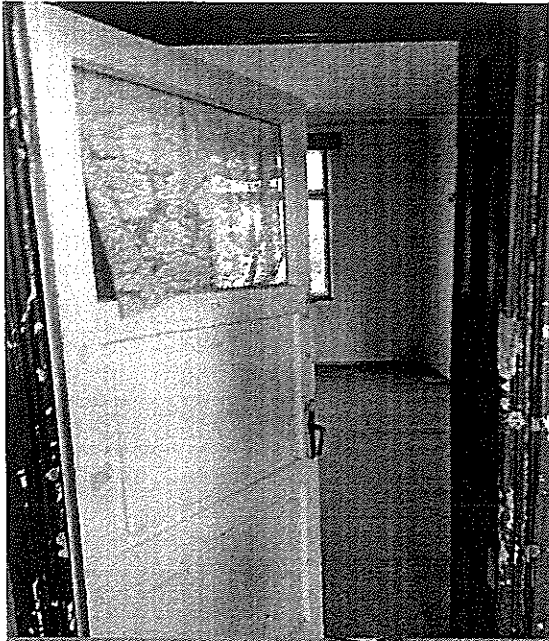


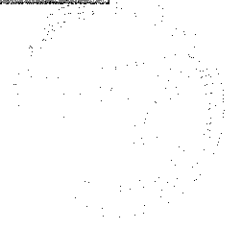
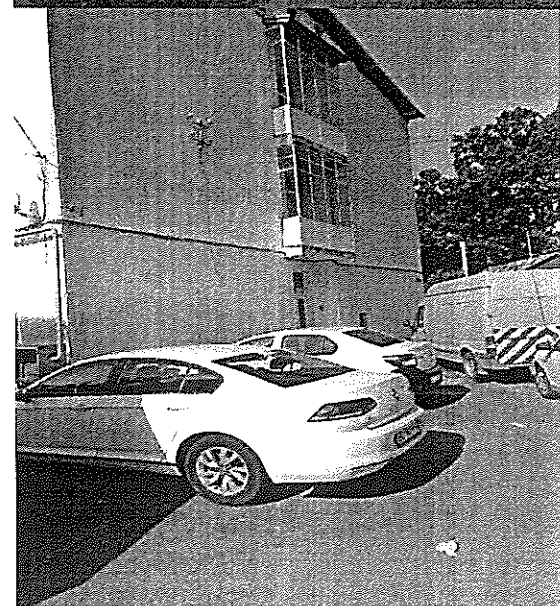
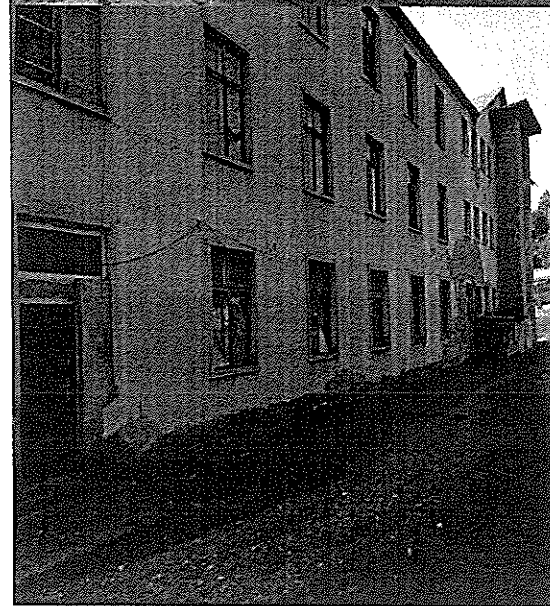
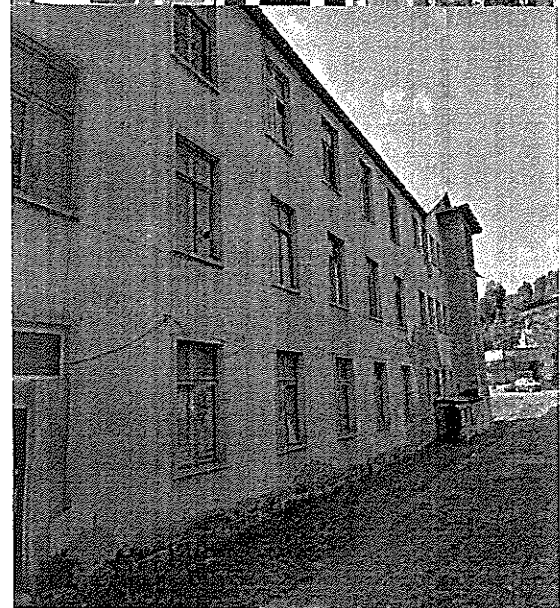
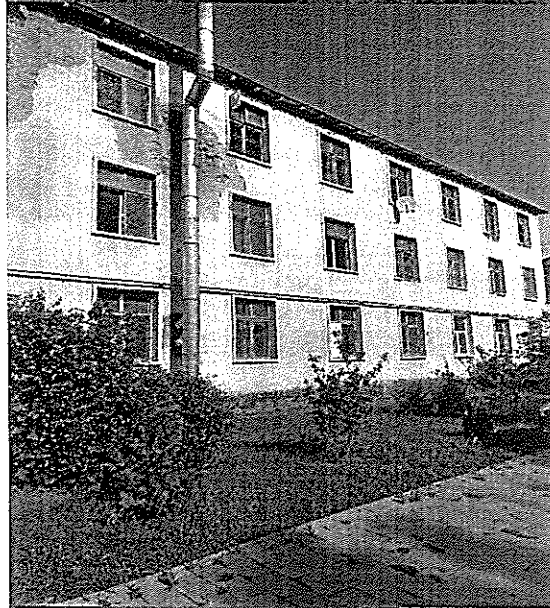












PROPRIETAR: Municipiul Moinesti

1 DATE DE IDENTIFICARE

indice 100.49%

[illegible]

Anexa nr. 3-Comparabile teren

Comparabila 1

publi.ro

Contul meu Favorite Cartel

Publi24 Anunțuri Imobiliare De vânzare Terenuri de vânzare Teren intravilan

Nu rata! 30 000 EUR

Bacău, Moinești Vezi pe hartă



Adaugă fișier ?

Fă oferta

Vizualizări: 1176

Reprografia

Specificatii

Suprafata terenului 4600,0 m²

Descriere

Teren intravilan situat in Moinești, jud Bacau zona Lucacesi str. Capitan Zaganescu 55, format din drum acces, teren plat cu vie pe rod, teren in panta livada, utilitati, cadastru liniste, frumuseti merita vazuti, suprafata totala: 4600.00

Vezi detalii pe www.publi.ro

Comparabila nr.2

olx.ro/d/oferta/teren-600mp-gazarie-iDe4mrf.html#cf8c325dc5

bookmark Filă nouă Bacău, proprietar, v...

Postat 12 noiembrie 2021



Teren 600mp Gazarie

10 €

RATA DE LA 0 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 600 m²

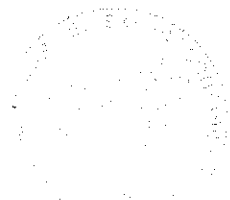
(P) Milieu InstantRent: Apartament de inchiriat?

Descriere

Vand teren intravilan cu posibilitate de racordare la utilitati, cu o deschidere de 9m in Moinești, Bacau cartier Găzârle.

Tel. 07*****40 / 07*****20

Preț: 10€ mp negociabil





Comparabila nr. 3

obx.ro/oferta/vand-teren-in-moinesti-2150-mp-pretabil-constructie-casa-IDdXIMl.html#cf8c325dc5

bookmarks Filă nouă Bacău, proprietar, v...

Postat 31 octombrie 2021



Vand teren in Moinesti 2150 mp, pretabil constructie Casa

17 990 € Prețul e negociabil

RATA DE LA 380 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

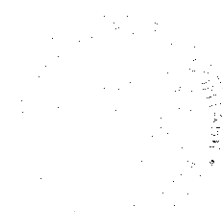
Extravilan / intravilan: Intravilan

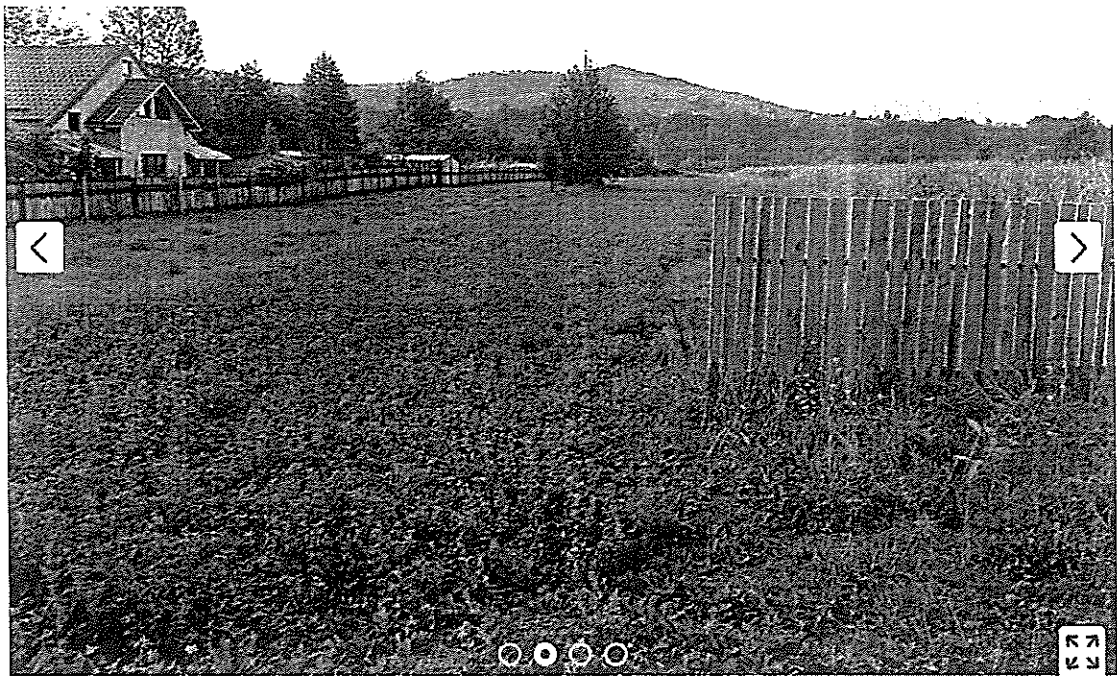
Suprafata utila 2.150 m²

(P) Milluu InstantRent: **Apartment de inchiriat?**

Descriere

Teren cu posibilitate de constructie casa cu deschidere de 14m.
Se afla in spatele statiei pecc Petrom la 30 de metri de strada principala.
Pentru detalii nu ezitati sa ma contactati.





METODA COMPARATIEI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	teren Moinești, str. Capitan Zaganescu, nr.18	teren Moinești, str. Capitan Zaganescu, nr.55 www.ramiro.ro	teren Moinești, cartier Gazarie www.olx.ro	teren Moinești, in spate statie Peco www.olx.ro
Provenientia informatii comparabile				
Pret de vanzare (euro/mp)		6,52	10,00	8,36
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		6,52	10,00	8,36
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		6,52	10,00	8,36
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		6,52	10,00	8,36
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Pret corectat		6,19	9,50	7,94
Credibilitate sursa informatii		credibila	credibila	credibila
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		6,19	9,50	7,94
Localizare	teren Moinești, str. Capitan Zaganescu, nr.18	teren Moinești, str. Capitan Zaganescu, nr.55	teren Moinești, cartier Gazarie	teren Moinești, in spate statie Peco
Corectie		20,00%	10,00%	10,00%
Pret corectat		7,43	10,45	8,74
Suprafata teren proprietate (mp)	1.311,00	4.600,00	600,00	2.150,00
Corectie		15,00%	5,00%	5,00%
Pret corectat		8,55	10,97	9,17
Iatimea minima a incintei	20	drum acces+platou	9	14
Corectie		10,00%	10,00%	5,00%
Pret corectat		9,40	12,07	9,63
Starea de fundare a terenului	buna	normal	normal	normal
Corectie		10,00%	5,00%	5,00%
Pret corectat		10,34	12,67	10,11
Utilitati	toate utilitatile	fara utilitati	acces la utilitati	acces la utilitati
Corectie		10,00%	10,00%	10,00%
Pret corectat		11,38	13,94	11,12
Cea mai buna utilizare	constructie	constructie	constructie	constructie
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		11,38	13,94	11,12
Corectie totala neta		4,86	3,94	2,76
Corectie totala bruta		4,47	3,67	2,59
C.T.B. / pret de vanzare		0,686	0,367	0,310
Numar corectii		6	6	6
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	11,00			
Valoare teren (euro) rotunjit	14421,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	71370			

336	1.6.2.	BL. 5 COLT SPITAL INTERNE CHIRURGIE	STR. ZORILOR	1975	13.695.799	
337	1.6.2.	SPITAL CONTAGIOASE	STR. T. VLADIMIRESCU	1897	1.099.181	
338	1.6.2.	SPITAL CONTAGIOASE	STR. T. VLADIMIRESCU	1997	337.096	
339	1.6.2.	SPITAL CONTAGIOASE	STR. T. VLADIMIRESCU	1897	166.100	
340	1.6.4.	ATEL. MECANIC	STR. T. VLADIMIRESCU	1966	3.003	
341	1.6.4.	CAMERA OXIGEN	STR. T. VLADIMIRESCU	1987	10.000	
342	1.6.4.	CASA PORTAR CONTAGIOASE	STR. T. VLADIMIRESCU	1987	5.000	
343	1.6.4.	GRAJD LA CONTAGIOASE	STR. T. VLADIMIRESCU	1962	30.500	
344	1.6.4.	MAGAZIE LEMNE	STR. T. VLADIMIRESCU	1959	2.736	
345	1.6.4.	MAG. SCANDURA	STR. T. VLADIMIRESCU	1960	7.000	
346	1.6.2.	CRESA DE COPII	STR. ZORILOR	1973	1.331.984	
347	1.6.2.	DISTROFICI	STR. CPT. ZAGANESCU	1956	960.423	
348	1.6.2.	PEDIATRIE	STR. CPT. ZAGANESCU	1952	935.714	X
349	1.6.2.	STOMATOLOGIE	STR. CPT. ZAGANESCU	1952	785.264	
350	1.6.2.	RADIOLOGIE	STR. LIBERTATII	1920	320.056	
351	1.6.2.	DISP. II VASII ESTI	STR. 1 MAI	1965	45.000	
352	1.6.2.	SC. CORP A	STR. G. ENESCU, NR. 2, S=1002MP, SPATII VERZI, CURTE ASF. 565MP, ACOPERIS TIGLA	1967	1.086.163	
353	1.6.2.	SC. CORP B	STR. G. ENESCU, NR. 2, S=2760MP, SPATII VERZI, CURTE ASF. 245MP, ACOPERIS TIGLA	1972	1.063.622	
354	1.6.2.	SC. CORP C	STR. G. ENESCU, NR. 2, S=2760MP, SPATII VERZI, CURTE ASF. 175MP, PLACI BETON ACOP. TIGLA	1987	8.528.150	
355	1.6.2.	BIBLIOTECA	STR. G. ENESCU, NR. 2, S=492MP, SPATII VERZI, CURTE ASF., ACOPERIS TIGLA	1954	509.742	
356	1.6.2.	SALA SPORT	STR. G. ENESCU, NR. 2, S=476MP, SPATII VERZI, CURTE ASF., ACOP. TABLA ZINC	1971	289.800	
357	1.6.2.	CAMIN I	STR. G. ENESCU, NR. 2, S=2688MP, SPATII VERZI, CURTE ASF. 245MP, ACOP. TABLA ZINC	1968	2.263.705	
358	1.6.2.	ANEXA SALA SPORT	STR. G. ENESCU, NR. 2, S=175MP, SPATII VERZI, CURTE ASFALT,	1954	98.302	
359	1.6.2.	CAMIN III 320 LOC.	STR. G. ENESCU, NR. 2, S=2430MP, SPATII VERZI, CURTE ASFALT,	1986	1.331.984	
360	1.6.2.	CLADIRE PT	STR. G. ENESCU, NR. 2, S=315MP, SPATII	1989	1.452.900	



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 „Imobil „Pediatrie” și teren aferent situate în Municipiul Moinesti, Str. Capitan Zaganescu, nr.18, județul Bacău” la 22.11.2021 este de 391.993 lei echivalenta a 79.521 EURO, valoare ce corespunde caracteristicilor actuale ale proprietății.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii noiembrie 2021;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Nota 1: Valoarea de mai sus ~~nu~~ conține TVA

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 22.11.2021, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

3.4. Anexe

- Inventarul bunurilor din domeniul public și privat al Municipiului Moinesti ;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Plan de situație;
- Anexa nr. 1-Fotografii ;
- Anexa calcul nr. 2 ;
- Anexa nr.3 Comparabile teren;
- Anexa nr.4-Calcul teren.

EXPERT EVALUATOR
Dascalu Maricel



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
NINI-ALEXANDRU PASCALINI



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



Anexa nr. 1
la Documentația de Atribuire

CAIET DE SARCINI

1. Informații generale privind obiectul vânzării

1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

Imobilul care se vinde este în proprietatea privată a Municipiului Moinești fiind amplasată în intravilanul municipiului, pe strada Căpitan Zăgănescu compus din clădire cu suprafață de 669 mp și teren aferent în suprafață de 1311 mp, având număr cadastral 67261 imobilul nefiind grevat de sarcini.

2. Participanții la licitația publică (art.339 din OUG 57/03.07.2019)

2.1 Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate, în termenele prevăzute;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2.2 Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrative-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculat de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

3. Pretul de pornire al licitației și modul de calcul al acestuia

3.1 Conform art.363, alin.(6), din OUG 57/03.07.2019 prețul minim de vânzare este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat și valoarea de inventar a imobilului.

- Prețul de piață determinat prin Raportul de evaluare întocmit de Dascălu I. Maricel – Expert evaluator, înregistrat la UAT Moinești sub nr. 35480/23.11.2021 este de **391.993,00 lei**;
- Valoarea de inventar conform evidențele contabile este de **391.993,00 lei**.
- Pretul de pornire al licitației este de **391.993,00 lei**, ce reprezintă pretul minim de vânzare calculate mai sus.

- La pretul adjudecat prin licitație se adaugă:
 - contravaloarea raportului de evaluare: 2500 lei;
 - contravaloarea anunțurilor în presă;
- Plata pretului (minus c/v garanției de participare) se va efectua de către cumpărător, în contul RO46TREZ06321390207XXXXX deschis la Trezoreria Moinești, integral în termen de 10 de zile de la data finalizării procedurii, anterior încheierii contractului de vânzare;

- Cheltuielile ocazionate de notarea vânzării (teren+construcții) în Cartea Funciară sunt în sarcina cumpărătorului, precum și cheltuielile ocazionate de perfectarea contractului de vânzare

3.2 Garanția de participare: 39.200,00 lei/ofertant -reprezentând 10% din prețul minim de vânzare este rambursabilă ofertanților necâștigători și nerambursabilă adjudecatarului licitației, urmând a fi constituită ca avans din prețul datorat de către cumpărător).

Garanția poate fi achitată în numerar la caseria unității, sau prin virament în contul RO90TREZ0635006XXX000061 deschis la Trezoreria Moinești.

Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

3.3 Achiziționarea caietului de sarcini este obligatorie pentru ofertanții înscriși la licitație.

Contravaloare caiet de sarcini : 50 lei/exemplar, nerambursabilă, care poate fi achitată în numerar la caseria unității, sau prin virament în contul RO24TREZ06321360250XXXXX deschis la Trezoreria Moinești;

3.4 Taxa de participare la licitație este de 100 lei/ ofertant – nerambursabilă, care poate fi achitată în numerar la caseria unității, sau prin virament în contul RO24TREZ06321360250XXXXX deschis la Trezoreria Moinești;

4. Desfășurarea procedurii de licitație

Licitația are loc la data stabilită în anunțul de vânzare care se va publica într-un ziar de circulație națională și website cu 20 zile înainte de data la care are loc licitația și este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 (doi) ofertanți.

Pentru desfășurarea procedurii de licitație este necesar ca la data și ora stabilită prin anunțul de licitație să fie depuse cel puțin două documentații complete (conform documentației necesare pentru participarea la licitație).

Ordinea în care are loc ofertarea- este în funcție de numărul atribuit de registratură la depunerea documentației.

Pentru desfășurarea procedurii licitație este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți. 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; acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța privind plata c/v caietului de sarcini și documentației de atribuire).

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

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

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

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

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, 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.

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 proprietarului.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, proprietarul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul vânzării.

În cazul în care nu se oferă prețul minim de vânzare, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de vânzare, în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua licitații.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

7. Contestații

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

Contestațiile vor fi soluționate de comisia numită în acest scop prin Dispoziția Primarului, în maxim 10 zile de la depunerea acestora.

Organizator licitație - Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Moinești, în calitate de vânzător.

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. 191/21.12.2021

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

a) Informații generale privind proprietarul:

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 vânzare:

Vânzarea se face prin licitație publică, organizată la sediul UAT Moinești.

c) Caiet de sarcini (anexat)

d) Modul de elaborare și prezentare a ofertelor: Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul U.A.T Municipiul 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 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 societăți: 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 vor prezenta documentul din care să rezulte cash flow- ul.

2.2 Pentru Societăți comerciale/ Intreprinderi Individuale/ Intreprinderi Familiale: copie după actul de identitate și după autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau după actul legal de constituire.

2.3 Pentru persoane fizice autorizate: copie după actul de identitate, copie după autorizația de funcționare și/sau actul de constituire.

2.4 Pentru toți ofertanții: se mai adaugă și următoarele documente:

- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor fiscale către bugetele locale și de stat;
- chitanța privind achitarea garanției (în sumă de 39.200,00 lei)
- chitanța privind contravaloarea documentației de atribuire și a caietului de sarcini (în suma de 50 lei);
- chitanța privind taxa de participare la licitație (în sumă de 100 lei);

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 singur exemplar, la sediul UAT Moinești.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Fiecare ofertă trebuie să fie semnată și ștampilată de către ofertant, după caz;

Oferta de preț va fi depusă în lei;

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

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

Riscurile legate de transmitere a ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei

interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a proprietarului 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, proprietarul 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.

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

Documentația de atribuire este alcătuită, conform art.334, alin.(1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, din: caietul de sarcini și formulare. Documentația de atribuire va fi însoțită de caietul de sarcini și poate fi eliberată în baza unei solicitări în acest sens pentru care se va achita contravaloarea acesteia în sumă de 50 lei.

e) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere:

1. cel mai mare preț oferit – oferta cu valoarea cea mai mare

2. Capacitatea economico-financiară a ofertanților:

2.1 **pentru persoane fizice autorizate:** documente justificative din care să rezulte venitul mediu pentru anul în curs (adeverință de venit)

2.2. **pentru persoane juridice:** documente din care să rezulte cifra de afaceri medie pentru anul în curs. 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 legislative privind protecția mediului - protecția mediului înconjurător (anexa 2)

f) Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, contractului de vânzare, 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 în a cărui jurisdicție se află sediul proprietarului. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

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. 2
LA H.C.L. NR. 191/21.12.2021

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilelor clădire și teren situate în municipiul Moinești, strada Căpitan Zăgănescu, nr.18, jud. Bacău

În temeiul articolelor 334-346 și art.363 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, Primarul Municipiului Moinești, în calitate de initiator, propune vânzarea imobilelor clădire și teren aferent, situate în Municipiul Moinești, strada Căpitan Zăgănescu, nr.18.

Vânzarea imobilelor sus menționate o constituie necesitatea atragerii de noi venituri la bugetul local, precum și o mai bună valorificare a patrimoniului deținut de concident.

a) Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi vândut:

Imobilele ce face obiectul prezentului studiu aparțin domeniului privat al Municipiului Moinești, nu sunt grevate de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu judiciar.

b) Motivația vânzării

b1) Motive de ordin legislativ

Prevederile art. 334-346 și art. 363 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ – exercitarea dreptului de proprietate private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

b2) Motive de ordin economic-financiar

Administrarea eficientă a domeniului public și privat al municipiului, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin valorificarea patrimoniului.

b3) Motive de mediu

Se vor respecta normele legislative în vigoare privind protecția mediului.

Elemente de preț

Prețul de vânzare conform raportului de evaluare întocmit de Dascălu I. Marcel - expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, consultant fiscal, practician în insolvență, respectiv 391.993,00 lei.

Termen previzibil pentru realizarea procedurii de vânzare

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
NINI-ALEXANDRU PASCALINI

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU