



**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI MOINEȘTI**

Str. Vasile Alecsandri, nr. 14, județ Bacău, cod 605400,
Tel. 0234363680, TelVerde 0800800569
Fax 0234365428, e-mail: consiliulocal@moinesti.ro,
www.moinesti.ro, municipiul moinesti oficial



**ISO 9001
ISO 14001**
Nr. 400474

LL-C (Certification)

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren situat în municipiul Moinești, strada Schelei, FN, județul Bacău

Consiliul Local al Municipiului Moinești, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din data de 15.09.2022,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 28383/07.09.2022 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 28384/07.09.2022 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de evaluare întocmit de Dascălu I Maricel-expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, înregistrat la Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Moinești cu nr. 26337/19.08.2022;

- prevederile art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul nr. 29290/15.09.2022 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 29292/15.09.2022 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 29293/15.09.2022 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) și art. 197 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 unui teren în suprafață de 6335 mp, cu număr cadastral 61392, situat pe strada Schelei, FN, județul Bacău, aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești.

ART. 2 – Se aprobă Raportul de evaluare a terenului situat în Municipiul Moinești, strada Schelei, FN, întocmit de Dascălu I Maricel-expert contabil, auditor financiar, expert 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 unui teren situat în Municipiul Moinești, strada Schelei, FN, 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 terenului menționat la art. 1, cuprinsă în Anexa nr. 3, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

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

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

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

ART. 6 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se desemnează Direcția Economică, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești.

ART. 7 – 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,
PROF. IONEL PURCARU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

NR. 167

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 15.09.2022, cu 18 voturi pentru și o abținere, din 19 consilieri participanți.

DASCALU I. MARICEL_EXPERT CONTABIL, AUDITOR FINANCIAR, EXPERT
EVALUATOR

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

CUI: 19756154, Cont- RO35CECEBC0155RON0106111 deschis la CEC Bank

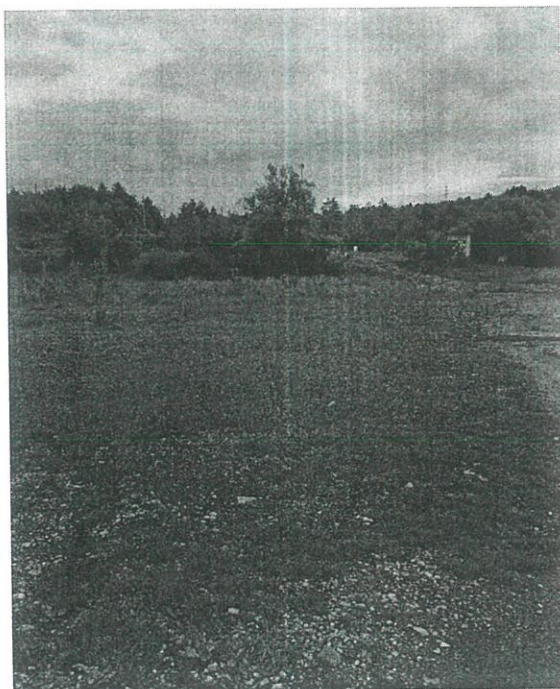
Refinanciu

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietatea evaluata –Teren intravilan situat in Municipiul
Moinesti, Str. Schelei, nr. F.N., judetul Bacau**

Proprietar: UAT Municipiul Moinesti

Client: UAT Municipiul Moinesti



Data evaluării: 19.08.2022

Data inspecției : 12.08.2022

Data întocmirii raportului de evaluare : 19.08.2022

Către UAT Municipiul Moinesti

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății „Teren în suprafața de 6.335 mp, număr cadastral 61392 situat în Municipiul Moinesti, Str. Schelei, nr. F.N., județul Bacău”.

Proprietar: UAT Municipiul Moinesti.

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

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

Inspecția în teren a avut loc pe data de 12.08.2022, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 12.08-19.08.2022. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 19.08.2022.

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

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

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

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii proprietății	EURO	LEI
Teren în suprafața de 6.335 mp, număr cadastral 61392 situat în Municipiul Moinesti, Str. Schelei, nr. F.N.	31.675	154.552

*Valorile sunt stabilite la data de 19.08.2022 și exprimate în RON și Euro și nu includ T.V.A.
La data evaluării cursul pieței valutare comunicat de BNR era de 4,8793RON pentru un €,*

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

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

Evaluator:

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

Cu stima

Maricel Dascalu



CUPRINS

Sinteza evaluarii	2
Cuprins	3
Capitolul 1. Premisele evaluari	4
1.1 Identificarea si competenta evaluatorului	4
1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
1.3 Scopul evaluării	5
1.4 Identificarea bunurilor supuse evaluarii	5
1.5 Tipul valorii	5
1.6 Data evaluarii	5
1.7 Drepturile de proprietate evaluate	5
1.8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	5
1.9 Ipoteze si conditii limitative	6
1.9.1 Ipoteze speciale	7
1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
1.11 Sfera evaluarii	7
Capitolul 2. Prezentarea datelor	7
2.1 Identificarea proprietatii, descriere juridica	7
2.2 Tipul proprietății, definirea pieții	7
2.3 Aspecte economico-sociale	8
2.4 Informatii despre zona	9
2.5 Informații despre amplasament	9
2.6 Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții	9
Capitolul 3. Analiza datelor si concluziile	10
3.1 Cea mai buna utilizare	10
3.2 Modul de abordare a valorii	11
3.3 Analiza rezultatului	16
3.4 Anexe	17

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

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

1.3.Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul estimării valorii de piață pentru „Teren în suprafața de 6.335 mp, număr cadastral 61392 situat în Municipiul Moinesti, Str. Schelei, nr. F.N., județul Bacău”, teren care în prezent este liber, nu este împrejmuit .

Evaluarea s-a realizat la solicitarea UAT Municipiul Moinesti pentru fundamentarea pretului de vânzare a terenului în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare și aprobarea Consiliului local.

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

1.4 Identificarea bunurilor supuse evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la „Teren în suprafața de 6.335 mp, număr cadastral 61392 situat în Municipiul Moinesti, Str. Schelei, nr. F.N., județul Bacău”, aparținând UAT Moinesti pentru fundamentarea pretului de vânzare a acestuia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

1.5. Tipul valorii

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

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

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

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

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

Indicația finală asupra valorii de piață a fost rotunjită la suta de euro întreaga, iar conversia valorii în euro s-a făcut la un curs de 4,8793 Lei/1Euro, comunicat de către BNR pentru data de 18.08.2022 și valabil pentru data de 19.08.2022 ora 13. Valabilitatea exprimării valorii este la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită.

1.6. Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada august 2022, cursul valutar valabil la această dată este 4,8793 RON pentru 1 EUR data raportului este 19.08.2022.

1.7. Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar (descrise detaliat în capitolul 2.1-Identificarea proprietății). În consecință, acestea sunt integral asupra terenului în suprafață 6.335 mp .

1.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate în prezenta reprezentantului U.A.T. Municipiul Moinesti, a fost asigurat accesul și s-au vizualizat proprietatea, accesul,

vecinatatile;

- In vederea documentarii si colectarii datelor despre bunurile imobile evaluate, inclusiv datele necesare indentificarii, evaluatorul a avut la dispozitie toate informatiile relevante;
- In realizarea analizelor, judecatilor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante necesare.

1.9. Ipoteze si conditii limitative

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

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către reprezentantii beneficiarului lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice ; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlului de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-și asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini deoarece nu s-a specificat altfel;
- actele de proprietate ale terenului au fost puse la dispoziție de reprezentantii beneficiarului lucrării-UAT Municipiul Moinesti, iar datele referitoare la dimensiunea terenului a fost extrasa din Fișa Bunului Imobil care face parte din documentația cadastrală a acestuia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului 1 si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.1. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.11. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv pentru „Teren în suprafața de 6.335 mp, număr cadastral 61392 situat în Municipiul Moinesti, Str. Schelei, nr. F.N. județul Bacău” pentru fundamentarea pretului de vânzare a acestuia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de UAT Municipiul Moinesti pentru „Teren în suprafața de 6.335 mp, număr cadastral 61392 situat în Municipiul Moinesti, Str. Schelei, nr. F.N. județul Bacău”.

Terenul evaluat are forma regulată determinată de clădirea edificată pe acesta la care suprafața construită este egală cu suprafața desfurată.

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

- Inventarul bunurilor din domeniul public și privat al Municipiului Moinesti ;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Extras de carte funciara 61392 din 28.06.2022 în care sunt precizate actele administrative emise de către Municipiul Moinesti care au permis concesionarea și propunerea de vânzare;
- Documentație cadastrală.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

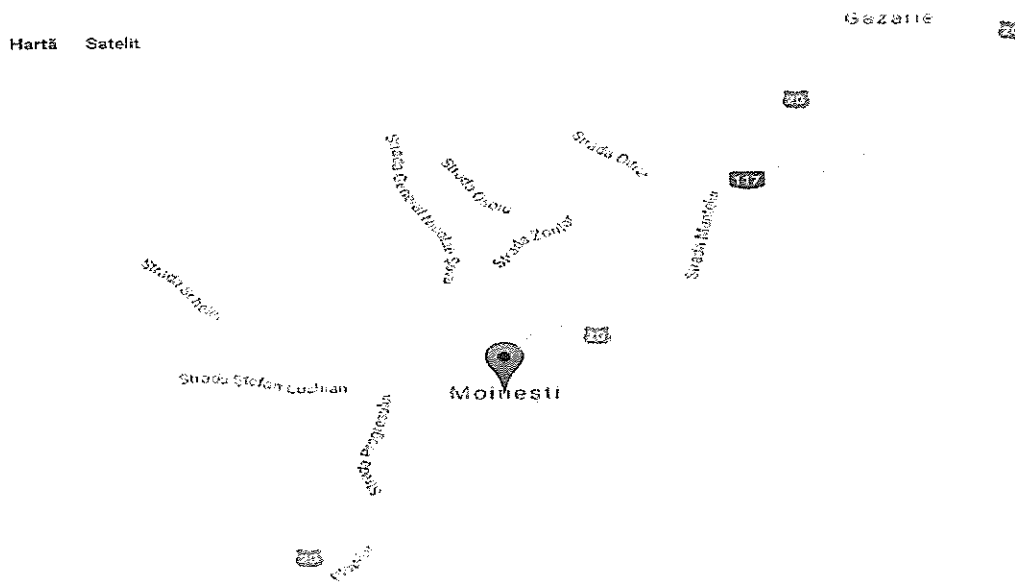
2.2. Tipul proprietății, definirea pieței

Proprietatea evaluată este compusă din “Teren în suprafața de 6.335 mp, număr cadastral 61392 situat în Municipiul Moinesti, Str. Schelei, nr. F.N., județul Bacău”.

Zona de delimitare a subpieței este dispusă dinspre zona periferică a Municipiului Moinesti/zona care a deservit activitatea de mentenanță din industria petrolieră a zonei.

2.3. Aspecte economico – sociale

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



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

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

Din totalul suprafeței administrative a orașului, terenul agricol acoperă 2590 ha, din care cel arabil este de 538 ha. Pentru a valorifica tradiția economică a zonei, pentru a o face mai productivă, un adevărat motor al dezvoltării locale, sunt necesare investiții pentru extinderea și modernizarea actualelor exploatați agricole prin stimularea dezvoltării unor ferme vegetale ecologice, structurate pe culturi specifice, prin dezvoltarea structurilor asociative capabile să realizeze activități de producție agricolă rentabile. Se va sprijini consolidarea de noi ferme, promovarea asociațiilor de producători precum și dezvoltarea

nișei de piață a agriculturii ecologice. Se pot amenaja în zonă ferme de creștere a păsărilor, inclusiv baze de procesare și valorificare a produselor avicole, ferme de melci, iepuri s.a.

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

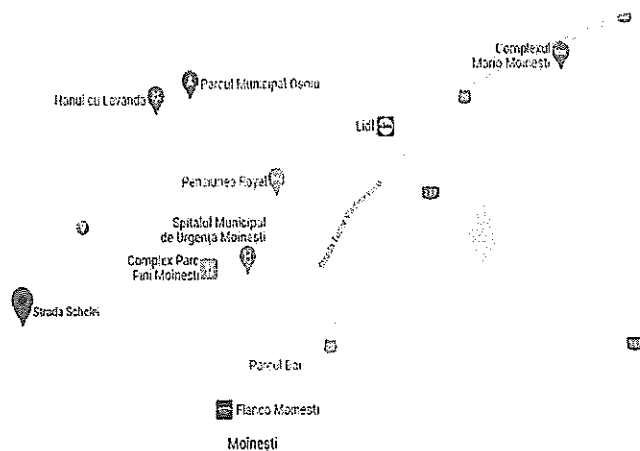
Municipiul Moinești are șanse reale de a se alinia în rândul stațiunilor balneoclimaterice atât datorită peisajelor naturale cât și numeroaselor izvoare de ape minerale curative intrucat municipiul dispune de numeroase atracții turistice.

2.4. Informații despre zonă

Terenul evaluat este amplasat în una din bazele de producție a fostei schele de petrol Moinești la ieșirea din Moinești spre zona colinară.

În prezent pe acest teren nu mai există nici o construcție care au fost desființate în 2015, nu există împrejurimi. Amplasamentul este poziționat conform hărții de mai jos și a Anexei nr. 3 și are caracteristicile principale:

- zona are caracter relativ mixt;
- densitatea populației în zonă este foarte redusă;
- traficul rutier în zonă este pentru toate categoriile de mijloace auto însă preponderent pentru mașini grele și utilaje pentru petrol și exploatarea și prelucrarea lemnului;
- în zonă nu există trasee ale mijloacelor de transport;
- utilitățile din zonă cuprind energie electrică, apă curentă, gaze naturale, canalizare, telefonie.



2.5. Informații despre amplasament

Terenul în suprafață de 6.335 mp situat Municipiul Moinești, Str. Schelei, nr.F.N., are număr cadastral 61392 se învecinează cu teren al UAT Moinești și are acces direct la strada Str. Schelei, drumuri balastate conform Anexa nr. 2.

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

Terenul nu este împrejmuit, nu este delimitat decât conform coordonatelor din planul amplasament din documentația cadastrală.

2.6. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieței

Analiza pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de

proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

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

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

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

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

Analiza cererii

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

Oferta competitivă

Oferta cu proprietăți de tipul celei evaluate este foarte limitată.

Echilibrul pieței

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

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de „cea mai bună utilizare” (CMBU) este un concept de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă.

În conformitate cu Standardele de evaluarea bunurilor ANEVAR, CMBU este definită ca :

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

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

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

Din datele de mai sus, rezultă că cea mai bună utilizare a terenului ținând cont de amplasare este pentru construcții nerezidențiale/producție sau reparații și alte activități desfășurate conform normelor legale.

3.2. Modul de abordare a valorii

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

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

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

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

Abordarea pe bază de venit calculează venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare.

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

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

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

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

Metoda capitalizării directe presupune:

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

Sunt trei categorii de cheltuieli:

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

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

Nu s-au identificat tranzacții în zona pentru astfel de proprietăți din intravilan și taxa de concesiune nu este relevantă pentru scopul raportului.

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

Estimarea valorii terenului (considerat liber) – se utilizează metoda comparației directe.

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

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

Premiza majoră a acestei metode este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

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

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

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

Comparabila 1

www.imobiliare.ro

Prima pagină > Licitatii > Licitatii terenuri constructii > Licitatii terenuri constructii in Moinesti

Inapoi

teren cu suprafata de 8.928,80 mp, situat in localitatea Moinesti, Str Sc...

Preț pornire: **30.300 €**

Moinesti - Vezi hartă

Comision 0% cumparator

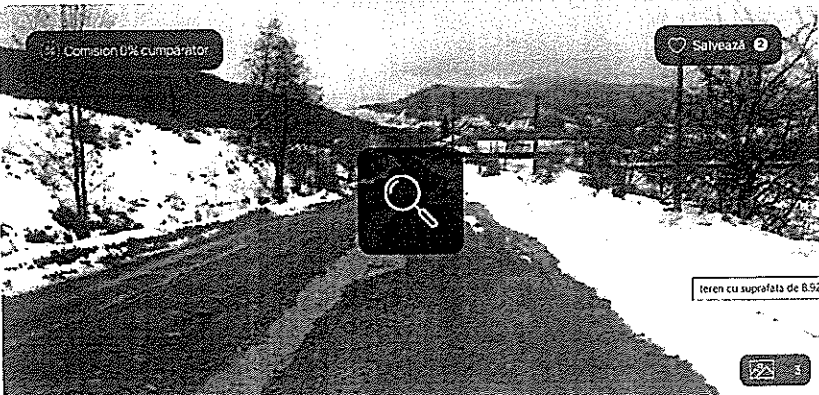
Salvează

0751 171 200
Apelaza acum

Valeria
Case Manager
VERALTIS ASSET MANAGEMENT
S.R.L.

teren cu suprafata de 8.928,80 mp, situat in localitatea Moinesti, Str Schelei

Trimite mesaj



cu suprafata de 8.928,80 mp, situat in localitatea Moinești, Str Sc...
1ești - Vezi hartă

Organizator:

MANAGEMENT REORGANIZARE LICHIDARE IASI



Urmărește proprietatea



Fă ofertă de cumpărare

Descriere

Se vinde in procedura de faliment la sediul lichidatorului judiciar MANAGEMENT REORGANIZARE LICHIDARE IASI, dosar nr. 8380/99/2014 - Asset 2, teren intravilan cu suprafata de 8.928,80 mp, situat in localitatea Moinești, Str Schelei, Jud Bacau.

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ANUNȚ DE VÂNZARE

Com-Beton S.A. Iași, cu sediul social în mun. Iași, B-dul Chimiei nr. 14, jud. Iași, C.U.I. RO5551582, nr. de înregistrare la O.R.C. J22/189/1994, prin lichidator judiciar Management Reorganizare Lichidare Iași S.P.R.L., anunță scoaterea la vânzare prin licitație publică cu strigare, în data de **26.01.2022, ora 13.00**, a următoarelor active:

Activ 2

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ amplasată în intravilanul orașului Moinești, str: **Punctul Rampă de Utilaje**, jud. Bacău, compusă din:
– teren construit și neconstruit în suprafață de **8.928,80 m.p.**, intabulat în Cartea Funciară nr. 388/N a localității cadastrale Moinești, jud. Bacău (nr. CF nou nr. 60594/oraș Moinești) cu nr. cadastral 521, învecinat la N cu drum-Primărie, la E cu S.C. Foras Zemes S.R.L., la S și V cu Primărie;

Comparabila 2

www.olx.ro

Postat 19 iulie 2022



Teren de vanzare "Tasbuga"

6 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

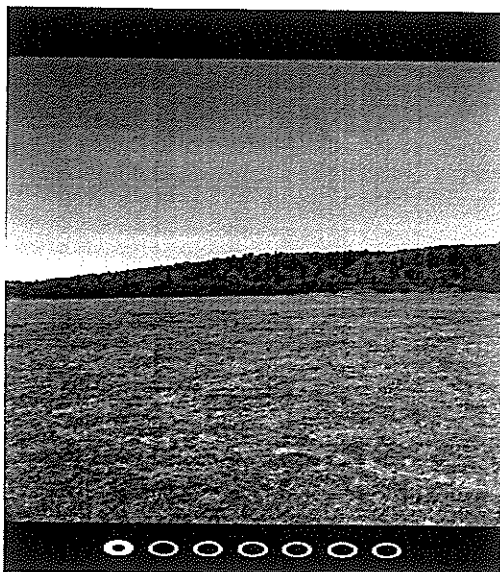
Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

1. Teren extravilan în suprafață de 3825 mp, situat în municipiului Moinești, Poiana Vaslăoalei „Tasbuga”, Jud. Bacău.
Ideal construcție cabana.

2. Teren extravilan în suprafață de 13.874 mp, situat în municipiul Moinești, Poiana Vaslăoalei „Tasbuga”, Jud. Bacău.
Ideal construcție cabana.

3. Teren extravilan în suprafață de 5291 mp, situat în municipiului Moinești, Poiana Vaslăoalei „Tasbuga”, Jud. Bacău.
Ideal construcție cabana.



Comparabila 3

<https://www.homezz.ro>

Autentificare Creare Cont + ADAUGĂ ANUNȚ

teren, 5380 m², comision 0%

5380 Mp teren intravilan la intrare in Gazarie, Moinești

▲ Terenul nr. 0380/04

2 imagini

Salvează anunțul

homeZZ.ro

12 EUR

0 652962

© Mapasoft, Bing, Open St...

+ ADAUGĂ ANUNȚ

Vasilica

0751051479

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

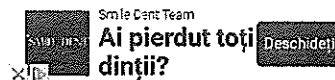
Vinzi sau închiriezi?

Adaugă anunț pe homeZZ.ro.

Zona	Est	Suprafață teren	5380 m ²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	50 m	Comision cumpărător	0%

✓ Accept schimb

Schimb sau vand 5380 m teren intravilan, la intrare in Gazarie, Moinesti, cu deschidere de 50 m la drumul national sau schimb cu teren in Bacau
Toate utilitățile
Certificat urbanism



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

▪ Tip comparabilă:

S-au ajustat comparabilele 1, 2 si 3 pentru oferta cu -5% întrucât din experiența evaluatorului, urmărind evoluția prețurilor ofertelor, s-a constatat că pentru proprietățile de tipul teren liber, vânzătorii sunt dispuși să negocieze, in medie cu -5%;

- Drepturi de proprietate transferate: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: Nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: : Au fost necesare ajustări tinand cont de localizarea comparabilei 3 fata de proprietatea subiect;

▪ Caracteristici fizice:

- Mărime: Comparabilele nu au fost fata de suprafata proprietatii subiect ;
- Restrictii privind constructiile: Au fost necesare ajustări tinand cont de de toate amplasamentele comparabilor fata de proprietatea subiect si tipul de cladiri care pot fi realizate. Terenul de la comparabila 1 desi este pe aceiasi strada este iuntru0 „rapa” si pe terenul de la comparabila 2 se pote realiza maxim –cabana;
- Starea terenului de fundare: Au fost necesare ajustări la toate comparabilele;
 - Utilitati: Au fost necesare ajustări la toate comparabilele, proprietatea subiect are toate utilitatile;
 - Cea mai bună utilizare: Au fost necesare ajustări de la toate comparabilele si s-a tinut cont ca la comparabila 1 exista procedura de insolventa.

Valoarea de piața pentru „Teren în suprafata de 6.335 mp, numar cadastral 61392 situat in Municipiul Moinesti, Str. Schelei, nr. F.N. judetul Bacau” care este supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a comparabilei 2 deoarece comparabilei 2 i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

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

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii proprietății	EURO	LEI
Teren in suprafata de 6.335 mp, numar cadastral 61392 situat in Municipiul Moinesti, Str. Schelei, nr.F. N.	31.675	154.552

1.3. Analiza rezultatului

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

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

Având în vedere rezultatul obținut, relevanța metodei abordate și informațiile de piață care au stat la baza aplicării acesteia și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, **în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru „Teren în suprafața de 6.335mp, număr cadastral 61392 situat în Municipiul Moinesti, Str. Schelei, nr. F.N. județul Bacău” la 19.08.2022 este de 154.552,00 lei echivalenta 31.675 EURO**, valoare ce corespunde caracteristicilor actuale ale proprietății.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii august 2022;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Nota 1: Valoarea de mai sus nu conține TVA

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 19.08.2022, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

3.4. Anexe

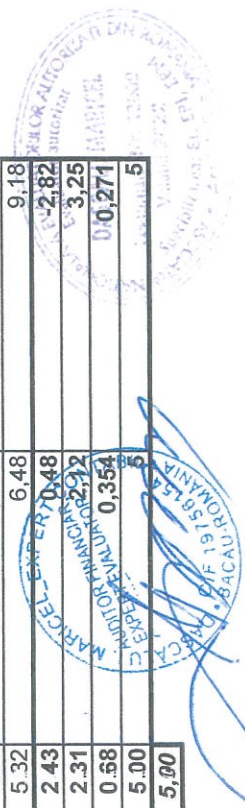
- Anexa calcul nr. 1;
- Anexa nr. 2-Fotografii teren;
- Anexa nr. 3- Harta amplasare teren.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Extras de carte funciara 61392 din 28.06.2022 în care sunt precizate actele administrative emise de către Municipiul Moinesti care au permis concesiunea și propunerea de vânzare;
- Documentație cadastrală.

EXPERT EVALUATOR
Dascau Maricel

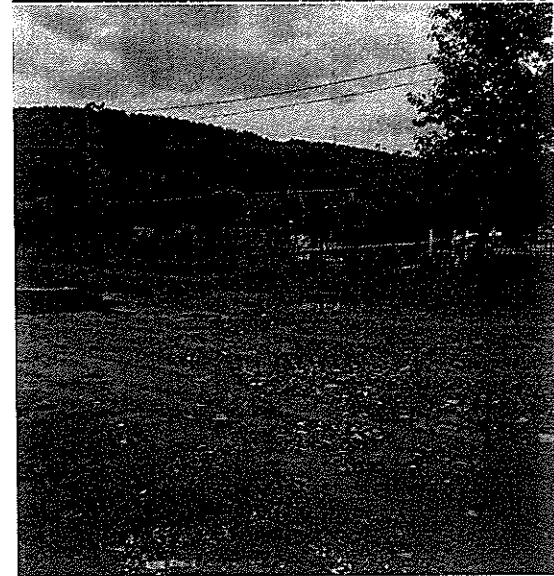
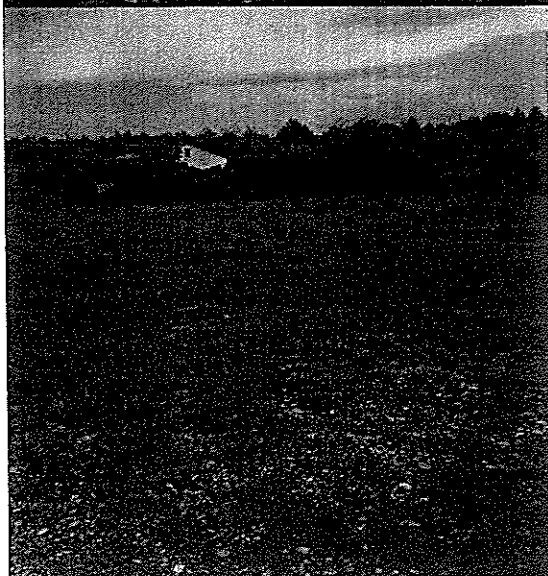
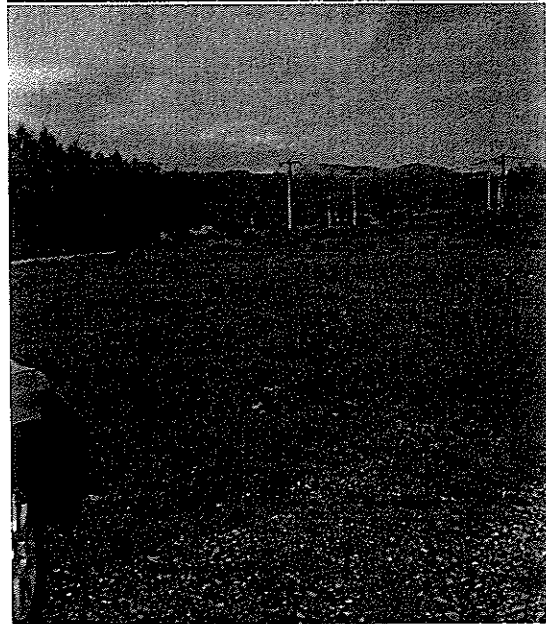
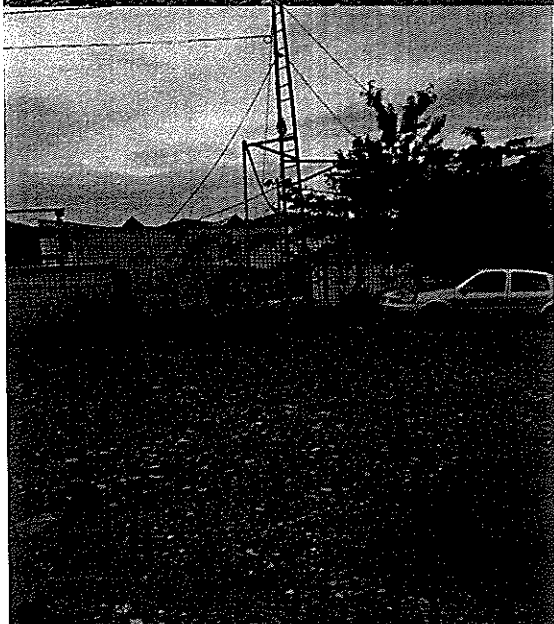
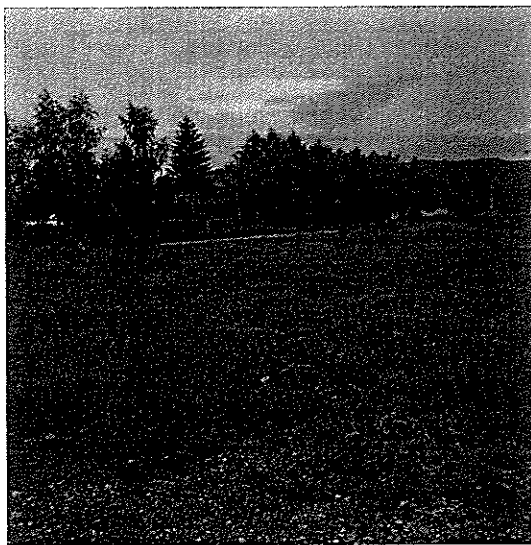
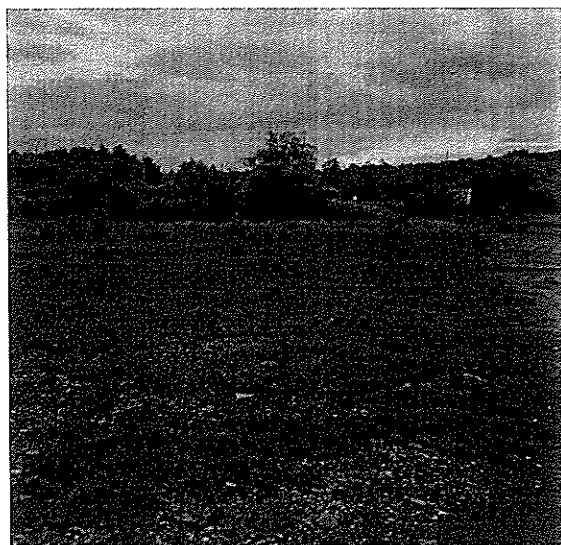


CONTRASEMNEAZĂ PT. LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

Elemente de comparatie		Subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Adresa		teren Moinești, str.Schelei, nr. F.N.	teren Moinești, str. Schelei		teren Moinești, Tasbuga		teren Moinești, cartier Gazarie	
Provenienta informatii comparabile			www.imobiliare.ro	www.olx.ro	www.homezz.ro			
Pret de vanzare (euro/mp)			3,40		6,00		12,00	
Drepturi proprietate transmise		libera	libera		libera		libera	
Pret corectat			3,40		6,00		12,00	
Conditii de finantare		la piata	la piata		la piata		la piata	
Pret corectat			3,40		6,00		12,00	
Conditii de vanzare		independent	independent		independent		independent	
Corectie			0,00%		0,00%		0,00%	
Pret corectat			3,40		6,00		12,00	
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare		la vanzare		la vanzare	
Corectie			-5,00%		-5,00%		-5,00%	
Pret corectat			3,23		5,70		11,40	
Credibilitate sursa informatii		credibila	credibila		credibila		credibila	
Corectie			0,00%		0,00%		0,00%	
Pret corectat			3,23		5,70		11,40	
Localizare		teren Moinești, str.Schelei, nr. F.N.	teren Moinești, str Schelei		teren Moinești, Tasbuga		teren Moinești, cartier Gazarie	
Corectie			0,00%		0,00%		-5,00%	
Pret corectat			3,23		5,70		10,83	
Suprafata teren proprietate (mp)		6.335,00	8.928,00		5.291,00		8.500,00	
Corectie			0,00%		0,00%		0,00%	
Pret corectat			3,23		5,70		10,83	
Restricții privind constructiile		construibil100%	construibil 70%		construibil 70%		construibil100%	
Corectie			30,00%		20,00%		-15,00%	
Pret corectat			4,20		6,84		9,21	
Starea de fundare a terenului		buna	satisfactor		satisfactor		foarte buna	
Corectie			5,00%		5,00%		-5,00%	
Pret corectat			4,41		7,18		8,75	
Utilitati		toate utilitatile	acces la utilitati		partial		acces la utilitati	
Corectie			5,00%		-5,00%		5,00%	
Pret corectat			4,53		6,82		9,18	
Cea mai buna utilizare		constructie nerezidential	constructie nerezidential		constructie cabana		constructie	
Corectie			15%		-5,00%		0,00%	
Pret corectat			5,32		6,48		9,18	
Corectie totala neta			2,43		0,48		-2,82	
Corectie totala bruta			2,31		0,22		3,25	
C.T.B. / pret de vanzare			0,58		0,354		0,271	
Numar corectii			5,00		5		5	
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit		5,00	5,90					
Valoare teren (euro) rotunjit		31675,00						
Valoare totala teren (lei) rotunjit		154552						



Anexa nr. 2-Fotografii teren si imprejurimi

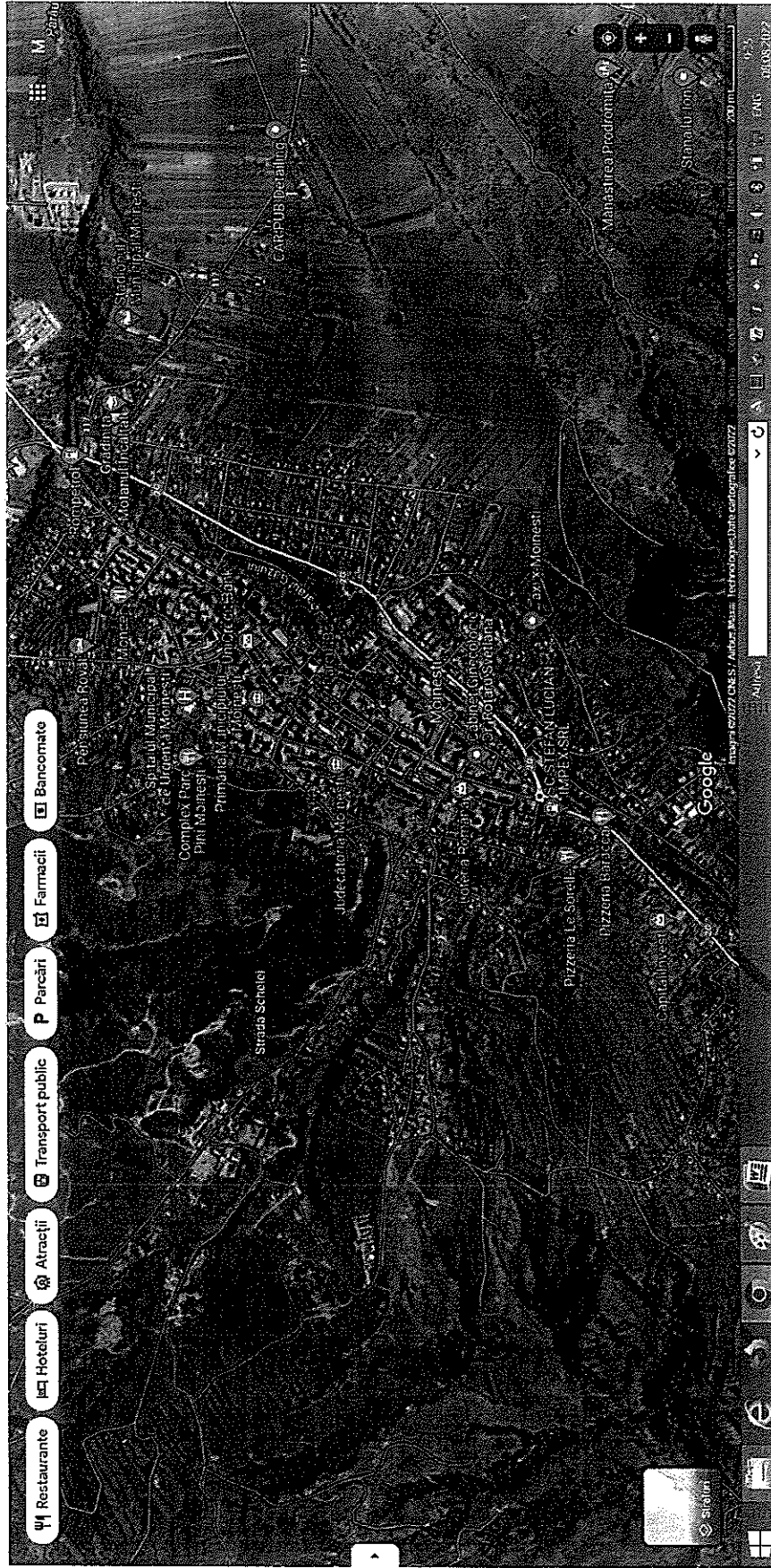


Sirada Schelei - Google Maps

Fără intră

google.com/maps/place/Sirada+Schelei,+Moinești/@46.4716182,26.4847713,2309m/data=!3m1!1e3!4m3!3m4!1s0x40b53e8b56>481ef0x1715397c143e5ea118m23d-6.47443964..

Bookmarks Filă nouă Bacău, proprietar, v...





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61392 Moinești

Nr. cerere 12617
Ziua 28
Luna 06
Anul 2022

Cod verificare
100116875980



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Moinești, Str Schelei, Nr. F.N., Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61392	6.335	Construcția C1 înscrisă în CF 61392-C1 (radiată); Construcția C2 înscrisă în CF 61392-C2 (radiată); Construcția C3 înscrisă în CF 61392-C3 (radiată); Construcția C4 înscrisă în CF 61392-C4 (radiată); Construcția C5 înscrisă în CF 61392-C5 (radiată); Construcția C6 înscrisă în CF 61392-C6 (radiată);

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
0179 / 17/11/2011	
Act Administrativ nr. 138, din 24/10/2011 emis de PRIMARIA MUN MOINEȘTI (act administrativ nr. 25459/16-11-2011 emis de PRIMARIA MUN MOINEȘTI; act administrativ nr. 0384022/02-09-1993 emis de ANAF.);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobândit prin Lege, A1 cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL MOINEȘTI, CIF:4591490
31463 / 02/12/2015	
Act Administrativ nr. 20807, din 13/08/2015 emis de BCPI MOINEȘTI (act administrativ nr. 000010231489/04-11-2015 emis de OMV PETROM; act administrativ nr. 000010230478/04-11-2015 emis de OMV PETROM; act administrativ nr. 000010230642/04-11-2015 emis de OMV PETROM; act administrativ nr. 000010230481/04-11-2015 emis de OMV PETROM; act administrativ nr. 000010230587/04-11-2015 emis de OMV PETROM; act administrativ nr. 000010230643/04-11-2015 emis de OMV PETROM.);	
B2	se noteaza actualizare informatii date tehnice referitoare la constructii A1
10518 / 30/05/2022	
Act Administrativ nr. Proces Verbal de predare - primire 58901, din 21/12/2016 emis de PRIMARIA MOINEȘTI;	
B3	Se noteaza procesul -verbal de predare (totala sau partiala) a A1 terenului in circuitul agricol sau forestier , ocupat cu obiectivul,, Rampa incarcare material tubular,,
12617 / 28/06/2022	
Act Administrativ nr. Autorizatie de desfiintare 10, din 15/02/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI MOINEȘTI; Act Administrativ nr. Proces Verbal de Receptie la Terminarea ucrarilor 871, din 22/03/2016 emis de OMV PETROM S.A.;	
B4	Se noteaza actualizare informatii cadastrale prin radierea A1 construcțiilor C1,C2,C3,C4,C5 si C6 - proprietatea OMV PETROM SA

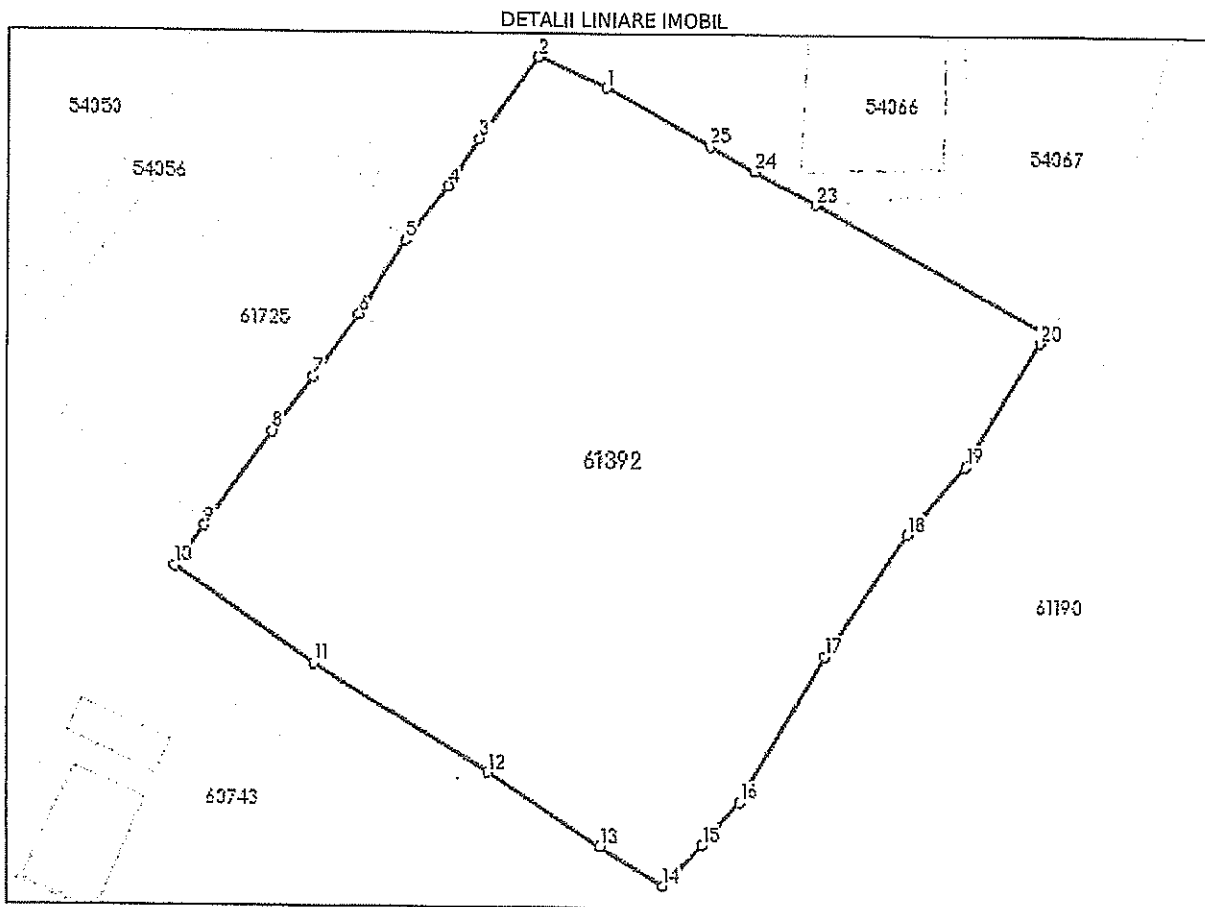
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61392	6.335	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6.335	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.635
3	4	7.334
5	6	11.083
7	8	8.813
9	10	6.364
11	12	26.353

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	12.994
4	5	8.949
6	7	10.087
8	9	14.948
10	11	21.537
12	13	17.192

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	9.561
15	16	7.511
17	18	18.948
19	20	18.687
21	22	0.938
23	24	8.893
25	1	15.458

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	7.321
16	17	21.67
18	19	11.567
20	21	0.61
22	23	34.028
24	25	6.678

** 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 720 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.190/28-06-2022 în suma de 720, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,

07-07-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ADRIANA PAIU

(parafa și semnătura)

Referent,

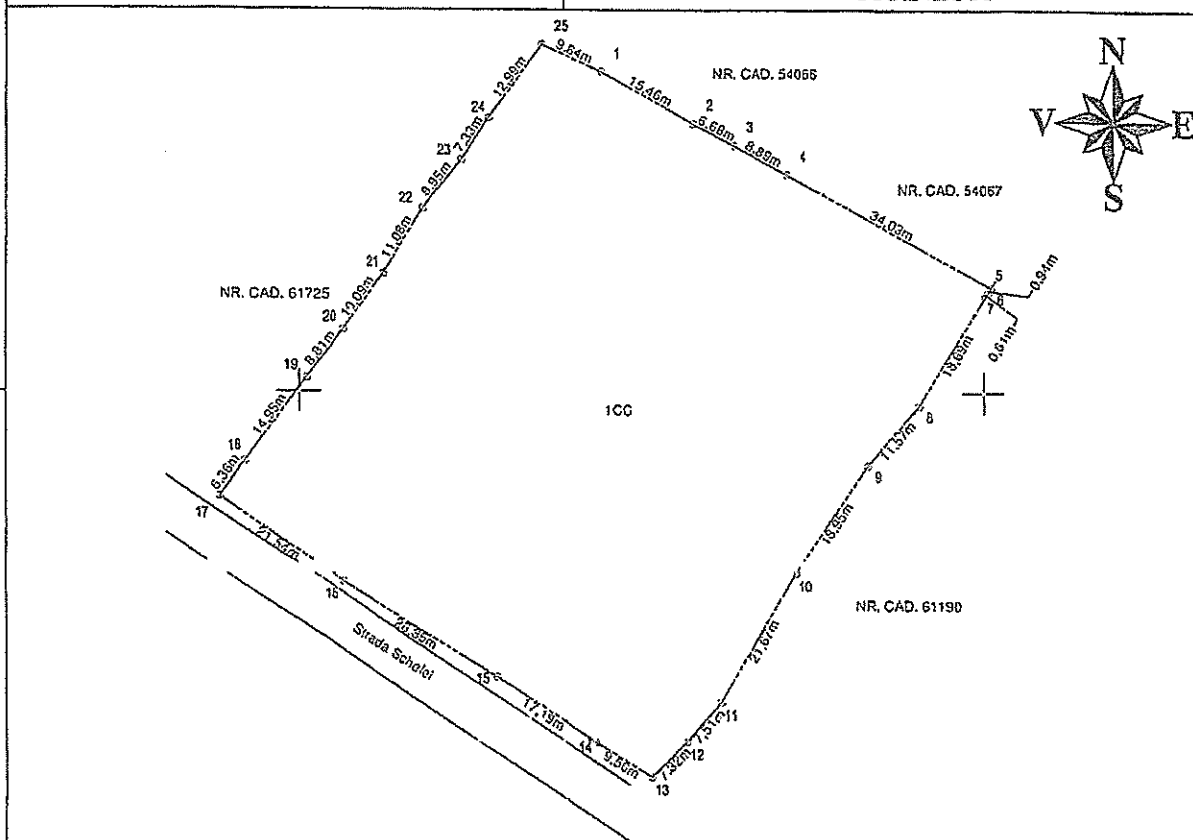
(parafa și semnătura)

61

Scara 1: 1000

613

Nr. Cadastral:	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
61392	6335	Intravilan, mun Moinești, str. Schelei, F.N., 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	6335	Imobilul masurat nu este imprejmuit.
TOTAL		6335	

B. Date referitoare la constructii

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

Mircea RUSU

Digitally signed
by Mircea RUSU
Date: 2022.06.28
09:31:24 +03'00'

Suprafața totală măsurată a imobilului = 6335 mp

Suprafața din act = 6335 mp



Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

Data:Daniela.....

Ștampila BCPI

Silvica Dobrea

Digitally signed by
Daniela-Silvica Dobrea
Date: 2022.06.29
08:36:11 +03'00'



100116875980

Incheiere Nr. 12617 / 28-06-2022



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

Dosarul nr. 12617 / 28-06-2022

INCHEIERE Nr. 12617

Registrator: LILIANA TIMUS

Asistent: ADRIANA PAIU

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

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL MOINESTI domiciliat in Loc. Moinesti, Str Vasile Alecsandri, Nr. 14, Jud. Bacau privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Autorizatie de desfiintare 10/15-02-2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI MOINESTI;
-Act Administrativ nr.Proces Verbal de Receptie la Terminarea ucrarilor 871/22-03-2016 emis de OMV PETROM S.A.;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 720 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont OCPI nr.190/28-06-2022 in suma de 720

pentru serviciul avand codul 762

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 61392, inscris in cartea funciara 61392 UAT Moinești avand proprietarii: MUNICIPIUL MOINESTI in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se noteaza actualizare informatii cadastrale prin radierea constructiilor C1,C2,C3,C4,C5 si C6 - proprietatea OMV PETROM SA asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 61392 UAT Moinești;

Prezenta se va comunica părților:

RUSU MIRCEA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Moinesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

08-07-2022

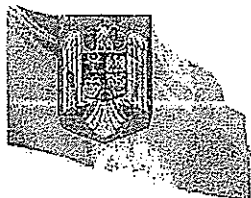
Registrator,

LILIANA TIMUS

Asistent Registrator,

ADRIANA PAIU

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



HOTĂRÂRE

privind trecerea în domeniul privat al municipiului Moinești a imobilului teren în suprafață de 6.335 mp, situat în municipiul Moinești, strada Schelei, f.n., județul Bacău

Consiliul Local al municipiului Moinești, județul Bacău;

Având în vedere:

- prevederile art. 4 și 5 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- adresa S.C. OMV Petrom S.A. nr. 7823/05.09.2011;

Ținând cont de Expunerea de motive a Primarului municipiului Moinești și Raportul Compartimentului Registru Agricol;

Văzând raportul Comisiei juridică, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport și al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comunală și protecție mediu din cadrul Consiliului Local al municipiului Moinești;

În temeiul prevederilor art. 36, alinatul (2), litera „c”, art. 45 și art. 121, alin. (1) și (2), din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 Se aprobă trecerea în domeniul privat al municipiului Moinești a imobilului teren în suprafață de 6.335 mp, situat în municipiul Moinești, str. Schelei, f.n., județul Bacău, identificat prin planul de situație Anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2 – Se dispune înscrierea în evidențele OCPI Moinești – Carte funciară, a situației privind regimul proprietății imobilului teren menționat la art. 1.

ART. 3 – Direcția Economică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Moinești va proceda la actualizarea datelor din inventarul domeniului public și privat al municipiului Moinești corespunzător prevederilor articolului 1.

ART. 4 – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Direcția economică, Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului și Achiziții Publice și Compartimentul Registru Agricol.

ART. 5 – Prezenta hotărâre va fi comunicată Prefectului Județului Bacău, Primarului municipiului Moinești, Direcției economice, Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Achiziții Publice, Compartimentului Registru Agricol și va fi adusă la cunoștință publică în condițiile legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ING. ZAHARIA VASILICĂ SILVIU



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL MUNICIPIULUI,
ÎR. CATANA NECULAI

NR. 138

Hotărârea a fost adoptată în ședința ordinară din data de 24.10.2011 cu 19 voturi pentru din numărul de 19 consilieri prezenți.



**ANEXA NR. 2
LA H.C.L. NR.167/15.09.2022**

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren situat în municipiul Moinești,
strada Schelei, FN, jud. Bacău

În temeiul articolului 363 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, Primarul Municipiului Moinești, în calitate de initiator, propune vânzarea terenului, situat în Municipiul Moinești, strada Schelei, FN, județul Bacău.

Scopul vânzării terenului sus menționat 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

Terenul ce face obiectul prezentului studiu aparține domeniului privat al Municipiului Moinești, nu este grevat 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 privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

b2) Motive de ordin economic-financiar

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

b3) Motive de mediu

Se vor respecta prevederile actelor normative privind protecția mediului.

b4) Motive edilitare

Imobilul ar putea fi exploatat mai eficient de către un agent economic, în beneficiul întregii comunități.

c) Elemente de preț

Prețul de pornire a licitației conform raportului de evaluare întocmit de Dascălu I Maricel-expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, respectiv **154.552,00 lei**.

Termen previzibil pentru realizarea procedurii de vânzare

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
PROF. IONEL PURCARU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU



CAIET DE SARCINI

1. Informații generale privind obiectul vânzării

1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

Terenul care se vinde este în proprietatea privată a Municipiului Moinești fiind amplasat în intravilanul municipiului, pe strada Schelei, FN, în suprafață totală de 6335 mp, având număr cadastral 61392, nefiind grevat de sarcini.

1.2. Destinația bunului care face obiectul vânzării

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

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. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusive evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

- Prețul de piață determinat prin Raportul de evaluare întocmit de Dascălu I Maricel-expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, înregistrat la U.A.T Moinești sub nr. 26337/19.08.2022 este de **154.552,00 lei**;

- Valoarea de inventar conform evidențele contabile este de **154.552,00 lei**.

- Pretul de pornire al licitației este de **154.552,00 lei**, ce reprezintă pretul minim de vânzare calculat mai sus.

La pretul adjudecat prin licitație se adaugă contravaloarea raportului de evaluare: 1200,00 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: 15.455,00 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 casieria 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 casieria 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 casieria 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 depunerea a cel puțin două oferte. 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 ofertanții prezenți.

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 3 zile de la depunerea acestora.

Organizator licitație - Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Moinești, în calitate de proprietar al imobilului supus vânzării.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
PROF. IONEL PURCARU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU



ANEXA NR. 3
LA H.C.L. NR. 167/15.09.2022

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, reprezentată prin Primar Valentin Vieru.

b) Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare:

Vânzarea se face prin licitație publică, organizată la sediul U.A.T 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, persoane fizice autorizate: copie după actul de identitate și după autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau după actul legal de constituire, cifra de afaceri-media ultimilor 3 ani, iar pentru Intreprinderile nou înființate copie după declarația unică-Formular anexa 212.

2.3 Pentru persoane fizice: copie după actul de identitate, adeverință de venit.

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

- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor fiscale către bugetul local aferent sediului și punctelor de lucru.
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor fiscale către bugetul de stat;
- chitanța privind achitarea garanției (15.455,00 lei)
- chitanța privind contravaloarea documentației de atribuire și a caietului de sarcini (50 lei);
- chitanța privind taxa de participare la licitație (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 U.A.T 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 propusă 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 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).

2.2.**pentru Intreprinderi Individuale/ Intreprinderi Familiale, persoane fizice autorizate:** documente justificative din care să rezulte venitul mediu pentru anul în curs (adeverință de venit/ declarația unică-Formular anexa 212)

2.3 **pentru persoane fizice:** adeverință de venit.

3. declarație pe proprie răspundere privind respectarea legislației 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 1, iar lipsa acestora cu ”0”.

Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute mai sus este:

- cel mai mare 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:

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

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 Bacău.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
PROF. IONEL PURCARU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECREȚAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU



**ANEXA NR. 2
LA H.C.L. NR.167/15.09.2022**

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren situat în municipiul Moinești,
strada Schelei, FN, jud. Bacău

În temeiul articolului 363 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, Primarul Municipiului Moinești, în calitate de initiator, propune vânzarea terenului, situat în Municipiul Moinești, strada Schelei, FN, județul Bacău.

Scopul vânzării terenului sus menționat 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

Terenul ce face obiectul prezentului studiu aparține domeniului privat al Municipiului Moinești, nu este grevat 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 privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

b2) Motive de ordin economic-financiar

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

b3) Motive de mediu

Se vor respecta prevederile actelor normative privind protecția mediului.

b4) Motive edilitare

Imobilul ar putea fi exploatat mai eficient de către un agent economic, în beneficiul întregii comunități.

c) Elemente de preț

Prețul de pornire a licitației conform raportului de evaluare întocmit de Dascălu I Maricel-expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, respectiv **154.552,00 lei**.

Termen previzibil pentru realizarea procedurii de vânzare

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
PROF. IONEL PURCARU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU