



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilelor clădire și teren, situate în municipiul Moinești, strada Tudor Vladimirescu, nr. 151 C, jud. Bacău

Consiliul Local al Municipiului Moinești, Județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din data de 30.05.2022,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 17253/17.05.2022 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 17254/17.05.2022 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de evaluare întocmit de Rusu V. Mircea – Birou de mediator, expert tehnic judiciar, evaluator, înregistrat la Unitatea Administrativ-Teritorială a Municipiului Moinești cu nr. 15596/02.05.2022;
- prevederile art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul nr. 18557/30.05.2022 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 18558/30.05.2022 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 18560/30.05.2022 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 imobilului clădire în suprafața totală construită de 854 mp având o suprafață desfășurată construită de 5060 mp formată din două corpuri, respectiv corp B - bază de tratament cu spații de cazare S+D+P+6E+M, corp C - bază de tratament cu spații de cazare D+P și teren aferent în suprafață totală de 1609 mp, cu număr cadastral 67703, situate pe strada Tudor Vladimirescu, nr.151C, județul Bacău, aflate în domeniul privat al Municipiului Moinești.

ART. 2 – Se aprobă Raportul de evaluare a imobilelor situate în Municipiul Moinești, strada Tudor Vladimirescu, nr. 151C, întocmit de Rusu V. Mircea – Birou de mediator, expert tehnic judiciar, evaluator, cuprins în Anexa nr. 1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

ART. 3 – (1) Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a imobilelor clădire și teren, situate în municipiul Moinești, strada Tudor Vladimirescu, nr. 151 C, jud. Bacău, cuprins în Anexa nr. 2 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă Documentația de atribuire a licitației publice, organizată în scopul vânzării imobilelor menționate la art. 1, cuprinsă în Anexa nr. 3 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 Municipiului 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. Corneliu Ghioc;
2. Iulian Busuioc.

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

1. Silviu-Gheorghe Botezatu;
2. Cristinel Budacă.

ART. 6 – Se împuternicesc Primarul Municipiului Moinești și Secretarul general al 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,
JR. RALUCA-MARIA ALĂZĂROAIE

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

NR. 106

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 30.05.2022, cu 14 voturi pentru și 2 abțineri, din 16 consilieri participanți.



**RUSU V. MIRCEA - BIROU DE MEDIATOR,
EXPERT TEHNIC JUDICIAR,
EVALUATOR**
Str.Vasile Alecsandri, nr.1, bl.1, parter, ap.14
Mun. Moinești, jud.Bacău
Tel.:0744/141263; 0732/408263;
Tel./fax.0234/367934

RAPORT EVALUARE IMOBIL
Situat in mun. Moinești, str. T. Vladimirescu,
nr. 151C, Jud. Bacău,
Scop, estimarea valorii de piață.

PROPRIETATEA DE EVALUAT
Nr. cadastral 67703

- Teren intravilan (Cc) - in suprafata de S=1609,00mp si constructiile
 - CORP B (C1) - Baza de tratament cu spatii de cazare,
S+D+P+6E+M(S+P+M+6/7E conform proiect initial)(B)
- Sc= 421,00mp, Scd=4.194,00mp
 - CORP C (C2) - Baza de tratament cu spatii de cazare,
D+P(S+P conform proiect initial)(D)
- Sc=433,00mp, Scd=866,00mp

Proprietar: U.A.T. MOINEȘTI
Utilizator: U.A.T. MOINEȘTI

APRILIE 2022

**RUSU V. MIRCEA - BIROU DE MEDIATOR,
EXPERT TEHNIC JUDICIAR,
EVALUATOR**

Str.VasileAlecsandri, nr.1, bl.1, parter, ap.14

Mun. Moinesti, jud.Bacau

Tel.:0744/141263; 0732/408263;

Tel./fax.0234/367934



APRILIE 2022



Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI MOINEȘTI
JUDEȚUL BACĂU

Va transmitem anexat raportul de evaluare întocmit, la solicitarea dumneavoastră conform achiziției directe inițiată din catalogul electronic SEAP - cod unic achiziție DA30425745/19.04.2022 și contract nr. 42/21.04.2022, pentru imobil „teren în suprafața totală de 1609mp și clădirilor aferente (Corpul B și Corpul C) în suprafața construită de 854mp, înscrise în Cartile funciare nr. 65421, 67046 și 67700 (număr cadastral alipire 67703), situate în municipiul Moinești, str. Tudor Vladimirescu, nr. 151C, jud. Bacău”, respectiv:

- **Terenul intravilan (Cc) în suprafața de S=1609,00mp, situat în Municipiul Moinești, str. Tudor Vladimirescu nr.151C, județul Bacău și construcțiile:**

- **CORP B (C1) - Baza de tratament cu spații de cazare, S+D+P+6E+M(S+P+M+6/7E conform proiect inițial)(B), cu suprafața construită de S=421,00mp și suprafața construită desfășurată de S=4.194,00mp;**

- **CORP C (C2) - Baza de tratament cu spații de cazare, D+P(S+P conform proiect inițial)(D), cu suprafața construită de S=433,00mp și suprafața construită desfășurată de S=866,00mp.**

Număr cadastral alipire imobile 67703, Proprietar UAT Moinești, județul Bacău.

La realizarea Raportului s-au avut în vedere cerințele din Standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

În accepțiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2019 „valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adecvată este valoarea de piață și cost.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ - detaliat, conținând părți specificate în SEV 100; SEV 101; SEV 102; SEV 103; SEV 230; GEV 630.

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

Inspectia în teren a proprietății a fost realizată personal de evaluator în prezența delegaților UAT Moinești pe data de 26.04.2022-27.04.2022, iar actualizarea și adăugirile cu date de piață și întocmirea raportului de evaluare cu toate analizele necesare, s-au desfășurat până în 29.04.2022. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările este 27.04.2022.



În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca valoarea de piață și cost a proprietății imobiliare analizate, la cursul valutar BNR de 4.9474lei/ 1 euro valabil pentru data de referință a evaluării - 27.04.2022 - este :

Nr. crt.	Denumire bunului imobil	VALOAREA DE PIATĂ	
		LEI	EURO
1	Teren intravilan(Ce) = 1609,00mp	202.589,20	40.948,62
2	CORP B (C1) - Baza de tratament cu spații de cazare, S+D+P+6E+M(S+P+M+6/7E conform proiect inițial)(B), Sc= 421,00mp, Scd=4.194,00mp și St=432,00mp	992.958,86	200.703,17
3	CORP C (C2) - Baza de tratament cu spații de cazare, D+P(S+P conform proiect inițial)(D), Sc=433,00mp, Scd=866,00mp și St=439,00mp	247.285,94	49.983,01
	TOTAL	1.442.834,01	291.634,80

Valoarea **NU** conține TVA.

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori:
- Valoarea este predictivă:
- Valoarea este estimată la stadiul fizic al proprietății imobiliare existent și deprecierile respective la momentul inspecției:
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipoteze, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iun.2021- apr. 2022:
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în Raport:
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a construcției stadiu/sistate din anul 1991 în ipoteza vânzării actuale:
- Piesele anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop:
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

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.

Beneficiar : UAT Moinesti

Utilizator : UAT Moinesti

**Evaluator autorizat,
Ing. Diplomat Rusu Mircea
Membru titular ANEXAR - EPI, EBM
Legitimatie nr. 15852**



Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza:

1. INTRODUCERE:

Raportul de evaluare a fost intocmit in perioada 26.04.2022-29.04.2022 de catre Expert evaluator, ing. dipl. Rusu V. Mircea, evaluator autorizat membru titular ANEVAR in specializarile, EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile, avand legitimatia cu numarul 15852, cu sediul social in municipiul Moinesti, str. Vasile Alecsandri, nr.1, bl.1, parter, ap.14, judetul Bacau, telefon 0234-367934, 0744-141263, e-mail: mircea_rusu2002@yahoo.com, pentru:

Teren si cladiri:

- Teren intravilan (Cc) in suprafata de S=1609,00mp, situat in municipiul Moinesti, str. Tudor Vladimirescu nr.151C, judetul Bacau,

Propietar UAT Moinesti, judetul Bacau pe care se afla cladirile:

- CORP B (C1) - Baza de tratament cu spatii de cazare, S+D+P+6E+M(S+P+M+6/7E Conform Proiect Initial)(B), in suprafata construita de S=421,00mp, suprafata construita desfasurata de S=4.194,00mp si suprafata teren de S=432,00mp (respectiv infrastructura si structura constructiei);

- CORP C (C2) - Baza de tratament cu spatii de cazare, D+P(S+P conform proiect initial)(D), in suprafata construita de S=433,00mp, suprafata construita desfasurata de S=866,00mp si suprafata teren de S=439,00mp (respectiv infrastructura si structura constructiei),

Numar cadastral alipire imobile 67703, rezultand

TOTAL VALOAREA FARA TVA	1.442.834,01lei	291.634.80 euro
-------------------------	-----------------	-----------------

Curs de schimb valutar comunicat de BNR la data 27.04.2022 este de 4.9474RON/EUR

1.1. Declaratie de conformitate. Certificarea

- In limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele:
 - afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
 - analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice, fiind analize, opinii si concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
 - nu am niciun interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face obiectul acestui raport de evaluare;
 - nu am niciun interes personal sau influenta legata de partile implicate;



- Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau intelegere care sa confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare sau pentru declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori;
- Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele, opiniile si concluziile prezentului raport de evaluare se supun normelor, cerintelor si metodologiei de lucru ANEVAR;
- Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic al Standardelor Internationale de Evaluare;
- La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:

- **EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare,**

- **EBM –Evaluarea Bunurilor Mobile,** a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta si specializarea necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Datele, informatiile, opiniile si continutul prezentului raport de evaluare, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate partial sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii) a obiectivului cu numarul cadastral de alipire imobile 67703

OBIECTUL EVALUARII – LOCALIZARE –	-Teren intravilan Cc, St = 1609 mp; - Constructie C1 (corp B) Scd = 4.194 mp; - Constructie C2 (corp C (D)) Scd = 866 mp.
PROPRIETAR SEDIUL BENEFICIAR	UAT Moinesti
DREPT DE PROPRIETATE	Drept real principal
SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piata si cost

Data inspectiei: 26.04.2022-27.04.2022;

Perioada efectuării expertizei: 26.04.2022-29.04.2022;

Data evaluării: 27.04.2022 Curs valutar 4.9474lei/1 euro.



Opinia evaluatorului referitoare la cost pentru cladiri si valoarea de piata pentru teren tinand seama de prevederi, prezentului raport ar fi:

Nr. crt.	Denumire bunurii imobiliare	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	Teren intravilan(Cc) = 1609,00mp	202.589,20	40.948,62
2	CORP B (C1) - Baza de tratament cu spatii de cazare, S+D+P+6E+M(S+P+M+6/7E conform proiect initial)(B), Sc= 421,00mp, Sed=4.194,00mp si St=432,00mp	992.958,86	200.703,17
3	CORP C (C2) - Baza de tratament cu spatii de cazare, D+P(S+P conform proiect initial)(D), Sc=433,00mp, Sed=866,00mp si St=439,00mp	247.285,94	49.983,01
	TOTAL	1.442.834,01	291.634,80

Valoarea NU conține TVA.

În accepțiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – cost pentru cladiri si valoarea de piata pentru teren, este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un *marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere*.

1.3. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul estimării valorii de piață si cost pentru teren curti constructii, în suprafata totala de 1609mp si cladiri aferente, în suprafata totala construita 854mp cu suprafata desfasurata construita de 5060mp, înscrise în Cartile Funciare nr. 65421, 67046 si 67700, situate în municipiul Moinesti, str. Tudor Vladimirescu, nr. 151C, jud. Bacau.

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.

2. TERMENII DE REFERINTA AL EVALUARII

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un raport de evaluare explicativ în forma scrisa, întocmit în 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru client.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata în conformitate cu recomandarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2019: SEV 100 – Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

2.2. Identificarea clientului

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 tert.

2.3. Identificarea utilizatorilor,

Utilizatorul raportului (destinatarul) este UAT Moinesti.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

Prezentul raport de evaluare se refera la imobil teren curti constructii, in suprafata totala de 1609mp si cladiri aferente in suprafata totala construita de 854mp si suprafata desfasurata construita de 5060mp, inscrise in Cartile funciare nr. 65421, 67046 si 67700 situate in municipiul Moinesti, str. Tudor Vladimirescu, nr. 151C, jud. Bacau, apartinand UAT Moinesti pentru fundamentarea prețului de vanzare a acestora in conformitate cu dispozițiile legale in vigoare.

Proprietatea imobiliara evaluata are numarul cadastral de alipire imobile nr. 67703, formata din:

- Terenul intravilan (Cc) in suprafata de S=1609.00mp situat in Municipiul Moinesti, str. Tudor Vladimirescu nr.151C, judetul Bacau cu constructiile:

- CORP B (C1) - Baza de tratament cu spatii de cazare, S+D+P+6E+M(S+P+M+6/7E conform proiect initial)(B), in suprafata construita de S=421.00mp, suprafata construita desfasurata de S=4.194.00mp;

- CORP C (C2) - Baza de tratament cu spatii de cazare, D+P(S+P conform proiect initial)(D), in suprafata construita de S=433.00mp, suprafata construita desfasurata de S=866,00mp.

Inspectia proprietatii a fost realizata personal de evaluator in prezenta delegatilor UAT Moinesti in perioada 26.04.2022-27.04.2022.

La data identificarii (inspectiei) s-a constatat ca proprietatea imobiliara, supusa evaluarii este compusa din doua corpuri de clădire nefinalizate(incepute inainte de 1990), edificate pe o suprafata de teren neamenajat, abandonat:

- **CORP B**, constructie C1 cu regim de inaltime S+D+P+6E+M(S+P+M+6/7E conform proiect initial)(B), cu suprafata construita la sol de S=421 mp;

- **CORP C** (D) (notatiile din paranteze sunt conform proiectului inițial) constructie C2 cu regim de inaltime D+P(S+P conform proiect initial), cu suprafata construita la sol de S=433 mp si face parte din



proiectul "Baza de tratament cu spatii de cazare", situata in mun. Moinesti, jud. Bacau, care avea inițial in componenta, sase corpuri de clădire distincte, diferențiate structural, cu regim de înaltimi diferit, separate prin rosturi seismice, de dilatare si tasare, amplasate pe,

- **TERENUL INTRAVILAN** Cc. in suprafata de 1609 mp, situat in intravilanul municipiului Moinesti, str. Tudor Vladimirescu, nr. 151C.

Cele doua corpuri de clădire nefinalizate de evaluat respectiv:

- **CORP B**, cu regim de înaltimi S+D+P+6E+M(S+P+M+6/7E conform proiect initial)(B):

- **CORP C(D)**, cu regim de înaltimi D+P(S+P conform proiect initial), sunt intr-un stadiu nefinalizat si corespunde cu durata de sistare a lucrărilor, de peste 30 ani si lipsa unor masuri de conservare si protejare, respectiv:

- pereții exteriori de închidere si toate elementele decorative prefabricate de pe fațade sunt intr-o stare avansata de degradare ca urmare a factorilor climatici (expunerea la umezeala si inghet - dezghet repetat);
- elementele structurale din beton armat, care au intrat in contact cu exteriorul prezintă degradari specifice, cauzate de factori climatici: insozire excesiva vara si/sau inghet/dezghet iarna. Aceste degradari constau din exfolierea strarului de acoperire cu beton al armaturilor, colturi de beton desprinse pana la armaturi, cu procese de coroziune a armaturilor in desfasurare;
- plăcile planseelor de la nivelul teraselor si șarpantelor prezintă infiltratii in masa betonului afectand (corodând) armaturile de rezistenta, conducând la ruperea unor elemente de planseu;
- pereții interiori de compartimentare sunt local dezafectati / spărți, de către persoane care au profitat de lipsa unor masuri de protejare / paza corespunzătoare;
- acoperișurile de tip șarpanta cu invelitoare din țigla ceramica sunt intr-o stare avansata de degradare deoarece lipsesc elemente din lemn ale șarpantelor, care au condus la deformății excesive, pana la prabusirea locala, permițând infiltrații de ape meteorice la ultimele niveluri si accentuarea degradarii elementelor de închidere ca urmare a factorilor climatici de inghet - dezghet repetat(necesita inlocuirea totala de nou);
- tot la ultimile niveluri ale construcțiilor sunt evidentiata fenomene de dezgolire si ruginire a armaturilor, deoarece stratul de acoperire cu beton era insuficient(necesita tratament special de refacere);
- ca o caracteristica generala, sunt practicate in plansee, goluri de diferite dimensiuni, atat pentru instalatii cat si pentru echipamente(ascensoare), fara sa fi fost aplicate masuri locale si/sau generale de reparații/consolidare;
- sistematizarea generala in jurul clădirilor nu este finalizata, ceea ce a permis ca apele meteorice sa ajunga necontrolat, la fundații si la terenul de fundare si nu au fost observate indicii despre tasari diferențiate mari, între corpurile de clădiri.

Expertul evaluator in constructii in urma constatarilor facute atat la interiorul constructiei cat si la exterior, nu a constatat degradari sau avarii tipice cutremurelor semnificative, la:

- elementele structurii de rezistenta;
- elementele nestructurale,



toate aceste neconformități duc la intervenții tehnice pe sistemul de rezistență cu lucrări care asigură reluarea procedurii și continuarea spre finalizare după o stagnare de 30 ani a lucrărilor.

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliară evaluată formată din:

- Teren intravilan (Cc) în suprafața de $S=1609.00\text{mp}$ situat în Municipiul Moinesti, str. Tudor Vladimirescu, nr.151C, județul Bacău.
- CORP B (C1) - Baza de tratament cu spații de cazare, $S+D+P+6E+M(S+P+M+6/7E)$ conform proiect inițial)(B), cu suprafața construită de $S=421.00\text{mp}$, suprafața construită desfășurată de $S=4.194.00\text{mp}$ și suprafața de teren aferentă de $S=432.00\text{mp}$;
- CORP C (C2) - Baza de tratament cu spații de cazare, $D+P(S+P)$ conform proiect inițial)(D), cu suprafața construită de $S=433.00\text{mp}$, suprafața construită desfășurată de $S=866.00\text{mp}$ și suprafața de teren aferentă de $S=439.00\text{mp}$;

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate rezultă din documentele puse la dispoziție de către UAT Moinesti.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

A fost evaluat întregul ca drept de proprietate, aparținând UAT Moinesti, care se presupune că are întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare de evaluat.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.

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

- HCL nr.44/31.05.2005 privind trecerea bunului în domeniul privat Municipiul Moinesti;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Extrase de carte funciara.

2.6. Tipul de valoare și definiția acesteia

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil preț care ar putea fi plătit pentru un activ, în cadrul unui schimb dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.



Indicația finală asupra valorii de piață a fost rotunjită, iar conversia valorii în euro s-a făcut la un curs de 4,9474 Lei/1Euro, comunicat de BNR pentru 27.04.2022.

2.7. Data efectivă a opiniei asupra valorii

Data la care se exprimă opinia asupra valorii (data evaluării) este 27.04.2022

Data inspecției : 26.04.2022-27.04.2022 și de finalizare 29.04.2022

Cursul de schimb BNR la data evaluării este 1 EURO = 4.9474 lei

2.8. Premisele evaluării - Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, iar opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport:

- * Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- * Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil;
- * Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe, doar recomandările din expertiza tehnică a construcției însoțite și existența la proprietar;
- * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Nu am realizat o analiză a construcțiilor. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest Raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor, doar recomandarea din expertiza tehnică în construcții însoțite și existența la proprietar;
- * *Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu beneficiarii nu există un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine, respectiv poluarea de la ferma de pasări Grigoreni, care se află la câteva sute de metri de proprietatea evaluată.*
- * Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- * Situația actuală a proprietății imobiliare recomandată în expertiza tehnică în construcții însoțite și existența la proprietar și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia în condițiile tipului valorii selectate;



Concluziile si recomandările expertului tehnic:

Fundamentarea si propunerea deciziei de interventie va fi prezentata in conformitate cu Cod de proiectare seismica - Partea I : Prevederi de proiectare pentru clădiri - Indicativ P 100 - I / 2006 si Cod de proiectare seismica - Partea a III - a - Prevederi pentru evaluarea seismica a clădirilor existente - Indicativ P 100 - 3 / 2008.

Lucrările de interventie constau din refunctionalizarea, modernizarea si reparatii a corpurilor A, B, C si D din cadrul proiectului Baza de tratament cu spatii de cazare, Moinești.

Clădirile (Corp A, B, C si D) in situatia existenta, din punct de vedere al riscului seismic, in sensul efectelor posibile ale unor cutremure caracteristice amplasamentului, se incadreaza la clasa de risc R_{sin} , la care sunt asteptate degradari structurale care nu afecteaza semnificativ siguranta structurala, dar degradarile elementelor nestructurale pot fi importante.

Lucrările de amenajare si modernizare propuse, pot fi realizate in deplina siguranta si etapizat conform etapelor de investitii (efortul financiar) ale beneficiarului si vor trebui sa fie in concordanta cu precizările prezentate mai jos.

Clădirile pot avea unele defecte de execuție sau degradari existente, care nu au putut fi identificate, deoarece elementele sistemului structural, planseele si pereții sunt mascate sau placute parțial, de: tencuieli, pereți, tavane, etc.

La construcțiile, realizate in aceeași perioada, cu sistemul structural asemanator si in stadiul fizic cu lucrări nefinalizate, s-au constatat urmatoarele:

Lucrările de interventie pentru repararea si reabilitarea elementelor structurale: pereți structurali, cadre si plansee, constau din:

- remedierea defectelor la elementele structurii de rezistenta din beton armat (pereți structurali, cadre si plansee din beton armat;*
- repararea plăcilor planseelor care au goluri sau urmeaza a se practica goluri pentru instalațiile propuse in proiectul de reabilitare si de modernizare.*

Lucrările de interventie pentru repararea elementelor structurale din beton armat se vor realiza conform cu soluțiile cadru si procedeele de remediere a defectelor de execuție si a deteriorărilor aparute in timpul exploatarii construcției la elementele structurii de rezistenta: cadre, diafragme si plansee din beton armat se vor realiza in conformitate cu precizările din tabelele 1, 2 si 3 din "Instrucțiuni tehnice privind procedeele de remediere a defectelor pentru elementele de beton si beton armat "indicativ C 149 - 87, publicat in B.C. nr. 5 / 1987.

Planseele in care se vor practica goluri pentru instalațiile nou propuse vor fi perforate fara a deteriora armatura prin forarea mecanica a gurilor necesare.

Prin grija proiectantului de instalatii la trecerea conductelor prin pereți si plansee se vor prevedea tuburi de proiectie tip mansoane (piese de trecere).

Dupa indepartarea elementelor care mascheaza sistemul structural, pereții cadrele si planseele se va proceda la inventarierea defectelor de execuție si degradărilor existente de către proiectant si beneficiar.

Deteriorările se vor consemna intr-un relevu al elementelor, intocmit de proiectant, precizandu-se: tipul, poziția si dimensiunile acestora.

In funcție de amploarea si consecințele deteriorărilor constatate, proiectantul va da soluțiile de remediere (consolidare) dupa consultarea cu expertul tehnic.

Masurile de interventie aplicate la elementele structurii de rezistenta (pereți structurali din beton armat, cadre de beton armat, plansee si pereți structurali de zidărie) vor fi definitive numai dupa vizualizarea tuturor degradărilor existente, de beneficiar, proiectant, executant si expertul tehnic.

Proiectantul va fi solicitat pe șantier pe masura ce se indeparteaza placajele, tencuielile, tavanele si se dezafecteaza (desface) pereții de compartimentare, autoportanti, pentru a stabili impreuna cu expertul tehnic, executantul si beneficiarul soluția tehnica de reparare a fiecărui element degradat.

Elementele structurale: grinzii, stâlpi si plansee la care acoperirile cu beton sunt dislocate sau prezintă defecte de execuție de tipul segregărilor se vor repara-reface cu tencuieli speciale cu mortare grout de reparație conform procedurilor din fisiile tehnice ale producătorilor: Sika, Mapei, etc.

Plăcile planseelor care sunt afectate de infiltrații (prezintă rupere ale elementelor) sau care prezintă goluri de mari dimensiuni sau multe goluri de dimensiuni mici, respectiv toate plăcile planseelor de la ultimele niveluri vor fi consolidate (si retunate unde este cazul), cu structuri suplimentare, rețele de grinzii metalice, respectiv se va prevedea încorsetarea grinzilor adiacente cu comiere metalice.

Recomandari pentru lucrările de intervenție la elementele structurale (pereți structurali din beton armat) la care se vor propune practicarea unor noi goluri sau mărirea golurilor existente pentru uși:

- golurile noi se vor prevedea cu inramari (cadre portal) care vor borda conturul acestora. Elementele cadrului portal: stalpisorii, buiandrugi, subcenturi, etc. vor fi realizate din beton armat clasa C 20/25
- golurile mărite se vor prevedea cu cadre portal care vor borda conturul acestora . Elementele cadrului portal: stalpisorii, buiandrugi, subcenturi, etc. vor fi realizate din beton armat clasa C 20/25.

În situația în care golurile existente și golurile propuse nu coincid pe verticală, sau numărul acestora din elementul structural este foarte mare , se va proceda, astfel:

- peretele structural se va camășui cu beton armat clasa C 20/25. Camășuiala pereților structurali se va realiza local (barete verticale și orizontale) sau general și va avea grosimea de cca. 12 cm.

Camășuielile, baretele verticale și orizontale, cadrele portal și bordările vor rezema pe fundațiile existente prin intermediul unor elemente continue (centuri) din beton armat clasa C20/25, dispuse pe fundațiile existente sau fundații proprii.

Asigurarea ancorării centurilor propuse peste fundațiile existente, pentru cămășuieli, barete și cadre portal se va realiza cu legături chimice, prin:

- practicarea unor găuri verticale în fundațiile existente;
- dispuneră unor bare de ancoraj din oțel beton : PC 52;
- injectarea găurilor cu mortar adeziv bicomponent HIT - HY 150, după montarea barelor de ancoraj.

Totodată, se impun a fi realizate lucrări de revizuire a structurii și învelitorii acoperișurilor și mansardelor, care constau din:

- desfacerea integrală a structurii din lemn a acoperișurilor;
- desfacerea integrală a structurii mansardelor : pereți de zidărie, stalpisorii și centuri din beton armat;
- refacerea structurii de acoperiș din material lemnos sau schelet metalic, și aplicarea unui sistem de învelitoare nou pe cât posibil mai ușor decât cel din proiectul inițial sau renunțarea la acoperișurile cu șarpante și rezolvarea acestora ca terase necirculabile și/sau circulabile.

Recomandari pentru lucrările de intervenție la elementele nestructurale:

- pereți de închidere și elementele decorative prefabricate de pe fațade și pereții de compartimentare existenți se vor desface în totalitate;
- pereții noi, propuși, vor fi din BCA și /sau din gips - carton pe schelet metalic;
- tavanele noi, propuse, vor fi din materiale ușoare, din elemente demontabile.

Lucrările de intervenție propuse pot fi realizate în deplină siguranță, deoarece nu se afectează rezistența mecanică, stabilitatea, durabilitatea și siguranța în exploatare a clădirilor corp A, B, C și D din cadrul proiectului Baza de tratament cu spații de cazare, Moinești, jud. Bacău.

Recomandari generale :

Lucrările de intervenție la elementele structurale și nestructurale nu sunt limitative, dar trebuie prezentate expertului tehnic pentru ca acesta prin stampila și semnătură să confirme că acestea pot fi realizate în deplină siguranță și nu vor afecta rezistența mecanică, stabilitatea, durabilitatea și siguranța în exploatare a clădirilor corp A, B, C și D din cadrul proiectului Baza de tratament cu spații de cazare, Moinești.

După realizarea lucrărilor de intervenție prezentate se apreciază pentru clădirile (corp B și C) se vor încadra, din punct de vedere al riscului seismic la aceeași clasă R_{sin}, corespunzând construcțiilor la care sunt așteptate degradări structurale care nu afectează semnificativ siguranța structurală, dar la care degradările elementelor nestructurale pot fi importante"

2.9. Etapele misiunii de evaluare

- * Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- * Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- * Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiari, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora;



- * Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietăților au fost preluate din documentele puse la dispoziție și indicate de beneficiari care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor proprietăților și a suprafețelor: Planurile, schitele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această Raport;
- * Evaluatorul nu are cunoștința de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatăți care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop;
- * Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiari;
- * Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);
- * Intrarea în posesia unei copii a acestui Raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- * Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale dar în primul rând ca acordul solicitantului privind valoarea. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Surse de informații

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea valorilor sunt următoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului; - inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii din exteriorul si din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor;
- obtinerea de informatii asupra veniturilor generate de proprietati imobiliare similare;
- obtinerea de informatii despre costurile de reconstrucie-inlocuire a constructiilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata;

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

- Documentele privind bunurile imobile puse la dispoziție de către client/proprietar;
- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, istoricul amplasamentului, furnizate de către client/proprietar
- Anunțuri imobiliare prin Internet : www.olx.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro; www.anunturi.ro; www.multecase.ro .
- Cursul de referință al monedei naționale publicat pe site-ul BNR;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2019, Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR ;
- alte date și informații culese de pe piață.



2.10. Identificarea evaluatorului si competența

Prezentul raport de evaluare este intocmit de Expert evaluator, ing. dipl. Rusu V. Mircea, evaluator autorizat membru titular ANEVAR in specializarile, EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile, avand legitimatia cu numarul 15852, cu sediul social in municipiul Moinesti, str. Vasile Alecsandri, nr.1, bl.1, parter, ap.14, judetul Bacau, telefon 0234-367934, 0744-141263, e-mail: mireea_rusu2002@yahoo.com.

Evaluatorul este reprezentantul cabinetului individual, a parcurs cursurile profesionale de pregatire continua, are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si are competenta pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala, in functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata in care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu exista nici un conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

2.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru utilizatorii desemnati, mentionati in raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul prealabil al evaluatorului.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situatiei juridice

Evaluarea a fost solicitată de UAT Municipiul Moinesti pentru imobil teren in suprafata totala de 1609mp si cladirilor aferente in suprafata totala construita 854mp si suprafata desfasurata construita de 5060mp, inscise in Cartile funciare nr. 65421, 67046 si 67700 situate in municipiul Moinesti, str. Tudor Vladimirescu, nr. 151C, jud. Bacau, apartinand UAT Moinesti. S-au prezentat, drept documente de proprietate urmatoarele acte, anexate in copie la prezentul raport:

- HCL nr.44/31.05.2005 privind trecerea bunului in domeniul privat Municipiul Moinesti;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Extrase de carte funciara.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din documentele puse la dispozitie de catre UAT Moinesti. Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

Litigii : Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului/ beneficiarului a rezultat faptul ca nu exista litigii la data identificarii proprietatii.



Sarcini : Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării și inspecției proprietății.

A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând UAT Moinesti, menționat mai sus care se presupune că are întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.

3.2. Date despre piața imobiliară

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și concesionarilor tipici. 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, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzi, comisioane.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acesta este teoretic și este atins rareori, existând tot timpul un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Pe un segment relativ limitat de piață, cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. 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 proprietății.

Sectorul de retail se va consolida în această perioadă, fără dezvoltări semnificative în județul Bacău. În orașele de provincie vor fi înregistrate noi livrări, în special în categoria parcurilor de retail.

Piața din România va atrage noi branduri de retail. Noi branduri de retail, precum cele din Polonia sau Turcia vor găsi anul acesta o oportunitate de penetrare a pieței românești, luând în considerare creșterea apetitului pentru consum al românilor, mărimea pieței din România, performanțele înregistrate până acum și adaptabilitatea la cerințele consumatorilor locali.

3.3. a. Descrierea proprietății imobiliare evaluate - construcții corp B și corp C

Proprietatea imobiliară evaluată situată în municipiul Moinesti, str. Tudor Vladimirescu, nr. 151C, județul Bacău formată din două construcții ce au fost concepute ca baze de tratament cu spații de cazare și anume:



- CORP B (C1) - Baza de tratament cu spatii de cazare, cu regim de inaltime S+D+P+6E+M (S+P+M+6/7E conform proiect initial)(B), in suprafata construita de S=421.00mp, suprafata construita desfasurata de S=4.194.00mp.

- CORP C (C2) - Baza de tratament cu spatii de cazare, cu regim de inaltime D+P(S+P conform proiect initial)(D), in suprafata construita de S=433.00mp, suprafata construita desfasurata de S=866.00mp.

Din punct de vedere structural aceste doua constructii sunt intr-un stadiu avansat de degradare:

- pereții exteriori de inchidere si toate elementele decorative prefabricate de pe fațade sunt într-o stare avansata de degradare ca urmare a factorilor climatici (expunerea la umezeala si inghet - dezgheț repetat):

- elementele structurale din beton armat, care au intrat in contact cu exteriorul prezintă degradari specifice, cauzate de factori climatici: insorire excesiva vara si/sau inghet/dezgheț iarna;

- plăcile planseelor de la nivelul teraselor si șarpantelor prezintă infiltrații in masa betonului afectand (corodând) armaturile de rezistenta, conducând la ruperea unor elemente de planseu:

- pereții interiori de compartimentare sunt local dezafectati / spărți, de către persoane care au profitat de lipsa unor masuri de protejare / paza corespunzătoare;

- acoperișurile de tip șarpanta cu invelitoare din țigla ceramica sunt într-o stare avansata de degradare deoarece lipsesc elemente din lemn ale șarpantelor, care au condus la deformări excesive, pana la prabusirea locala, permițând infiltrații de ape meteorice la ultimele niveluri si accentuarea degradării elementelor de inchidere ca urmare a factorilor climatici de inghet - dezgheț repetat:

- ca o caracteristica generala, sunt practicate in plansee, goluri de diferite dimensiuni, atat pentru instalatii cat si pentru echipamente (ascensoare), fara sa fi fost aplicate masuri locale si / sau generale de reparații / consolidare;

- sistematizarea generata in jurul clădirilor nu este finalizata, ceea ce a permis ca apele meteorice sa ajunga necontrolat, la fundații si la terenul de fundare si nu au fost observate indicii despre tasari diferențiate mari, între corpurile de clădiri.

Data evaluarii: 27.04.2022 / Curs la data evaluarii: 4,9474lei/EUR

Grad seismic: 8

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.



Anexa nr.1

Beneficiar raport: UAT Moinesti Proprietate Evaluata: Baza de tratament BACAU, MOINESTI,								Data evaluarii: 27.04.2022 / Curs la data evaluarii: 4,9474lei/EUR Grad seismic: 8								
EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST																
Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Depr. (uzura) fizica (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)	Depreciere functionala (euro)	Depr. Externa (euro)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)
1	C1	Baza de tratament cu spatii de cazare - CORP B S+D+P+6E+M (S+P+M+6/7E conform proiect initial)(B)	1990	S	32	32	4.194	13.239.451,44	2.676.042,25	10%	0	0	26.901,05	40.000	992.958,86	200.703,17
		Baza de tratament cu spatii de cazare - CORP C - D+P(S+P conform proiect initial) (D)	1990	S	32	32	866	1.177.552,16	238.014,34	21%	0	0	0	0	247.285,94	49.983,01
		TOTAL CONSTRUCTII					5.060	14.417.003,60	2.914.056,59			0			1.240.244,80	250.686,18
Note:																
- Valorile din tabel nu contin TVA																
- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele.																

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii



Anexa nr.1a

EVALUARE

Baza de tratament CORP B (C1) - regim de inaltime S+D+P+6E+M (S+P+M+6/7E conform proiect initial)(B) prin metoda costurilor segregate

Ad= 4.194 mp

Nr. Crt.	Denumirea Lucrarii	U/M	Cantitate luc/mp Ad	Cost total in lei pe		Observatii
				U/M	Mp/Ad	
1	Excavatii, sapaturi	mc	0,8414	136,263	114,649	
2	Umpluturi si compactari	mc	0,2394	89,985	21,542	
3	Hidroizolatii si protectii	mc	0,0983	250,244	7,455	
4	Beton armat in fundatii	mc	0,1150	1.309,496	150,592	
5	Beton simplu in fundatii	mc	0,0201	650,463	13,077	
6	Structura din beton armat	mc	0,4680	2309,615	1080,899	
7	Structura din otel laminat	t	0,0733	10.665,365	781,763	
8	Zidarie din blocuri BCA	mc	0,0110	707,025	7,781	
9	Diverse , organizare, proiectare	%	18.0000	-	979,002	
	TOTAL LEI/mp.		X	X	3156,76	
	Total EUR/mp.				638,06	
- Valoare estimata actualizata pentru baza de tratament corp B in suprafata de 4.194 mp este de: 3156,76 lei/mp x 4194 mp = 13.239.451,44 lei - Valoare estimata actualizata pentru baza de tratament corp B in suprafata de 4.194 mp este de: 638,06 euro/mp x 4194 mp = 2.676.042,25 euro Curs euro 4,9474 la data de 27.04.2022						



Anexa nr.1b

EVALUARE

Baza de tratament CORP C (C2) - regim de inaltime D+P(S+P conform proiect initial) (D)
prin metoda costurilor segregate

Ad= 866 mp

Nr Crt.	Denumirea Lucrarii	U/ M	Cantitate luc/mpAd	Cost total in lei pe		Observatii
				U/M	Mp/Ad	
1	Excavatii, sapaturi	Mc	0,6930	120,681	83,634	
2	Umpluturi si compactari	mc	0,1370	79,695	10,922	
3	Hidroizolatii si protectii	mc	0,2220	221,628	49,198	
4	Beton armat in fundatii	mc	0,2040	1965,81	401,025	
5	Beton simplu in fundatii	mc	0,1510	576,081	86,988	
6	Zidari	mc	0,4560	766,590	349,565	
7	Diverse , organizare, proiectare	%	12.0000	-	378,429	
	TOTAL LEI/mp.		X	X	1359,76	
	Total EUR/mp.				274,84	
-Valoare estimata actualizata pentru baza de tratament corp C in suprafata de 866,00 mp este de: 1359,76 lei/mp x 866 mp = 1.177.552,16 lei - Valoare estimata actualizata pentru baza de tratament corp C in suprafata de 866 mp este de: 274,84 euro/mp x 866 mp = 238.014,34 euro Curs euro 4,9474 la data de 27.04.2022						

3.3. b. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate - Teren in suprafata de S = 1609 mp

Evaluarea s-a realizat în scopul estimării valorii de piață si cost pentru teren curti constructii, in suprafata totala de 1609mp si cladiri aferente, in suprafata totala construita 854mp cu suprafata desfasurata construita de 5060mp, inscise in Cartile Funciare nr. 65421, 67046 si 67700, situate in municipiul Moinesti, str. Tudor Vladimirescu, nr. 151C, jud. Bacau.

Descriere teren:

- are categoria de folosinta curti constructii in suprafata de **1609 mp**;
- este inclinat in relief(teren in panta);
- are drenaj bun, forma neregulata;
- nu este imprejmuit;
- gradul seismic al zone este 8;
- utilitati: energie electrica, apa in preajma;
- regimul maxim de inaltime construibil al zonei este D+P+8 nivele



- transportul public este asigurat ;
- accesul se face din drum asfaltat;

Piața terenurilor va fi orientată către segmentele de retail și rezidențial: Piața terenurilor se va orienta, cel mai probabil, către nevoile în schimbare ale consumatorilor, potrivit raportului Colliers. Dezvoltările rezidențiale în noi zone vor rămâne atractive, așa cum va fi și cazul extinderilor pentru rețele de magazine mari, precum supermarket.

Tendința actuală de creștere a prețurilor poate fi explicată, cel puțin parțial, prin dinamica raportului cerere-ofertă. Pe de o parte, evoluția numărului de anunțuri de vânzare valabile în cele mai mari șase orașe ale țării relevă o tendință clară de diminuare a ofertei. La capitolul proprietăți nou-intrate pe piață, Raport evaluare teren intravilan datele Imobiliare.ro arată un declin de aproximativ 20% în primul trimestru din 2018 față de perioada similară a anului trecut – în acest răstimp, cea mai mare scădere (în valoare de 27%) a avut loc în Constanța, iar cea mai mică (8%) în Iași. Din punctul de vedere al numărului total de proprietăți disponibile spre vânzare, tendința de diminuare este și mai accentuată, atingând o medie de 33%. Constanța se situează, din nou, în fruntea clasamentului celor mai mari scăderi (cu un minus de 37%), fiind urmată îndeaproape de București, cu un recul de 35%; cel mai mic declin, în valoare de 25%, a fost consemnat tot în Iași.

Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber (nu în cazul nostrum)

De asemenea proprietatea evaluată îndeplinește criteriile obligatorii necesare unei proprietăți imobiliare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar – rezultă fluxuri pozitive;
- este maxim productivă – valoarea proprietății imobiliare în aceste condiții de exploatare este maximă.

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări.

4. Abordarea prin piața

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.



Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Proprietatea evaluată:

- Teren intravilan Cc, în suprafața de 1609,00 mp, situat în Municipiul Moinești, str. Tudor Vladimirescu, 151C, județul Bacău, este proprietatea Municipiului Moinești conform actelor de proprietate prezentate de către client/proprietar și anexate în copie la prezentul raport.

Evaluarea s-a făcut în scopul estimării valorii de piață menționate în ipoteza vânzării la comun.

Având în vedere informațiile avute la dispoziție, valoarea rezultată este cea mai adecvată pentru estimarea valorii de piață a proprietății evaluate. În urma reanalizării datelor disponibile, a tehnicilor și a raționamentului profesional, având în vedere relevanța informațiilor și scopul evaluării, în opinia

evaluatorului, valoarea estimata si recomandata pentru proprietatea imobiliara analizata, rezultata din aplicarea abordarii prin piata este urmatoarea:

Nr. Crt	Denumire bunuri imobile	Valoare de piata	
		Lei	Euro
1	Teren intravilan	202.589,20	40.948,62

Valoarea NU contine TVA.

Data evaluarii: 27.04.2022 / Curs la data evaluarii: 4,9474lei/EUR

Comparabilele pentru teren se regasesc in anexele la prezentul raport de evaluare.

Anexa nr.2

EVALUARE TEREN - ABORDARE PRIN VALOARE DE PIATA

EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Elemente de comparative	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	1609 mp	873 mp	917 mp	1000 mp
Pret oferta/Vanzare (Eur/mp)	-	32,00	22,00	45,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)		-10 %	-10 %	-10 %
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		3,20	2,20	4,50
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (Euro/mp)		28,80	19,80	40,50
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		28,80	19,80	40,50
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Similare	Similare	Similare
Cuquantum ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		28,80	19,80	40,50
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		28,80	19,80	40,50
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		28,80	19,80	40,50
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente

Cuantum ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Cuantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		28,80	19,80	40,50
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Zona Spital, Liceul Spiru Haret	Moinesti, str. Mihai Eminescu, nr.165	Moinesti, str. Magura, nr. 5B	Moinesti, Str. Muntelui, Cartier Micleasca
Comparatii cu subiectul	Locatie buna	Locatie buna	Locatie buna	Locatie buna
Cuantum ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Cuantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		28,80	19,80	40,50
Constructii pe teren		Da	Nu	Nu
Cuantum ajustare (%)		0,00	+20%	+20%
Cuantum ajustare (Euro/mp)		0	3,96	8,10
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		28,80	23,76	48,60
Apropierea de centre comerciale (km)	200 - 300 ml	2 - 2,5 km	1 - 2 km	1 - 2 km
Cuantum ajustare (%)		-14,30%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (Euro/mp)		4,12	1,18	2,43
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		24,68	22,57	46,17
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	1609	873,00	917,00	1000,00
Cuantum ajustare (%)		+3,12%	+2%	+1%
Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,77	0,45	0,46
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		25,45	23,02	46,63
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Cuantum ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Cuantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		25,45	23,02	46,63
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
Cuantum ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Cuantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		25,45	23,02	46,63
TOPOGRAFIE-RELEF	Plan	Plan	Plan	Plan
Cuantum ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Plan		0	0	0
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		25,45	23,02	46,63
UTILITATI DISPONIBILE	Nu are	Are	Nu are	Are
Cuantum ajustare (%)		0,00	+20%	0,00
Cuantum ajustare (Euro/mp)		0	4,64	0
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		25,45	27,62	46,63
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara
Cuantum ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Cuantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		25,45	27,62	46,63
POLUARE TEREN	Nepoluat	Nepoluat	Nepoluat	Nepoluat
Cuantum ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Cuantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0



PRET AJUSTAT (Euro/mp)		25,45	27,62	46,63
Cheltuieli pentru aducerea la stadiu de teren constructibil	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		25,45	27,62	46,63
Ajustare totala bruta absoluta	(%)	27,42	57	36
Ajustare totala bruta absoluta	(Euro/mp)	1.804	1.243	1.549
Numar de ajustari	(buc)	3	5	4
Valoare estimata Euro/mp		25,45	-	-
Valoare estimate RON/mp		125,91	-	-
Valoare totala	40.948,62 EURO, echivalent 202.589,20 RON			
* Conform GEV 630/art. 50. selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (Comparabila (A) care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra pretului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

Explicatii:

Valoarea estimata de evaluator pentru 1,0 mp teren intravilan Cc, este de 125,91 lei, echivalent 25,45 euro/mp.

Valoare teren: 202.589,20 lei, echivalent 40.948,62 euro

Explicatii pentru corectii:

- Tipul tranzactiei - se apreciaza ca fata de oferta, tranzactia se realizeaza cu 10% mai putin;
- Localizare - in aprecierea valorii s-au avut in vedere pozitionarea fata de centrul localitatii;
- Diferenta intre central, semicentral, median, periferic este de 3%-30%;
- Caracteristici fizice - pana la 100 mp, suprafata foarte mica, cu posibilitati foarte dificile de construit;
- De la 100 la 500 mp suprafata mica intre 501 si 1000 mp suprafata medie: intre 1001 si 2000 mp suprafata mare, peste 2000 foarte mare;
- Restrictii legale nu sau identificat;
- Variatiile de valoare intre categorii sunt apreciate la 1-5 %;
- Caracteristici economice - se are in vedere ce fel de foloase (venituri) poate genera proprietatea;
- Accesul la strada - se refera la faptul daca un teren se afla la strada principala sau secundara;
- Diferenta cu care se apreciaza ca influenteaza valoarea este de +/- 5%-10%.

Observatii privind ajustarile realizate pentru teren intravilan

- Pentru TRANSMITERE DREPT ASUPRA PROPRIETATII, CONDITII DE FINANTARE, CONDITII DE VANZARE si CONDITII DE PIATA comparabilele sunt similare cu terenul de evaluat si de aceea nu au fost ajustate;
- Pentru LOCALIZARE s-au aplicat ajustari la cele trei comparabile de +/- 5%-10%;
- Pentru SUPRAFATA s-au aplicat ajustari la cele trei comparabile de +/- 1%-5%;
- Pentru UTILITATI nu au fost ajustate nici o comparabila;
- Pentru FORMA nu s-au aplicat ajustari;

- Pentru PRET OFERTA au fost ajustate comparabilele cu 10% (informatii obtinute de la agentile imobiliare partenere).

In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selecteaza valoarea de 25,45 euro/mp aferenta Comparabilei A care are caracteristici apropiate de subiect si are cea mai mica ajustare bruta procentuala.



COMPARABILE

Teren Casa Moinesti

45 EUR

Bacau, Moinesti Vezi pe harta

Valabil din 19.04.2022 12:07:06

Specificatii

Suprafata terenului 1000,0 m²

Front stradal 35.00

Descriere

1000 m2. Toate utilitatile:gaz, curent, canalizare. Strada este asfaltata.

Terenul este situat in strada Muntelui cartier Micleasca, suprafata totala: 1000, Front stradal: 35

Publi24_19231989

Vand teren intravilan

20 000 EUR

22 euro/mp

Bacau, Moinesti Vezi pe harta

Valabil din 14.04.2022 18:48:02

Descriere

Vand teren intravilan. str. Magura nr. 5 B. mun. Moinesti, jud. Bacau, suprafata 917 mp.

Teren cu cladire de vanzare in MOINESTI

Postat 15 aprilie 2022

28 000 €

32euro/mp

Prețul e negociabil

Promovează

Reactualizează

- Firma
- Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Vindem 873 mp teren, cu cladire sediu administrativ in suprafata de 206mp, in Moinesti, str.Mihai Eminescu nr.165, jud Bacau. Cladirea are fundatie de beton armat, structura de rezistenta din zidarie, acoperis din sarpanta de lemn si tigla. Are pardoseala din ciment, parchet si tamplarie lemn. Este racordata la energie electrica, apa, canalizare.

Cu stimă,

Evaluator autorizat –Rusu Mircea,
Membru titular ANEVAR, EPI, EBM
Legitimatie nr. 15832



26

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL,
JR. RALUCA-MARIA ALĂZAROATE



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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
MOINEȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea trecerii în domeniul privat al
municipiului Moinești a obiectivelor preluate cu titlu gratuit de la
S.C. PETROM S.A. – BUCUREȘTI – SUCURSALA MOINEȘTI

Consiliul Local al municipiului Moinești, județul Bacău;

Având în vedere prevederile Legii nr. 213/1998 cu privire la proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

Ținând cont de procesele-verbale de predare-primire din 06.05.2005 încheiate între S.C. PETROM – S.A. București, Sucursala PETROM Moinești și Consiliul Local al municipiului Moinești;

Văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Moinești;

Ținând cont de avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comunală și protecție mediu din cadrul Consiliului Local al municipiului Moinești;

În temeiul prevederilor art. 38, aliniatul 2, litera „f”; art. 46, aliniatele 1 și 2; art. 123, aliniatele 1 și 2 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 – Se aprobă trecerea în domeniul privat al municipiului Moinești, ca urmare a preluării cu titlu gratuit de la S.C. PETROM – S.A. București, Sucursala PETROM Moinești, de către Consiliul Local al municipiului Moinești, a următoarelor obiective:

1. Baza de tratament cu spații de cazare Moinești – CORP A, B, D, F (având suprafața construită de 2.533 m.p.), situată pe suprafața de 3.011,40 m.p. teren curți construcții;

2. Bloc cu 14 apartamente – tronson II – str. M. Sadoveanu (având suprafața construită de 270,03 m.p.), situat pe suprafața de 364,41 m.p. teren curți construcții;

3. Bloc cu 24 apartamente – tronson II – str. M. Sadoveanu (având suprafața construită de 277 m.p.), situat pe suprafața de 353,82 m.p. teren curți construcții.

4. Bloc cu 24 apartamente – tronson III - Fundație bloc – str. M. Sadoveanu (având suprafața construită de 275 m.p.), situată pe suprafața de 351,13 m.p. teren curți construcții;

ART. 2 – Prezenta hotărâre constituie titlu pentru înregistrare în evidențele contabile din domeniul privat al municipiului Moinești și în evidențele cadastrale și de publicitate imobiliară.

ART. 3 – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se va ocupa Executivul Primăriei municipiului Moinești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER TOMA DUMITRU

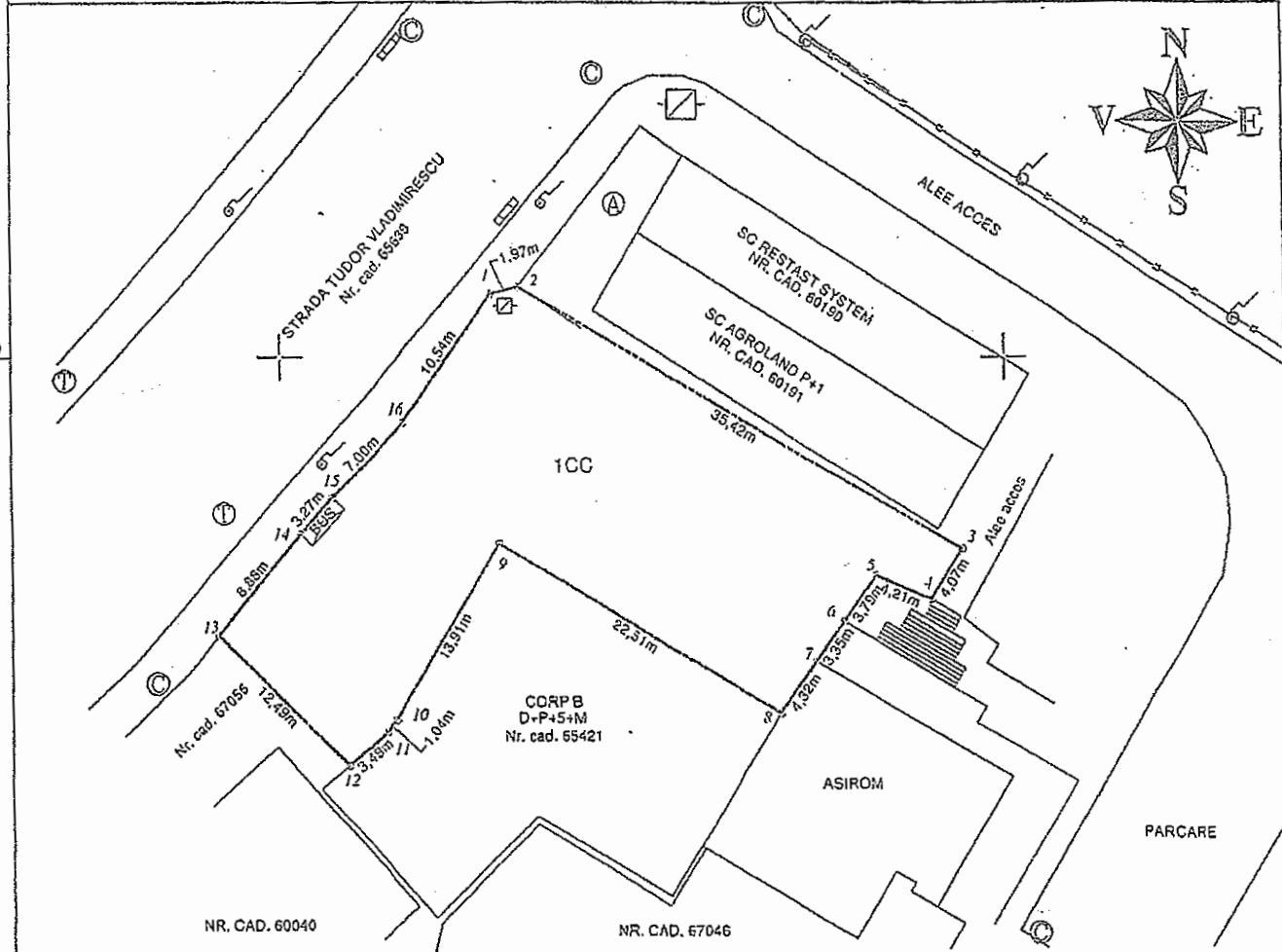


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
JR. CAȚANA NECULAI

HOTĂRÂREA NR. 44
DIN 31.05.2005

Plan de amplasament și delimitare a terenului
Scara 1: 500

Nr. Cadastral:	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
67700	738	Intravilan, mun Moinești, str. Tudor Vladimirescu, Zona Hotel, jud. Bacău
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	MOINEȘTI	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	738	Imobilul măsurat nu este împrejmuit.
TOTAL		738	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Supr. construită la sol (mp)	Mențiuni
TOTAL			

Mircea a Rusu
Suprafața totală măsurată a imobilului = 738 mp

Suprafața din act = 738 mp

Executant: SC TOPO_SISTEM SRL
Inspector: SC TOPO_SISTEM SRL
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnătura și parafă: Nicoleta Chiscop
Data: 2022.04.05
Ștampila BCPI



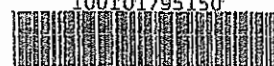
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Moinești

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67046 Moinești

Nr. cerere 7191
Ziua 30
Luna 03
Anul 2021

Cod verificare
100101795150



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Moinești, Str T. Vladimirescu , Nr. 151C, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67046	439	Teren neîmprejmuit; Imobil delimitat de limitele construcțiilor

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	67046-C1	Loc. Moinești, Str T. Vladimirescu , Nr. 151C, Jud. Bacau	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:433 mp; S. construita desfasurata:866 mp; Baza de tratament cu spatii de cazare - Corp D, Regim de inaltime D+P, structura de rezistenta realizata in proportie de 100%

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7191 / 30/03/2021		
Act Notarial nr. 470, din 30/03/2021 emis de Lupascu Sorana;		
B1	Se înființează cartea funciara 67046 a imobilului cu numarul cadastral 67046 / UAT Moinești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 66041 înscris în cartea funciara 66041;	A1
Act Notarial nr. Act de Dezmembrare 882, din 14/05/2019 emis de BIN Lupascu Sorana;		
B2	Se înființează cartea funciara 66041 a imobilului cu numarul cadastral 66041/Moinești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65422 înscris în cartea funciara 65422; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 66041/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 8755 din 15/05/2019;	A1
Act Notarial nr. Act de Dezmembrare 2140, din 02/10/2017 emis de BIN Lupascu Sorana;		
B3	Se înființează cartea funciara 65422 a imobilului cu numarul cadastral 65422/Moinești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60363 înscris în cartea funciara 60363; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 66041/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 8755 din 15/05/2019; pozitie transcrisa din CF 65422/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 18169 din 02/10/2017;	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIE 105/2014, din 21/05/2014 emis de CURTEA DE APEL BACAU IN DOSAR NR. 1673/110/2009***; Act Administrativ nr. HOTARARE 44, din 31/05/2005 emis de CONSILIUL LOCAL MOINEȘTI; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE 11756, din 03/04/2015 emis de UAT MOINEȘTI;		
B4	se noteaza rezilierea contractului de vanzare cumparare aut. sub nr. 2390/09.08.2007- la BNP Pencea Paula OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 66041/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 8755 din 15/05/2019; pozitie transcrisa din CF 65422/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 18169 din 02/10/2017; pozitie transcrisa din CF 60363/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 28392 din 31/10/2016;	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL MOINEȘTI DOMENIUL PRIVAT, CF:4591490 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 66041/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 8755 din 15/05/2019; pozitie transcrisa din CF 65422/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 18169 din 02/10/2017; pozitie transcrisa din CF 60363/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 28392 din 31/10/2016;	A1
Act Administrativ nr. plan de amplasament, din 19/07/2017 emis de BCPI Moinești;		
B6	se noteaza repositionare imobil OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 66041/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 8755 din 15/05/2019; pozitie transcrisa din CF 65422/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 18169 din 02/10/2017; pozitie transcrisa din CF 60363/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 28392 din 31/10/2016;	A1, A1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B7	se notează actualizare informații tehnice cu privire la construcțiile C2, C3 și C4 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 66041/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 8755 din 15/05/2019; pozitie transcrisa din CF 65422/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 18169 din 02/10/2017; pozitie transcrisa din CF 60363/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 12072 din 19/07/2017;</i>	A1, A1.1
Act Administrativ nr. HOTARARE 44,, din 31/05/2005 emis de C.L MOINEȘTI, PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE 11756, din 03/04/2015 emis de UAT MOINEȘTI;;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL MOINEȘTI , CIF:4591490, domeniu privat <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 66041/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 8755 din 15/05/2019; pozitie transcrisa din CF 65422/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 18169 din 02/10/2017; pozitie transcrisa din CF 60363/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 12072 din 19/07/2017;</i>	A1.1
Act Administrativ nr. plan de amplasament, din 24/06/2019 emis de BCPI Moinești;		
B9	se notează repositionare imobil. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 66041/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 11054 din 24/06/2019;</i>	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

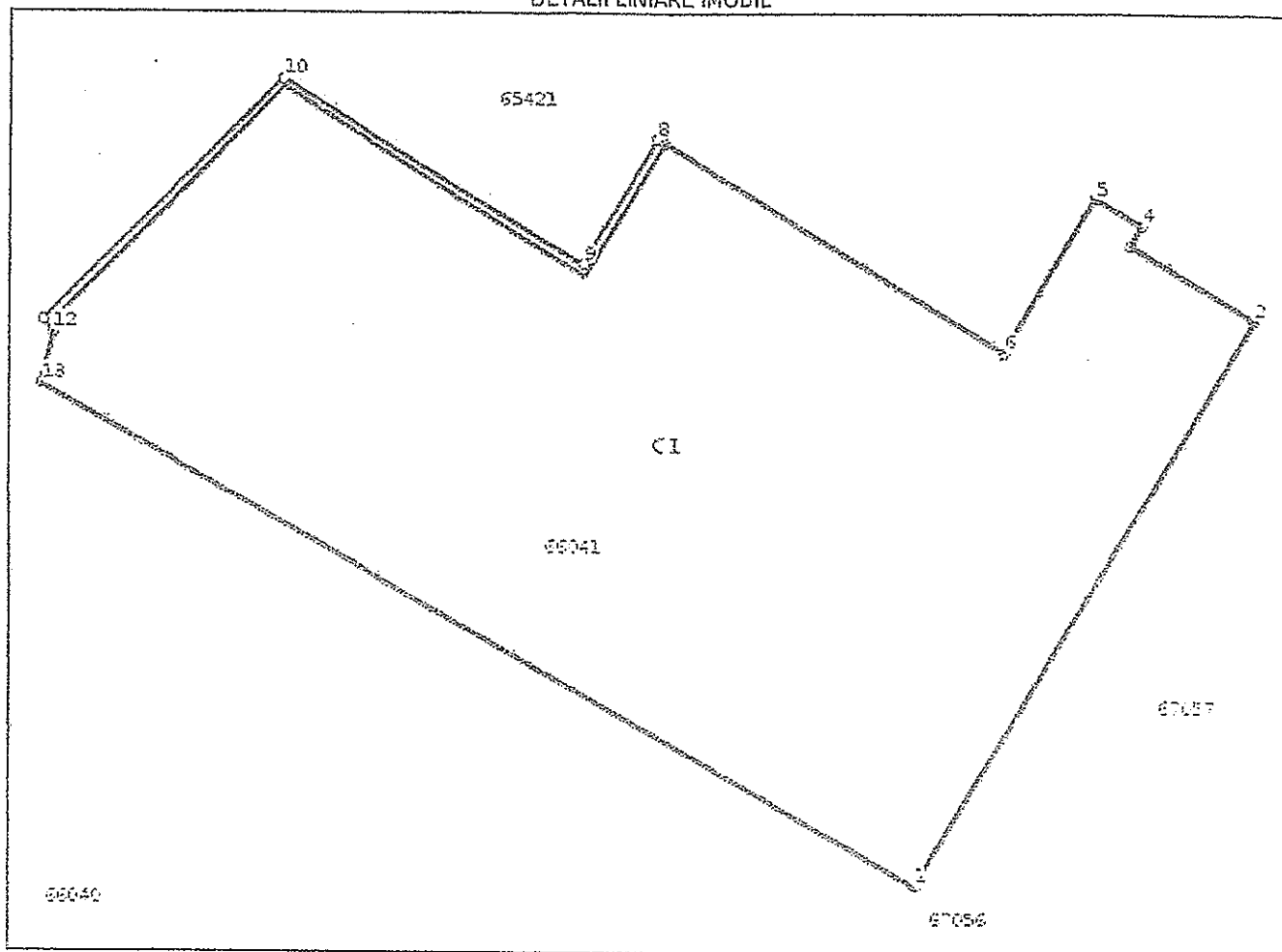
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67046	439	Imobil delimitat de limitele construcțiilor

* Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	439	-	-	-	Imobil delimitat de limitele construcțiilor

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	67046-C1	construcții administrative și social culturale	433	Cu acte	S. construita la sol: 433 mp; S. construita desfășurată: 866 mp; Baza de tratament cu spații de cazare - Corp D, Regim de înălțime D+P, structură de rezistență realizată în proporție de 100%

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.701
2	3	4.269

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)
3	4	0.674
4	5	1.56
5	6	5.314
6	7	12.01
7	8	0.266
8	9	4.292
9	10	10.586
10	11	10.124
11	12	0.472
12	13	1.567
13	1	30.227

** 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 susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

02-04-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

CRISTINA-DUMITRA UȚOIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65421 Moinești

Nr. cerere	2573
Ziua	10
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100113046461



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Moinești, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. f.n., Jud. Bacău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65421	432	Teren împrejmuit; Imobil delimitat de limitele construcțiilor

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	65421-C1	Loc. Moinești, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. f.n., Jud. Bacău	Nr. niveluri: 9; S. construită la sol: 421 mp; Baza de tratament cu spații de cazare - Corp B, Regim de înălțime D+P+6+M, structura de rezistență realizată în proporție de 100%

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18169 / 02/10/2017		
Act Notarial nr. Act de Dezmembrare 2140, din 02/10/2017 emis de BIN Lupascu Sorana;		
B1	Se înființează cartea funciară 65421 a imobilului cu numărul cadastral 65421/Moinești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 60363 înscris în cartea funciară 60363;	A1
Hotărâre Judecătorească nr. DECIZIE 105/2014, din 21/05/2014 emis de CURTEA DE APEL BACĂU ÎN DOSAR NR. 1673/110/2009***; Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE 44, din 31/05/2005 emis de CONSILIUL LOCAL MOINEȘTI; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE 11756, din 03/04/2015 emis de UAT MOINEȘTI;		
B2	se notează rezilierea contractului de vânzare cumpărare aut. sub nr. 2390/09 .08.2007- la BNP Pencea Paula	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 60363/Moinești, înscrisă prin încheierea nr. 28392 din 31/10/2016;		
Hotărâre Judecătorească nr. DECIZIE 105/2014, din 21/05/2014 emis de CURTEA DE APEL BACĂU ÎN DOSAR NR. 1673/110/2009***; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE 11756, din 03/04/2015 emis de UAT MOINEȘTI; Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE 44, din 31/05/2005 emis de CONSILIUL LOCAL MOINEȘTI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL MOINEȘTI DOMENIUL PRIVAT, CIF:4591490		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 60363/Moinești, înscrisă prin încheierea nr. 28392 din 31/10/2016;		
Act Administrativ nr. plan de amplasament, din 19/07/2017 emis de BCPI Moinești;		
B4	se notează repositionare imobil	A1, A1.1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 60363/Moinești, înscrisă prin încheierea nr. 12072 din 19/07/2017;		
B5	se notează actualizare informații tehnice cu privire la construcțiile C2, C3 și C4	A1, A1.1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 60363/Moinești, înscrisă prin încheierea nr. 12072 din 19/07/2017;		
Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE 44,, din 31/05/2005 emis de C.L. MOINEȘTI, PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE 11756, din 03/04/2015 emis de UAT MOINEȘTI;;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.1
1) MUNICIPIUL MOINEȘTI, CIF:4591490, domeniu privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 60363/Moinești, înscrisă prin încheierea nr. 12072 din 19/07/2017;		

C. Partea III. SARCINI .

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

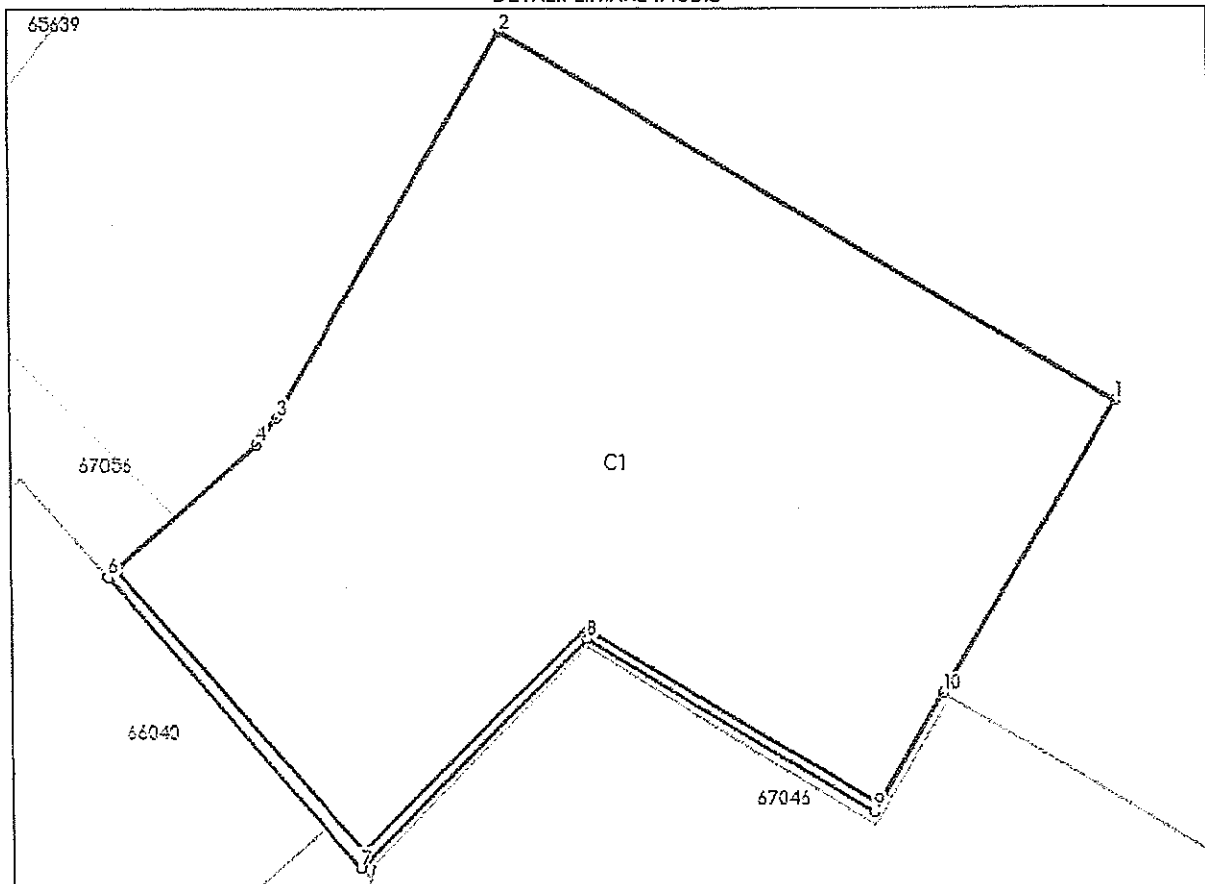
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65421	432	Imobil delimitat de limitele construcțiilor

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	432	-	-	-	Imobil delimitat de limitele construcțiilor

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	65421-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 427 Masurata: 421	Cu acte	S. construita la sol: 421 mp; Baza de tratament cu spații de cazare - Corp B, Regim de înălțime D+P+6+M, structura de rezistență realizată în proporție de 100%

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.508
2	3	13.91
3	4	1.04

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	5.948
5	6	0.349
6	7	12.043
7	8	10.124
8	9	10.587
9	10	4.292
10	1	10.617

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
10/02/2022, 13:23



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67700 Moinești

Nr. cerere	6482
Ziua	01
Luna	04
Anul	2022

Cod verificare

100114558453



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Moinești, Str Str.T.Vladimirescu, Jud. Bacau, Zona "Hotel"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67700	738	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6482 / 01/04/2022		
Act Administrativ nr. Hotarare 52, din 24/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL MOINEȘTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL MOINEȘTI, CIF:4591490, domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

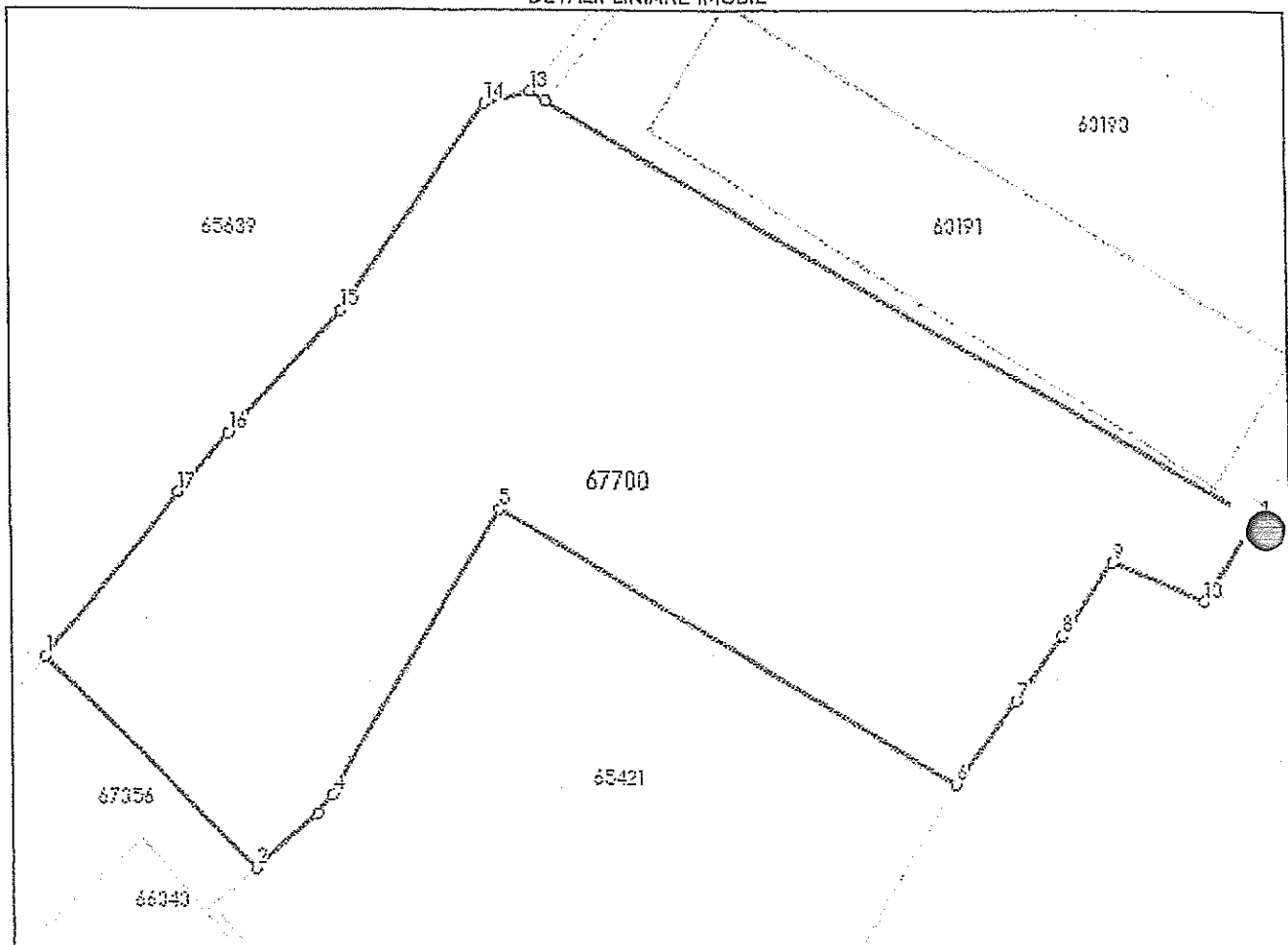
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67700	738	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	738	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
1	2	12.486
2	3	3.49
3	4	1.04
4	5	13.91
5	6	22.508
6	7	4.32

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	3.35
8	9	3.786
9	10	4.208
10	11	4.075
11	12	34.646
12	13	0.771
13	14	1.968
14	15	10.541
15	16	7.002
16	17	3.267
17	1	8.884

** 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
06-04-2022

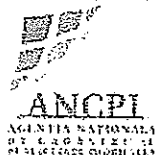
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ADRIANA PAIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Moinesti
Adresa: Localitate: Moinesti, Str. Capitan Paul Zaganescu, nr.14, Tel/fax:
0234/362722

Nr.cerere	6482
Ziua	01
Luna	04
Anul	2022

REFERAT DE ADMITERE
(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei **MUNICIPIUL MOINESTI**
Domiciliul Loc. Moinesti, Str Vasile Alecsandri, Nr. 14, Jud. Bacau

Referitor la cererea inregistrată sub numărul 6482 din data 01-04-2022, vă informăm:

In urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă inregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizand documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor in vigoare și in consecință, imobilul a fost inregistrat provizoriu in evidența OCPI BACAU cu numărul cadastral

1) 67700, Loc. Moinesti, Str STR.T.VLADIMIRESCU, Jud. Bacau, Zona "Hotel", UAT Moinești, , în suprafață măsurată de 738 mp și suprafață din acte 738 mp,

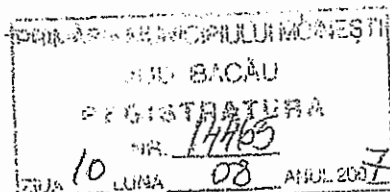
Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BACAU la data: 05-04-2022.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
Nicoleta Chiscop

Nicoleta
Chiscop

Digitally signed by Nicoleta
Chiscop
Date: 2022.04.05 12:27:02
+03'00'



S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

Handwritten signature and date 10/08/2007.

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

CAP. I - PĂRȚILE CONTRACTANTE

- **MUNICIPIUL MOINEȘTI - JUDEȚUL BACĂU**, persoană juridică de drept public (conform art.20-21 din Legea nr.215/2001, republicată), reprezentat prin Primarul Municipiului Moinești, domnul **AILINCĂI VASILE**, cu domiciliul în municipiul Moinești, str. George Coșbuc, nr.1 M, județul Bacău, legitimat cu C.I., seria XC, nr.137682, eliberată de Poliția Moinești, la data de 23.08.2001, CNP 1460429045865, și prin Secretarul Municipiului Moinești, domnul **CATANA NECULAI**, cu domiciliul în municipiul Moinești, str. Zorilor, bl.4, ap.9, județul Bacău, legitimat cu C.I., seria XC, nr.328253, eliberată de Poliția Moinești, la data de 31.03.2004, CNP 1500510045874, în baza Hotărârii nr.35/30.06.2006 a **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MOINEȘTI - JUDEȚUL BACĂU**, în calitate de Vanzător,-----

și

- **BUCUR MIRCEA-CRISTIAN**, necăsătorit, cu domiciliul în București, str. Ghemului, nr.34, sector 4, legitimat cu C.I., seria RD, nr.342311, eliberată de Secția 15 Poliție, la data de 10.10.2003, CNP 1860424440014, și **STROESCU NANCY-ALEXANDRA**, necăsătorită, cu domiciliul în București, Șos. Giurgiului, nr.67-77, bl.E, sc.3, et.3, ap.52, sector 4, legitimată cu C.I., seria RD, nr.361629, eliberată de S.E.P., la data de 11.03.2004, CNP 2811022450056, în calitate de Cumpărători.-----

Având în vedere procesul-verbal de licitație încheiat la data de 30.07.2007, ca urmare a licitației publice cu strigare efectuată în baza Hotărârilor Consiliului Local Moinești nr.35/30.06.2006 și nr.54/10.07.2007, având ca obiect vânzarea, în scopuri economice a unui activ disponibilizat, liber de sarcini economice și juridice, parte din domeniul privat al Municipiului Moinești - județul Bacău,-----

a intervenit prezentul Contract de Vânzare-Cumpărare, în următoarele condiții:-----

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Vanzătorul vinde, iar Cumpărătorii cumpără, în indiviziune și cote părți egale de câte 1/2 fiecare, imobilul **BAZA DE TRATAMENT CU SPAȚII DE CAZARE**, situat în municipiul Moinești, str. Tudor Vladimirescu, f.n., județul Bacău, compus din teren curți-construcții în suprafață de 3.011,40 mp și din construcțiile edificate pe acesta, respectiv: Corp A, cu regim de înălțime P+5+M, cu o suprafață construită de 637 mp, Corp B, cu regim de înălțime D+P+6+M, cu o suprafață construită de 427 mp, Corp D, cu regim de înălțime D+P, cu o suprafață construită de 433 mp, și Corp F, cu regim de înălțime D+P+1, cu o suprafață construită de 1.036 mp, construcțiile aflându-se în următoarele stadii de execuție: Corpul A - cu structura de rezistență realizată în proporție de 100 % și compartimentare subsol și parter în procent de 30 %, Corpul B - cu structura de rezistență realizată în proporție de 100 %, Corpul D - cu structura de rezistență realizată în proporție de 100 % și Corpul F - cu structura de rezistență realizată în proporție de 90 %.-----

Imobilul a fost înscris în **Cartea Funciară nr.3067/N a municipiului Moinești - județul Bacău**, așa cum rezultă din încheierea nr.3484/2006 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău - BCPI Moinești și are **numărul cadastral 2154**.-----

Profilul activității care urmează a se desfășura în imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare va fi cel actual, respectiv turism și turism balneoclimateric, și se va menține de către cumpărători minimum 3 (trei) ani socotiți de la procesul-verbal de punere în funcțiune, sub sancțiunea anulării vânzării și plății de daune interese în cazul nerespectării acestei obligații.-----

Art. 2. Imobilul a fost dobândit astfel:-----

- în baza contractului de concesiune nr.2/01.05.1997, încheiat între Consiliul Local Moinești - județul Bacău și S.C. Petrom S.A. București - Sucursala Petrom Moinești, s-a concesiionat un teren în suprafață de 8.710 mp, în intravilanul municipiului Moinești, str. Tudor Vladimirescu, pe care concesiionarul a edificat Baza de tratament cu spații de cazare ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare, pe care, apoi, a cedat-o cu titlu gratuit Municipiului Moinești, în diferite stadii de execuție, respectiv Corpul A - cu structura de rezistență realizată în proporție de 100 % și compartimentare subsol și parter în procent de 30 %, Corpul B - cu

structura de rezistență realizată în proporție de 100 %, Corpul D – cu structura de rezistență realizată în proporție de 100 % și Corpul F – cu structura de rezistență realizată în proporție de 90 %, conform procesului-verbal de predare-primire a activului, încheiat la data de 06.05.2005; ulterior, prin Hotărârea Consiliului Local Moinești – județul Bacău nr.44/31.05.2005 s-a aprobat trecerea în domeniul privat al Municipiului Moinești a Bazei de tratament cu spații de cazare Moinești – Corp A, B, D, F, pe suprafața de 2.533 mp – teren construit, ca urmare a preluării cu titlu gratuit de la S.C. Petrom S.A. București – Sucursala Petrom Moinești; prin Hotărârea Consiliului Local Moinești – județul Bacău nr.35/30.06.2006 s-a aprobat vânzarea prin licitație publică a imobilului Bază de tratament cu spații de cazare Moinești – Corp A, B, D, F, cu o suprafață construită de 2.533 mp și a terenului aferent în suprafață de 3.011,40 mp, teren ce face parte din domeniul privat al Municipiului Moinești – județul Bacău, conform planului urbanistic general, astfel cum rezultă din această hotărâre.

Licitația publică cu strigare a avut loc la data de 30 iulie 2007, imobilul fiind adjudecat la a treia strigare, cu suma de 1.458.808 lei + 277.174 lei TVA, în total suma de 1.735.982 lei, de către BUCUR MIRCEA-CRISTIAN și STROESCU NANCY-ALEXANDRA, conform procesului-verbal de licitație încheiat la data de 30 iulie 2007.

CAP. III. PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 3. Prețul vânzării, conform procesului-verbal de licitație din data de 30 iulie 2007, este de 1.458.808 lei (unmillionpatrusutecincizecișioptmiiioptsuteoptlei) + 277.174 lei (două sute șaptezecișisaptemiiunasut șaptezeceșipatrulei) - TVA, care se achită astăzi, 09 august 2007, astfel:

- suma de 867.991 lei (optsuteșazeceșisaptemiinouășutenouăzecișunulei) a fost achitată de BUCUR MIRCEA-CRISTIAN, prin transfer bancar, cu ordinul de plată nr.1/09.08.2007, în contul Consiliului Local Moinești nr.RO30TREZ06321390201XXXXX, deschis la Trezoreria Moinești – județul Bacău;
- suma de 867.991 lei (optsuteșazeceșisaptemiinouășutenouăzecișunulei) – cu fila CEC BRD – GSG Policolor București seria BH.303 nr.01338309, emisă de garantul S.C. TERRA – NOVA CONSTRUCT S.R.L., cu scadență la data de 24.08.2007, filă CEC acceptată de vânzător.

Până la data de 24 august 2007, data scadenței filei CEC, cumpărătorul STROESCU NANCY-ALEXANDRA se obligă să achite din surse proprii vânzătorului suma de 867.991 lei (optsuteșazeceșisaptemiinouășutenouăzecișunulei), vânzătorul obligându-se ca, după primirea acestei sume, să restituie garantului S.C. TERRA – NOVA CONSTRUCT S.R.L. fila CEC BRD – GSG Policolor București seria BH.303 nr.01338309.

De asemenea, vânzătorul se obligă ca, după încasarea integrală a prețului, să restituie cumpărătorului BUCUR MIRCEA-CRISTIAN biletul la ordin pentru garanția de participare în sumă de 100.000 lei (unasutămiilei).

În vederea taxării prețul acestei vânzări este de 1.458.808 lei (unmillionpatrusutecincizecișioptmiiioptsuteoptlei) fără T.V.A.

CAP. IV. TRANSMITEREA PROPRIETĂȚII

Art. 4. Transmisiunea proprietății, posesiei și folosinței are loc astăzi, 09 august 2007, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.

CAP. V. DISPOZIȚII FINALE

Art. 5. Taxele și impozitele către stat sunt achitate la zi de Vânzător, iar de la data autentificării prezentului Contract, ele privesc pe Cumpărători.

S-a eliberat Certificatul de Atestare Fiscală nr.14319 din data de 08.08.2007 de către Primăria municipiului Moinești – județul Bacău – Serviciul de Impozite și Taxe.

Art. 6. Subsemnații BUCUR MIRCEA-CRISTIAN și STROESCU NANCY-ALEXANDRA declarăm că am cumpărat, în indiviziune și cote părți egale de câte 1/2 fiecare, de la MUNICIPIUL MOINEȘTI – JUDEȚUL BACĂU, persoană juridică de drept public, reprezentat prin Primarul Municipiului Moinești, domnul AILINCĂI VASILE, și prin Secretarul Municipiului Moinești, domnul CATANA NECULAI, imobilul BAZA DE TRATAMENT CU SPAȚII DE CAZARE, situat în municipiul Moinești, str. Tudor Vladimirescu, f.n., județul Bacău, cu număr cadastral 2154, întabulat în Cartea Funciară nr.3067/N a municipiului Moinești – județul Bacău, descris mai sus, la prețul și în condițiile de plată mai sus menționate, și suntem de acord cu conținutul prezentului contract de vânzare-cumpărare.

Art. 7. Subsemnații AILINCĂI VASILE și CATANA NECULAI, reprezentanți ai MUNICIPIULUI MOINEȘTI, declarăm, pe proprie răspundere, că asupra imobilului ce face obiectul acestui

contract de vânzare-cumpărare nu există litigiu judecătoresc și nu am vândut, donat sau ipotecat în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice acest imobil mai sus descris.

Imobilul este liber de orice sarcini și urmări de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului și s-a aflat liber și continuu în proprietatea și posesia mea, a vânzătorului, conform extrasului de Carte Funciară nr.5913 din data de 07.08.2007, eliberat de O.C.P.I. Bacău – B.C.P.I. Moinești, și eu, vânzătorul, garantez pe cumpărători împotriva oricăror evicțiuni prevăzute de art. 1337 din Codul Civil.

Art. 8. Subsemnații **BUCUR MIRCEA-CRISTIAN** și **STROESCU NANCY-ALEXANDRA** cunoaștem situația juridică de drept și de fapt a imobilului ca fiind cea descrisă mai sus de **Vânzător** și înțelegem să-l dobândim în aceste condiții, fără însă a-l exonera pe **Vânzător** de răspunderea pentru evicțiunile prevăzute de art. 1337 din Codul Civil.

Documentația tehnică a construcției **BAZA DE TRĂTAMENT CU SPAȚII DE CAZARE MOINEȘTI**, împreună cu toate studiile, avizele și documentele legate de această construcție, a fost predată de vânzător și primită de cumpărători astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.

Art. 9. Noi, părțile contractante, declarăm că am luat la cunoștință de dispozițiile Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale.

Art. 10. În termen de maximum 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data semnării prezentului contract, Cumpărătorii au obligația de a se prezenta la Primăria municipiului Moinești – județul Bacău – Serviciul de Impozite și Taxe în vederea schimbării rolului fiscal.

Art. 11. În condițiile prevăzute de art.56 din Legea nr.7/1996, obligația de a comunica actul în vederea înscrierii în Cartea Funciară îi revine notarului.

Art. 12. Noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prezentul Contract de Vânzare-Cumpărare, astfel cum a fost redactat și stăruim la autentificarea lui, întrucât exprimă voința noastră, astfel că, în caz de litigiu, evicțiune sau orice neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră a părților din acest act sau din declarații false privind prezentul contract, nu avem nici un fel de pretenții, de nici o natură, inclusiv patrimonială față de notarul public ce a efectuat autentificarea actului, drept pentru care semnăm mai jos.

Redactat de avocat **FILIP VIVIANA-OANA**, în baza împuternicirii avocațiale, și autentificat la sediul **Biroului Notarilor Publici Asociați PENCEA PAULA și UIDUMAC DĂNELA**, astăzi, data autentificării, în 7 exemplare, fiecare având aceeași valoare juridică, din care 1 exemplar pentru arhiva biroului notarial, 1 exemplar pentru OCPI, 1 exemplar pentru vânzător și 4 exemplare pentru cumpărători.

Vânzător,
MUNICIPIUL MOINEȘTI – JUDEȚUL BACĂU
reprezentat prin **Primarul Municipiului Moinești,**
AILINCĂI VASILE

și prin **Secretarul Municipiului Moinești,**
CATANA RECUL TAL

Cumpărători,
BUCUR MIRCEA-CRISTIAN

STROESCU NANCY-ALEXANDRA

Avocat **FILIP VIVIANA-OANA**



ROMÂNIA
 BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
 PENCEA PAULA și UIDUMAC DANIELA
 București, B-dul Decebal, nr.17, bl.S16, sc.4, et.3, ap.74, sector 3
 ANSPDCP NR. 977; TEL/FAX 3251775

ÎNCHIEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 2390

Anul 2007, luna august, ziua 09

În fața mea, PENCEA PAULA, notar public, s-au prezentat la sediul biroului:

- AILINCĂI VASILE, cu domiciliul în municipiul Moinești, str. George Coșbuc, nr.1 M, județul Bacău, legitimat cu C.I., seria XC, nr.137682, eliberată de Poliția Moinești, la data de 23.08.2001, CNP 1460429045865, Primarul Municipiului Moinești, și CATANA NECULAI, cu domiciliul în municipiul Moinești, str. Zorilor, bl.4, ap.9, județul Bacău, legitimat cu C.I., seria XC, nr.328253, eliberată de Poliția Moinești, la data de 31.03.2004, CNP 1500510045874, Secretarul Municipiului Moinești, reprezentanți ai MUNICIPIULUI MOINEȘTI – JUDEȚUL BACĂU, în calitate de Vânzător,

- BUCUR MIRCEA-CRISTIAN, cu domiciliul în București, str. Ghemului, nr.34, sector 4, legitimat cu C.I., seria RD, nr.342311, eliberată de Secția 15 Poliție, la data de 10.10.2003, CNP 1860424440014, și STROESCU NANCY-ALEXANDRA, cu domiciliul în București, Șos. Giurgiului, nr.67-77, bl.E, sc.3, et.3, ap.52, sector 4, legitimată cu C.I., seria RD, nr.361629, eliberată de S.E.P., la data de 11.03.2004, CNP 2811022450056, în calitate de Cumpărători, și

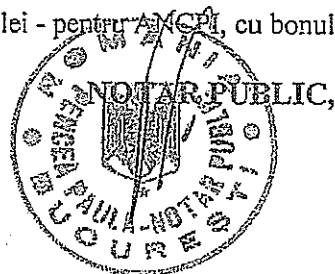
- FILIP VIVIANA-OANA, cu domiciliul în București, str. Râmnicu Vâlcea, nr.16, bl.34, sc.1, et.3, ap.12, sector 3, legitimată cu C.I., seria DP, nr.026769, eliberată de I.G.P. – D.E.P., la data de 21.05.1999, CNP 2801219440027, în calitate de Avocat,

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a achitat suma de 8.360 lei onorariu + 1.588,4 lei TVA și suma de 4.376 lei - pentru ANCP, cu bonul fiscal nr. 2029/09.08.2007.



ROMÂNIA
CURTEA DE APEL BACĂU
SECȚIA I CIVILĂ

DECIZIE Nr. 105/2014

Ședința publică de la 21 Mai 2014

Completul compus din:

PRESEDINTE - CAMELIA NEGOITĂ - JUDECĂTOR

- SORINA ROMASCANU - JUDECĂTOR

GREFIER - CRISTINA BUTNARU

~~~~~

Astăzi la ordine a venit spre pronunțare apelul civil promovat de reclamantii UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ A MUNICIPIULUI MOINEȘTI și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MOINEȘTI - având ca obiect reziliere contract rejudicare - împotriva sentinței civile nr.1967/12.12.2011 ,pronunțată de Tribunalul Bacău în dosarul nr. 1673/110/2009\*\*\*.

Dezbaterile în fond au avut loc în ședința publică din 14 mai 2014, fiind consemnate în încheierea de ședință din acea zi.

CURTEA  
DELIBERÂND

Asupra apelului declarat, constată următoarele:

Prin sentința civilă nr. 1967/12.12.2011 pronunțată de Tribunalul Bacău în dosarul nr. 1673/110/2009\*\* a fost respinsă, ca nefondată, acțiunea formulată de reclamanta Municipiul Moinești și Consiliul Local al Municipiului Moinești în contradictoriu cu pârâții Bucur Mircea - Cristian și Stroiescu Nancy-Alexandra, acțiunea având ca obiect anularea procesului verbal de licitație încheiat la data de 30.07.2007 și rezilierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2390/09.08.2007.

Prin aceeași hotărâre a fost respinsă ca neîntemeiată, cererea reconvențională având ca obiect constatarea nulității absolute a clauzelor de la capitolul III, capitolul II, art.1 alin.3 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 2390/2007 și a prevederilor art.3.5, 3.7 din caietul de sarcini, respectiv caducitatea acestor prevederi ale caietului de sarcini.

Pentru a pronunța această hotărâre prima instanță a reținut următoarele:

Prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2390/9 08 2007 reclamantul U.A.T. Moinesti a vândut pârâților Bucur Mireea Cristian și Stroescu Nancy Alexandra în diviziune, în cote egale de  $\frac{1}{2}$  (art. 6 contract) imobilul baza de tratament cu spații de cazare situat în mun. Moinesti, str. Tudor Vladimirescu constituit din 3011,40 mp teren curți-construcții împreună cu construcțiile aferente.

Din analiza contractului, prima instanță a reținut că imobilul a fost dobândit de reclamantul Consiliul local Moinești prin preluare cu titlu gratuit de la SC Petrom SA București, că acesta a fost ulterior trecut în proprietatea privată a municipiului prin HCL 44/31.05.2005 și că ulterior s-a procedat la vânzarea prin licitație publică cu strigare.

În preambulul contractului s-a arătat că încheierea acestuia se efectuează având drept temelie procesul verbal de licitație încheiat la data de 30.07.2007. La art. 2 din contract se stipulează că profilul activității care urmează a se desfășura în imobilul care face obiectul contractului va fi cel actual respectiv turism și turism balneoclimateric și se va menține 3 ani începând de la data procesului verbal de punere în funcțiune, sub sancțiunea anulării. Celelalte clauze privesc prețul și modalitatea de plată, transmiterea proprietății, răspunderea pentru evicțiune, obligațiile fiscale de îndeplinit s. a.

Reclamantul a solicitat a se dispune rezilierea acestui contract ca urmare a nedeplinirii obligației stabilite cumpărătorilor prin Caietul de sarcini în CAP III pct. 3. 5 și anume să finalizeze fațada, acoperișul și împrejurimile după semnarea contractului până în luna martie 2008, ca aceasta constituie o obligație imperativă nerespectată de cumpărători.

Din analiza cererii de chemare în judecată rezultă că reclamantul solicită de fapt a se constata nedeplinirea culpabilă a unei obligații care nu a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare, nefiind inserată în cuprinsul acestuia. De asemenea părțile nu au precizat că acest caiet de sarcini ar constitui corp comun cu contractul autenticat în fața notarului public și nici o altă prevedere legală nu face trimitere la o astfel de situație. De asemenea în procesul verbal de licitație nu rezulta decât scopul pentru care a fost scos spre vânzare la licitație publică acest imobil și anume pentru prestarea de activități comerciale.

Tribunalul a considerat că natura contractului încheiat de reclamantul cu pârâții – persoane fizice este pur civilă, fiindu-i aplicabile prevederile dreptului civil, că reclamantul a acționat de pe poziții de egalitate juridică și chiar dacă ar avea interes să aplice prevederile Legii nr.550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, în ceea ce privește procedura de vânzare aceasta nu înseamnă că aceasta este aplicabilă cauzei pendinte întrucât obiectul legii astfel cum este definit de art.1 și art.4 lit. c și d, este diferit de obiectul contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 2390/9.08.2007.

În concluzie, drepturile și obligațiile părților sunt cele prevăzute în contractul menționat și doar nerespectarea acestora în mod culpabil atrage rezilierea contractului.

Or, caietul de sarcini nu reprezintă decât o etapă în desfășurarea procedurii de vânzare cumpărare, etapă concretizată în oferta de vânzare, și condițiile de participare la aceasta astfel că nedeplinirea ulterioară a unei sarcini cuprinse în acesta și care nu apare înscrisă în contract nu poate să atragă rezoluțiunea acestuia.

Așa fiind, cererea în rezoluțiune contract a fost respinsă ca nefondată. În ce privește cererea privind anularea procesului verbal de licitație încheiat la data de 30.07.2007 și care a stat la baza încheierii contractului, prima instanță a constatat că reclamanții nu au precizat în ce constă cauza de nulitate, din modalitatea de formulare a acțiunii ar rezulta că această cerere ar fi accesorie determinată de acțiunea în rezoluțiune.

Rezoluțiunea și nulitatea actelor juridice sunt sancțiuni juridice diferite astfel că invocarea uneia ca urmare a admiterii celeilalte apare ca fiind inadmisibilă.

În ce privește acțiunea în constatare nulitate contract formulată de pârâtul Bucur Mîrcea Cristian pe calea cererii reconvenționale, tribunalul a considerat că aceasta este nefondată.

În ce privește clauza referitoare la constatarea nulității privind reținerea în sarcina cumpărătorului a plății TVA -ului, tribunalul a considerat că în cauză reclamantul pârât ar fi trebuit să facă dovada afirmațiilor sale în sensul înscrierii U.A.T. Moinești ca și plătitor de T.V.A., probă care nu a fost administrată.

Celelalte doua cereri referitoare la constatarea nulității clauzelor la interdicția menținerii profilului de activitate minim 3 ani de la data procesului verbal de punere în funcțiune precum și a prevederilor art. 3.5 și 3.7 din caietul de sarcini și în subsidiar constatarea caducității acestor clauze sunt de asemenea nefondate, pornind chiar de la legea aplicabilă raporturilor contractuale ale părților.

Or, după cum s-a menționat, Legea 550/2002 este inaplicabilă în speța de față astfel că nu se poate vorbi despre fraudă la lege, încălcarea ordinii publice și abuz de drept atât timp cât prevederile menționate nu se raportează la legea invocată, iar caietul de sarcini nu face corp comun cu contractul încheiat.

În ce privește nulitatea clauzei referitoare la menținerea profilului activității timp de 3 ani de la data procesului verbal de punere în funcțiune, tribunalul a constatat că aceasta este unica clauză preluată din caietul de sarcini (art. 3.5), că a fost una din condițiile pe care cumpărătorul le-a acceptat atunci când s-a înscris la licitație și că nu este o clauză care contravine legii civile și dreptului de proprietate al cumpărătorului din punct de vedere al sarcinii impuse de unul din contractanți și acceptate de celălalt.

Pentru aceste considerente atât acțiunea principală, cât și cererea reconvențională au fost respinse ca nefondate.

Împotriva acestei hotărâri au declarat apel în termen legal, reclamanții Municipiul Moinești și Consiliul Local Moinești, legal timbrat cu timbru judiciar de 5 lei și taxa judiciară de timbru de 10 273,17 lei.

În motivarea apelului a fost criticată hotărârea primei instanțe, susținându-se că vânzarea imobilului s-a realizat potrivit dispozițiilor Legii nr. 550/2002, în concordanță cu prevederile art.123 alin.2 din Legea nr. 215/2001 privind organizarea licitației publice în condițiile legii.

4  
Obligațiile prevăzute de art.3.5 teza a II -a și din Caietul de sarcini, neîndeplinire de către cumpărători, revin acestora chiar dacă nu au fost înscrise în contractul de vânzare-cumpărare, deoarece caietul de sarcini face parte din documentația pentru atribuirea contractului, constituind temei pentru participarea la licitație a cumpărătorilor, iar neacceptarea acestor condiții reprezintă obținerea consimțământului vânzătorului printr-un viciu de consimțământ.

Prin decizia civilă 19/13.06.2012, Curtea de Apel Bacău a respins, ca nefondat, apelul reclamanților, reținând următoarele:

Verificarea modalității de îndeplinire a obligațiilor cumpărătorilor pentru aprecierea acțiunii formulate implică în mod necesar stabilirea existenței și îndeplinirii obligațiilor asumate de către aceștia ca urmare a participării la licitația finalizată prin vânzarea imobilului din Baza de tratament cu spații de cazare, situat în municipiul Moinești.

Astfel, instanța de apel a constatat că obligațiile a căror nerespectare reprezintă cauza cererii de chemare în judecată au fost prevăzute în caietul de sarcini, înscris ce reprezintă un element al documentației întocmite pentru licitația de vânzare a imobilului.

Împrejurarea că licitația a fost organizată în temeiul Legii nr. 550/2002 nu este de natură a modifica elementele contractului de vânzare-cumpărare nr. 2390/2007, a cărui reziliere se solicită.

Astfel, printre clauzele acestui act juridic cu forță obligatorie, conform dispozițiilor art.969 Cod civil, nu se regăsesc și cele privind finalizarea fațadei, a acoperișului și a împrejurimilor, după semnarea contractului, până în luna martie 2008, cu consecința imposibilității impunerii sancțiunilor juridice în cazul nerespectării lor.

Având în vedere că în contractul a cărui reziliere se solicită au fost preluate din caietul de sarcini obligații precum menținerea de către cumpărători pentru minimum 3 ani a profilului activității imobilului, instanța de apel a apreciat că inexistența în contractul de vânzare-cumpărare a clauzei prevăzute de art.3.5 teza a II-a din Caietul de sarcini reprezintă o lacună a contractului, nesusceptibilă de completare pe calea prezentei acțiuni.

Situația este similară în ceea ce privește prețul vânzării, preț preluat din procesul verbal de licitație încheiat la data de 30.07.2007. De asemenea, s-a constatat că în contract lipsește și o eventuală clauză de completare a obligațiilor contractuale cu cele prevăzute în caietul de sarcini, pentru a se considera că părțile, debitor și creditor, au contractat având reprezentarea explicită a tuturor obligațiilor avute în vedere, cu consecințe asupra modalității de exprimare a consimțământului.

Pe de altă parte, instanța de apel a constatat că nici prin Legea nr. 550/2002, care a constituit cadrul normativ de organizare a licitației de vânzare a imobilului, nu este reglementată modalitatea obligatorie de întocmire a contractului de vânzare-cumpărare, sub aspectul conținutului, cu consecința aprecierii caracterului complinitoriu al caietului de sarcini față de

contractul de vânzare-cumpărare. Singurele norme prevăzute de Legea nr. 550/2002 se referă la întocmirea procesului verbal al licitației, la modalitatea de plată a prețului.

În aceste condiții, s-a apreciat că prevederile a căror nerespectare a fost invocată prin acțiunea formulată nefiind prevăzute în contract, actul juridic cu efectele corespunzătoare, nu reprezintă obligații care incumbă cumpărătorilor.

Referitor la nerespectarea clauzei prevăzute de art.3.5 teza a III-a din caietul de sarcini și reluată în contractul de vânzare-cumpărare, instanța de apel a constatat că aceasta a fost invocată pentru prima dată cu ocazia formulării apelului, cu nesocotirea dispozițiilor art.294 Cod procedură civilă care interzic modificarea cauzei cererii de chemare în judecată.

Împotriva hotărârii instanței de apel a declarat recurs reclamanta U.A.T. a Mun. Moinesti.

Prin decizia civilă 3404/22.10.2013 pronunțată în dosarul nr. 1673/110/2009\*\*, Înalta Curte de Casație și Justiție a admis recursul declarat, a casat decizia Curții de Apel Bacău și a dispus trimiterea cauzei spre rejudecarea apelului, reținând următoarele:

Contractul a cărui reziliere s-a solicitat a fost încheiat în condițiile prevăzute de Legea nr.550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, iar procedura de vânzare a fost aceea a licitației publice cu strigare și în conformitate cu condițiile stabilite prin prin caietul de sarcini achiziționat de participanți la licitație.

Din această perspectivă, deși este real că acest act normativ nu reglementează în mod distinct conținutul contractului de vânzare-cumpărare, nu poate fi acceptată interpretarea intimațiilor, potrivit cărora condițiile stabilite prin caietul de sarcini vizează doar desfășurarea procedurii de licitație, iar neinclusiunea tuturor obligațiilor în contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu câștigătorul licitației nu-l obligă pe acesta din urmă să le îndeplinească.

În acest context, este corectă critica recurentei, potrivit căreia caietul de sarcini face parte din documentația întocmită pentru atribuirea contractului, asumarea condițiilor prevăzute de acesta a reprezentat un criteriu pentru departajarea participanților la licitație și pentru stabilirea câștigătorului, în speță, a părților, astfel încât nu se poate susține cu just temei faptul că omisiunea înserării tuturor acestor obligații în contractul încheiat în urma finalizării licitației îi exonerează pe cumpărători de îndeplinirea acestora.

În alți termeni, finalizarea procedurii de licitație și semnarea contractului de vânzare-cumpărare are semnificația acceptării de către părți a tuturor obligațiilor stabilite în caietul de sarcini ce a stat la baza desfășurării licitației câștigate de aceștia.

Pornind de la premisa greșită că, în realitate caietul de sarcini reprezintă doar o etapă în desfășurarea procedurii de vânzare-cumpărare, fără relevanță după încheierea contractului, prin decizia recurentă nu au mai fost analizate criticile referitoare la modul de îndeplinire a acestor obligații de către părți, ceea ce echivalează cu necercetarea fondului.

În plus, prin înscrisurile noi depuse în recurs a rezultat că în legătură cu modul de încheiere a contractului din litigiu, respectiv pentru omisiunea includerii în conținutul acestuia a tuturor obligațiilor prevăzute în caietul de sarcini, reprezentantul autorității locale a fost condamnat.

Analizând apelul, în rejudecare, Curtea reține următoarele:

Având în vedere gradele de jurisdicție parcurse în cauza dedusă judecării, precum și stadiul procesual al litigiului, de rejudecare a apelului, Curtea va analiza și soluționa apelul conform dispozițiilor art. 315 al.1,3 Cod pr.civilă.

În raport de aceste dispoziții procedurale, Curtea reține că, prin decizia de casare, Înalta Curte de Casație și Justiție a stabilit faptul că, în cauză, finalizarea procedurii de licitație și semnarea contractului de vânzare-cumpărare contestat are semnificația acceptării, de către pârâți, a tuturor obligațiilor stabilite prin caietul de sarcini ce a stat la baza desfășurării licitației câștigată de aceștia, respectiv că acest caiet de sarcini face parte din documentația întocmită pentru atribuirea contractului, asumarea condițiilor prevăzute de acesta reprezentând un criteriu pentru departajarea participanților la licitație.

Curtea reține, totodată aspectul menționat și în decizia de casare, referitor la faptul că în legătură cu modul de încheiere a contractului în litigiu, respectiv pentru omisiunea includerii în acest contract a tuturor obligațiilor prevăzute prin caietul de sarcini, reprezentantul autorității locale a fost condamnat, prin hotărâre definitivă, la pedeapsa închisorii ( sentința penală nr. 235/24.10.2011 pronunțată de Tribunalul Bacău în dosarul nr.4370/110/2009 – fl. 35-47 dosar ÎCCJ).

Prin decizia de casare s-a dispus trimiterea cauzei spre rejudecarea apelului și cercetarea fondului litigiului sub aspectul verificării îndeplinirii de către pârâți a obligațiilor stabilite, în sarcina acestora, prin caietul de sarcini ce a stat la baza desfășurării licitației câștigate de aceștia.

Analizând aceste aspecte, Curtea, în rejudecarea apelului, reține că, astfel cum rezultă din probatoriul administrat în cauză în fața primei instanțe, respectiv din raportul de expertiză tehnică construcții aflat la filele 30-34 în dosarul tribunalului, pârâții nu și-au îndeplinit obligațiile asumate și stabilite prin caietul de sarcini la capitolul III punctul 3.5. Astfel, verificând stadiul și starea construcției, expertul a precizat că nu au fost efectuate lucrările de tencuieli exterioare și celelalte lucrări prevăzute în caietul de sarcini la pct. 3.5.

S-a precizat că șarpanta nu este finalizată, este parțial prăbușită, scheletul de rezistență al șarpantei este parțial putrezit și compromis, învelitoarea din țiglă este parțial distrusă, necesitând lucrări complete de înlocuire, nu s-au executat lucrări de tencuieli exterioare, de hidroizolație și nu s-au constatat lucrări de reparație, refacere sau construire executate din anul 2007 până la data efectuării expertizei, în august 2011.

Expertul a mai precizat, totodată, că imobilul se prezintă la stadiul de „la roșu”, fără finisaje și necesită lucrări de refacere și reparație datorită degradărilor menționate, la data efectuării expertizei prezentându-se într-o stare de abandonare.

Având în vedere cele stabilite prin decizia de casare pronunțată de ÎCCJ și cele reținute din probatoriul administrat în cauză, Curtea reține caracterul fondat al acțiunii reclamanților, astfel încât, în temeiul art. 296 teza I Cod pr.civilă, va admite apelul și va modifica în parte sentința primei instanțe, în sensul admiterii acțiunii principale.

În ce privește excepția lipsei de calitate procesuală pasivă a pârâtei Stroiescu Nancy-Alexandra, invocată la termenul de judecată din 10.11.2010 în fața tribunalului ( fl.270 dosar fond), Curtea o va respinge, întrucât ambii pârâți au calitatea de părți contractante în cadrul contractului contestat, iar situația invocată referitor la actul de adjudecare din 8.11.2010, prin care pârâțul Bucur Mircea Cristian a adjudecat cota de  $\frac{1}{2}$  din imobil împotriva debitoarei Stroiescu Nancy-Alexandra ( fl.212 dosar tribunal) nu are relevanță asupra calității procesuale pasive a acestora în cadrul litigiului dedus judecătii, prin care se contestă contractul de vânzare-cumpărare din august 2007 și procesul-verbal de licitație din iulie 2007, litigiu înregistrat la prima instanță în 5.11.2008, mult anterior încheierii actului de adjudecare invocat.

În aplicarea dispozițiilor art. 20 al.5 din legea 146/1997, verificând legalitatea achitării taxelor de timbru la prima instanță, Curtea constată faptul că pârâții nu au achitat o diferență de taxă de timbru de 8772 lei stabilită de tribunal ca fiind datorată pentru cererea reconvențională, astfel încât va da în debit pe pârâți cu această sumă reprezentând taxa de timbru datorată la prima instanță.

Referitor la cererea apelanților de acordare a cheltuielilor de judecată, Curtea o va admite în parte, pentru următoarele considerente:

Apelanții au solicitat obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată în sumă de 58.825,08 lei, conform notei aflată la filele 136-137 dosar rejudecare.

Verificând cheltuielile efectuate de apelanți pe parcursul soluționării litigiului, astfel cum au fost dovedite prin chitanțele depuse la dosarul cauzei, Curtea reține că, în raport de dispozițiile art. 274 al.1 Cod pr.civilă, cererea apelanților este fondată doar pentru suma de 41.430,77 lei, cheltuieli de judecată reprezentând taxă de timbru și timbru judiciar la prima instanță ( chitanță fila 177); onorariu expertiză ( fl.14, fl.53); taxă timbru la instanța de apel și timbru judiciar ( fl.19) și taxă de timbru în recurs ( fl.12,13).

Referitor la onorariul de avocat solicitat de apelanți, Curtea reține că, în dovedirea acestei cheltuieli de judecată, apelanții au depus la dosar ordinele de plată 153/25.01.2013 și 1585/7.06.2012, aflate în copie la filele 51,52 dosarul ÎCCJ, din cuprinsul cărora nu rezultă însă ce reprezintă plata efectuată prin aceste instrumente bancare de plată, respectiv faptul că aceste sume constituie onorariul de avocat plătit de apelanți în litigiul dedus judecătii. În consecință,

Curtea nu va admite cererea apelanților de obligare a părților la plata acestor sume pentru care s-a susținut că ar reprezenta onorariul de avocat în cauza de față.



**PENTRU ACESTE MOTIVE**

**ÎN NUMELE LEGII**

**DECIDE**

Admite apelul civil promovat de reclamantii UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ a MUNICIPIULUI MOINEȘTI și CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI MOINEȘTI - având ca obiect reziliere contract judecare - împotriva sentinței civile nr.1967/12.12.2011, pronunțată de Tribunalul Bacău în dosarul nr. 1673/110/2009\*\*\*.

Modifică în parte sentința apelată, în ce privește acțiunea principală.

Respinge excepția lipsei de calitate procesuală pasivă a părții Stroiescu Nancy-Alexandra.

Admite acțiunea principală.

Dispune rezilierea contractului de vânzare-cumpărare 2390/9.08.2007 și anularea procesului-verbal de licitație din 30.07.2007.

Dispune repunerea părților în situația anterioară încheierii acestor două acte.

Mentține dispoziția din sentință cu privire la respingerea cererii reconvenționale.

Dă în debit părții cu suma de 8772 lei taxă de timbru datorată la prima instanță pentru cererea reconvențională

Admite în parte cererea de acordare a cheltuielilor de judecată formulate de apelanta-reclamantă.

Obligă intimații-părți să plătească apelantei-reclamante suma de 41.430,77 lei cheltuieli de judecată.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică din 21 mai 2014.

*Președinte,*

*Camelia Negoită*

*Judecător,*

*Sorina Romașcanu*

|                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|
| ROMÂNIA                                                                        |
| TRIBUNALUL BACĂU                                                               |
| Prezenta copie fiind conformă cu originalul aflat în dosarul nr. 1673/110/2009 |
| se legalizează de noi cu timbru fiscal de lei, cu mențiunea rămasă în vigoare  |
| definitivă prin                                                                |
| Arhivar registru principal                                                     |

Redactor: G. Juncu

Redactor apelant: C. Negoită

Handwritten notes and stamps: "1673/110/2009", "10.5/2014", "anularea", "de către Bucure", "Mirela Cristian", "Obligă recurentul - poroc Bucure Mirela Cristian, y", "plata sumei de 10.000 lei cheltuieli de judecată contestate", "Admanta U...", "Tribunalul Bacău".



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 Tudor Vladimirescu, nr.151 C, compus din clădire cu suprafața totală construită de 854 mp cu suprafață desfășurată construită de 5060 mp, formată din două corpuri după cum urmează:

- corp B - Bază de tratament cu spații de cazare S+D+P+6E+M, cu suprafață construită de S=421,00 mp și suprafață construită desfășurată de S=4194,00 mp;

- corp C - Bază de tratament cu spații de cazare D+P, cu suprafață construită de S=433,00 mp și suprafață construită desfășurată de S=866,00mp;

și teren aferent în suprafață totală de 1609 mp, având număr cadastral 67703 imobilul nefiind grevat de sarcini.

Cumpărătorul are obligația ca în termen de 8 luni de la semnarea contractului de cumpărare, să obțină avizele necesare autorizării, urmând ca în termen de 24 luni de la obținerea autorizației de construire să procedeze la finalizarea lucrărilor.

În caz contrar se va proceda la majorarea impozitului pe clădiri cu până la 500%, conform prevederilor H.C.L.nr.161/16.12.2016 pentru aprobarea Regulamentului privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitelor pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza municipiului Moinești, fără notificarea prealabilă a cumpărătorului.

#### **1.2. Destinația bunului care face obiectul vânzării**

- se vor respecta utilizările permise prevăzute în "Regulamentul local de urbanism" anexat.

### **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 Rusu V. Mircea-Birou de mediator, expert tehnic judiciar, evaluator, înregistrat la UAT Moinești sub nr. 15596/02.05.2022 este de **1.442.834,01 lei**;

- Valoarea de inventar conform evidențele contabile este de **1.442.834,01 lei**.

- Pretul de pornire al licitației este de **1.442.834,01 lei**, ce reprezintă pretul minim de vânzare calculate mai sus.

La pretul adjudecat prin licitație se adaugă contravaloarea raportului de evaluare: 3.400,00 lei și 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: 144.285,00 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 la punctul 2 din documentația de atribuire; acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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 documentația de atribuire.

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,  
JR. RALUCA-MARIA ALĂZĂROAIE

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETAR GENERAL,  
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:  
DIRECTOR EXECUTIV,  
EC. GABRIELA PĂDUREANU



**ANEXA NR. 3  
LA H.C.L. NR. 106/30.05.2022**

## **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 comerciale:** 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 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 bugetul local
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor fiscale către bugetul de stat;
- chitanța privind achitarea garanției (în sumă de 144.285,00 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);
- declarație pe proprie răspundere privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului înconjurător;
- declarație pe proprie răspundere privind respectarea destinației *conform utilizărilor permise prevăzute în "Regulamentul local de urbanism"*.

*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.

Oferta de preț care este sub prețul minim stabilit, nu este considerată ofertă valabilă.

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.

Solicitările 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:**

**1.** cel mai mare preț oferit

**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 înconjurător.

**4.** declarație pe proprie răspundere privind respectarea destinației conform utilizărilor permise prevăzute în "Regulamentul local de urbanism".

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

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 preț oferit -;-70%;

- capacitatea economico - financiară a ofertanților;-10%;

- declarație pe proprie răspundere privind respectarea normelor de protecție a mediului - protecția mediului înconjurător-10%;

- declarație pe proprie răspundere privind respectarea destinației conform utilizărilor permise prevăzute în "Regulamentul local de urbanism" -10%;

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

Calculul se va face astfel:

$70\% \times \text{punctaj pentru prețul oferit (maxim pentru cel mai ridicat preț)} + 10\% \times \text{punctaj privind existența actului din care rezultă venitul ofertantului} + 10\% \times \text{punctaj referitor la prezentarea declarației privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului} + 10\% \times \text{punctaj referitor la prezentarea declarației pe proprie răspundere privind respectarea destinației conform utilizărilor permise prevăzute în "Regulamentul local de urbanism"} = \text{NOTA FINALĂ}$

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, 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 cărei 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,  
JR. RALUCA-MARIA ALĂZĂROAIE

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETAR GENERAL,  
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:  
DIRECTOR EXECUTIV,  
EC. GABRIELA PĂDUREANU



**ANEXA NR. 2  
LA H.C.L. NR. 106/30.05.2022**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

la Proiectul de Hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilelor clădire și teren situate în municipiul Moinești, strada Tudor Vladimirescu, nr. 151 C, 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 Tudor Vladimirescu, nr.151 C.

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

**a) Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi înstrăinat**

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 Rusu V. Mircea – Birou de Mediator, expert tehnic judiciar, evaluator, respectiv **1.442.834,01 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,  
JR. RALUCA-MARIA ALĂZĂROAIE

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETAR GENERAL,  
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:  
DIRECTOR EXECUTIV,  
EC. GABRIELA PĂDUREANU