



HOTĂRÂRE

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

**Consiliul Local al Municipiului Moinești, Județul Bacău, întrunit în ședința ordinară
din data de 29.06.2023,**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 19553/20.06.2023 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 19555/20.06.2023 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 Moinești cu nr. 18208/08.06.2023;
- prevederile art. 354, art.355 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul nr. 20694/29.06.2023 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 20695/29.06.2023 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 20696/29.06.2023 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comună 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 1042 mp, având număr cadastral 67389, situat pe strada Măgurii, FN, județul Bacău, aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești.

ART. 2 – Se aprobă Raportul de evaluare al terenului situat în municipiul Moinești, strada Măgurii, FN, județul Bacău, 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 terenului menționat la articolul 1, 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 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. d-l Neculai Breahnă;
2. d-l Iulian Busuioc.

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

1. d-na Raluca-Maria Alăzăroaie;
2. d-l 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,
ING. BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUȘ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

NR. 106

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 29.06.2023, cu 14 voturi pentru și 5 abțineri, 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

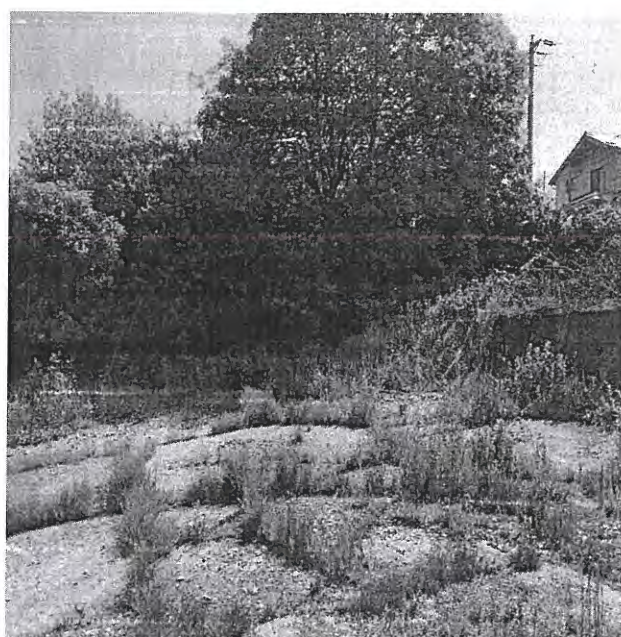
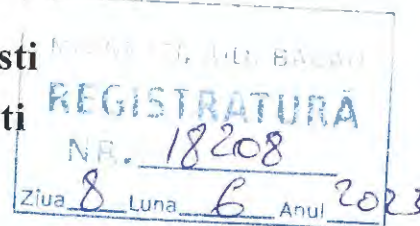
CUI: 19756154, Cont- RO35CECEBC0155RON0106111 deschis la CEC Bank

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietatea evaluata –Teren intravilan situat in Municipiul Moinesti,
nr. cadastral 67389, Str. Magurii,F.N, judetul Bacau**

Proprietar: UAT Municipiul Moinesti

Client: UAT Municipiul Moinesti



Data evaluării: 30.05.2023

Data inspecției : 29.05.2023

Data întocmirii raportului de evaluare : 30.05.2023

CUPRINS

Sinteza evaluarii	2
Cuprins	3
Capitolul 1. Premisele evaluari	4
1.1 Identificarea si competenta evaluatorului	4
1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
1.3 Scopul evaluării	4
1.4 Identificarea bunurilor supuse evaluarii	5
1.5 Tipul valorii	5
1.6 Data evaluarii	5
1.7 Drepturile de proprietate evaluate	5
1.8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	5
1.9 Ipoteze si conditii limitative	6
1.9.1 Ipoteze speciale	6
1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
1.11 Sfera evaluarii	7
Capitolul 2. Prezentarea datelor	7
2.1 Identificarea proprietatii, descriere juridica	7
2.2 Tipul proprietății, definirea pieții	7
2.3 Aspecte economico-sociale	7
2.4 Informatii despre zona	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
3.4Anexe	16

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

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

- Afirmațiile 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 Moinești.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.
- Activitatea evaluatorului referitor la bunul evaluat se limitează strict la identificarea și analiza caracteristicilor fizico-funcționale și de utilizare precum și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care generează o poziție relativă în piața specifică.

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

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

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

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

1.3. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul estimării valorii de piață pentru „Teren intravilan în

suprafata de 1042 mp, numar cadastral 67389, situat in Municipiul Moinesti, str. Magurii, FN”, teren liber , neimprejmuat.

Evaluarea s-a realizat la solicitarea UAT Municipiul Moinesti pentru fundamentarea pretului de vanzare a terenului in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare si 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 evaluarii

Prezentul raport de evaluare se refera la „Teren intravilan in suprafata de 1042 mp, numar cadastral 67389, situat in Municipiul Moinesti, str. Magurii, FN”, apartinand UAT Moinesti pentru fundamentarea pretului de vanzare a acestuia in conformitate cu dispozitiile legale in 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.

Indicatia finala asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de euro intreaga, iar conversia valorii in euro s-a facut la un curs de 4,9640 Lei/1Euro, comunicat de catre BNR pentru data de 30.05.2023. Valabilitatea exprimării valorii este la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită.

1.6. Data evaluarii

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada mai 2023, cursul valutar valabil la această dată este 4,9640 RON pentru 1 EUR data raportului este 30.05.2023.

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 1042 mp.

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

- Cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare evaluate in prezenta reprezentantului U.A.T. Municipiul Moinesti, a fost asigurat accesul si s-au vizualizat proprietatea, accesul, vecinatatile;
- In vederea documentarii si colectarii datelor despre bunul imobil evaluat, 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 pieții;
- 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 în legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente în 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 intravilan în suprafața de 1042 mp, număr cadastral 67389, situat în Municipiul Moinesti, str. Magurii, FN” 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-ul publi24.ro, www.olx.ro și www.ramiro.ro.
- Informațiile se consideră cu un grad relativ mare de realism.
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare la nivelul Municipiului Moinesti și gradul de vandabilitate al zonei.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de UAT Municipiul Moinesti pentru „Teren intravilan în suprafața de 1042 mp, număr cadastral 67389, situat în Municipiul Moinesti, str. Magurii, FN.

Terenul evaluat are forma aproximativ regulată de triunghi care are două laturi cu acces la strada Magurii așa cum este precizată în cartea funciara. Terenul nu este împrejmuit, există câțiva stâlpi de la un fost gard și pe cea mai mare parte a suprafeței este betonată.

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 ;
- Hotărârea nr. 181/21.12.2021 privind aprobarea modificării și completării inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinesti, județul Bacău;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Anexa nr. 3- la HCL nr. 181/21.12.2021;
- Hotărârea nr. 126/29.09.2021 privind aprobarea declarării unor bunuri imobile teren de uz și de interes local și atestarea apartenenței acestora la domeniul privat al Municipiului Moinesti, județul Bacău;
- Anexa nr. 1 și Anexa nr.2 - la HCL nr. 126/29.09.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare în baza cererii nr. 21900/11.10.2021.

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

2.2. Tipul proprietății, definirea pieței

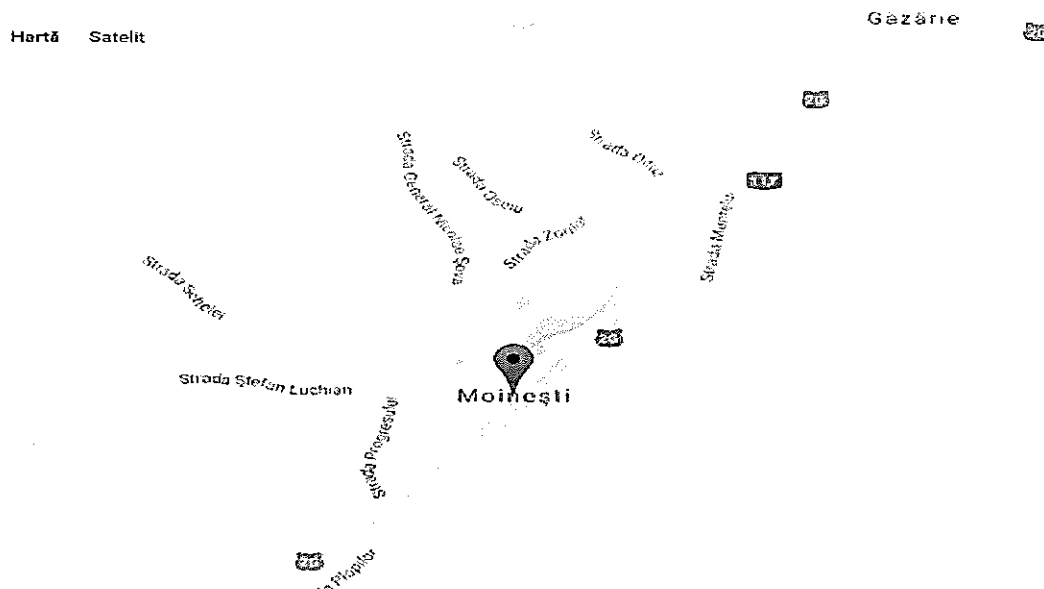
Proprietatea evaluată este compusă din „Teren intravilan în suprafața de 1042 mp, număr cadastral 67389, situat în Municipiul Moinesti, str. Magurii, FN.

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

2.3. Aspecte economico – sociale

Municipiul Moinesti este așezat în bazinul mijlociu al sistemului de râuri Trotuș-Tazlău, într-o zonă cu bogate resurse naturale (petrol, cărbune, ape minerale curative). Cele 10 izvoare cu ape minerale din "Parcul Băi", cantonate pe pârâul Gâzu, precum și microclimatul ozonat al zonei, lipsit

de pulbere nocivă, însoțite de frumusețile reliefului și florei locale, pledează pentru statutul de stațiune balneoclimaterică. Pe lângă toate acestea, municipiul Moinești cunoaște o intensă viață spirituală și sportivă, precum și o dezvoltare continuă a instituțiilor școlare, judecătorești, bancare și turistice. Ca atare, municipiul are certe perspective de dezvoltare urbanistică, economică și turistică, dorindu-se ca el să devină un centru balneoclimateric important, preferat de turiștii autohtoni, dar și de cei din alte localități ale țării sau din străinătate.



Prima atestare documentară a localității este datată 1437 și primul document în care Moineștiul este nominalizat ca târg este acela din anul 1832, când avea 188 de case și 588 de locuitori. Târgul Moinești era un loc de întâlnire între locuitorii, de pe Valea Troțușului și Valea Tazlăului, a celor veniți din Transilvania, aici existau izvoare de păcură, exploatare forestiere, alte produse meșteșugărești 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 Gazdărie, 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 exploatare agricole prin stimularea dezvoltării unor ferme vegetale ecologice, structurate pe culturi specifice, prin dezvoltarea structurilor asociative capabile să realizeze activități de producție agricolă rentabile. Se va sprijini consolidarea de noi ferme, promovarea asociațiilor de producători precum și dezvoltarea nișei de piață a agriculturii ecologice. Se pot amenaja în zonă ferme de creștere a păsărilor, inclusiv baze de procesare și valorificare a produselor avicole, ferme de melci, iepuri s.a.

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

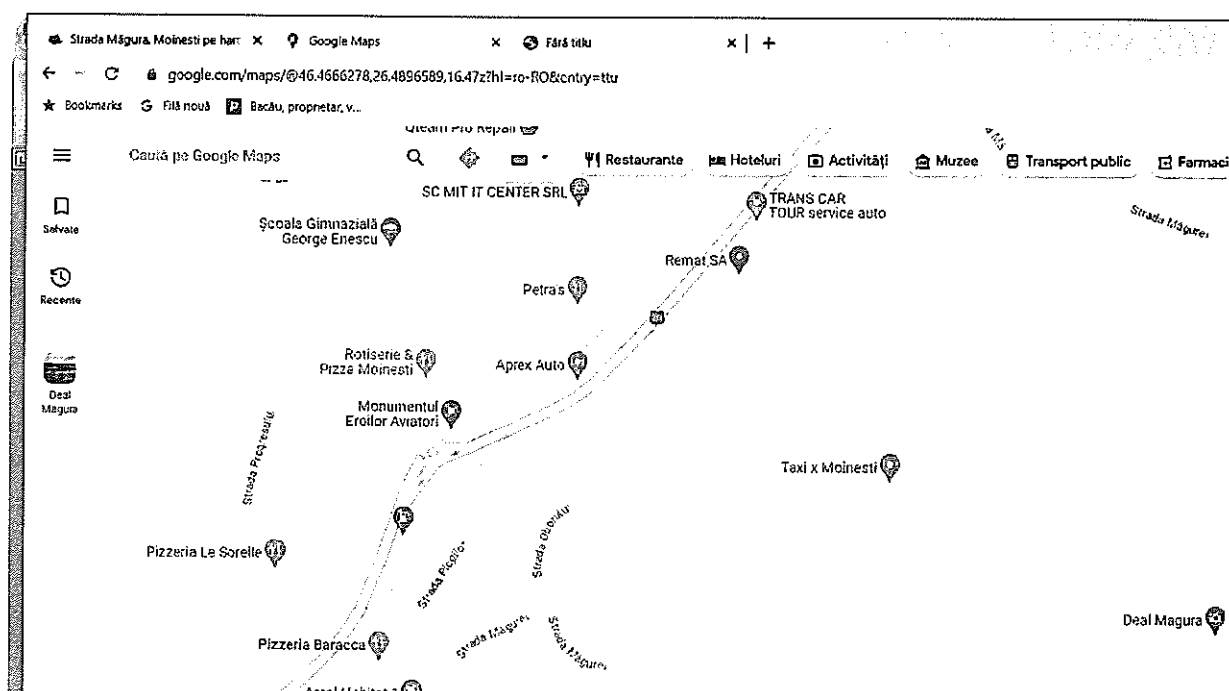
artizanat).

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

2.4. Informații despre zonă

Terenul evaluat este amplasat între locuințe particulare și terenuri goale, cu acces la strada Magurii pe două laturi. În prezent pe acest teren nu este nici o construcție. Amplasamentul este poziționat conform hărții de mai jos și a Anexei nr. 3 și are caracteristicile principale:

- zona are caracter mixt;
- densitatea populației în zonă este normală spre redusă și îmbătrânită;
- traficul rutier în zona este mediu, pentru toate categoriile de mijloace auto;
- în zona nu există trasee ale mijloacelor de transport;
- utilitățile din zonă cuprind energie electrică, apă curentă, gaze naturale, canalizare, telefonie.
- Strada este îngustă, asfaltată cu rigole betonate pe laterale.



2.5. Informații despre amplasament

Terenul în suprafața de 1042 mp situat Municipiul Moinești, Str. Magurii, FN, are număr cadastral 67389, categoria de folosință curți-construcții, are următoarele vecinătăți:

- Nord-proprietăți particulare (numerele cadastrale 63825 și 61017);
- Sud- strada Magurii (număr cadastral 66359);
- Est- strada Magurii (număr cadastral 66359);
- Vest- strada Magurii (număr cadastral 66359), cu nr. cadastral 67389.

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

Terenul nu este împrejmuit, el este delimitat numai pe 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 construibilă) este segmentată în contextul faptului că ele sunt limitate ca număr și suprafață și de posibila utilizare rezidențială sau nerezidențială și de restricțiile care se impun prin planurile de urbanism.

Proprietatea evaluată este una care se poate transforma din tip nerezidențial în rezidențial, 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 de orice tip, aprobate conform normelor legale.

3.2. Modul de abordare a valorii

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

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

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

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

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

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 metoda este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

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

Metoda capitalizării directe presupune:

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

Sunt trei categorii de cheltuieli:

- *cheltuieli fixe* care nu se modifică cu gradul de ocupare, cum ar fi impozitele pe clădire și teren, cheltuielile pentru asigurare și paza, etc;
- *cheltuieli variabile* cum ar fi: utilități, salarii, administrație, reparații și întreținere;
- *rezerve pentru reparații capitale.*

- **estimarea ratei de capitalizare (c);**

- **aplicarea formulei de capitalizare directă și determinarea veniturilor capitalizate (Ven capitalizate):**

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

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

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

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

Premiza majoră a abordării prin comparație directă 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 /imobiliare.orasultau.ro, romimo.ro și nu s-au folosit date de la persoanele direct implicate în tranzacții. Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Comparabila 1

- <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-intravilan-stradal-deschidere-50-metri-liniar>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website **publi24.ro**. The listing is for a plot of land (teren) with the following details:

- Title:** Vând teren 1800 mp intravilan, stradal, deschidere 50 metri liniari
- Price:** 35 999 EUR negociabil
- Location:** Harghita-Monești
- Description:** Vând teren 1800 mp intravilan, Monești, strada Lucăcești, deschidere 50 metri liniari stradal, comunicația Monești-Zănești. Vezi detalii pe pagina terenului.
- Contact:** 0721184268

Below the main listing, there are several smaller listings under the heading "Anunturi recomandate":

- TEREN DE VANZARE PTR. ARHITECTI 4581 mp
- Teren de vanzare in exclusivitate pentru
- TEREN DE VANZARE 46.000 mp PTR. BUSINESS
- Ocazie! 5000 mp cu 40 m deschidere EBS
- Teren 2

The browser's address bar shows the URL: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-intravilan-stradal-deschidere-50-metri-liniar/347649d37e5747b2641e4b95...>

<https://www.olx.ro/d/oferta/loturi-teren-constructii-IDhaawM.html>

[illegible]

Anunțul Terenuri de vânzare este în curs de actualizare

← → 🏠 📄 🗨️ 🌐 🔍 ⚙️ ☰

★ Echipament G ÎMI nou Baza proprietar... ➔

Poartă Zimbru 1023

Loturi teren constructii.

25 €

📋 RATA DE LA 1 LEI

🔄 PROMOVEAZĂ ↻ REACTUALIZEAZA

Persoana fizicăSupevaloare utilă: 1140 m²

DESCRIERE

Orei spre vânzare 2 loturi construite din beton respectiv 1140 mp situate pe str. Muntele deschidere strada la 15 mp utilizati prezenta la poarta lotului ideale constructiei casei dvs de vis Iritise aer curat verdeata 25 euro mp.

© 25/10/2022 Valutarea \$25 Raportează

KIWI K FINANCE™

Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

FURNIZATOR

BRAUN
OFERTA-I CADOUUL PE CARE IL VA JUBI
▶ Descoperiti oferta ▶

ALTEX

PUBLICITATE

Microsoft Store

UN Program de completare Photos Media Engine
normas si instalat, incalzirea...

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-micleasca>

[Anunțul terenului de vânzare](#) [1 103 m² teren de vânzare](#) [Fără titlu](#)

[storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-micleasca](#)

[București](#) [Imobiliare](#) [Baza de proprietate](#)

storia Imobiliare [Anunțuri](#) [Anunțuri rezidențiale](#) [Companii](#) [Baza de proprietate](#) [Cartea de vizită](#) [Contacte](#)

SMART TRANSFER Agenția Imobiliară Smart Transfer [Aveți toate avantajele](#)

[Inapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) [București](#) [Monești](#) [Teren intravilan, zona Micleasca](#)



Maxim Dragos-Ionel
 Agenție
 0758 306 405

+40
 Alege moneda pentru calculat*
 Introduceți numărul tău

04/2022
 Administratorul website-ului este S.C. C&A
 C&A Servicii S.R.L. Căminul marelui mare

Căutați

[Anunțul terenului de vânzare](#) [1 103 m² teren de vânzare](#) [Fără titlu](#)

[storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-micleasca](#)

[București](#) [Imobiliare](#) [Baza de proprietate](#)

SMART TRANSFER Agenția Imobiliară Smart Transfer [Aveți toate avantajele](#)

Teren intravilan, zona Micleasca

Strada Magurei, Monești, București

1 103 m² **14 400 €** [Salvati](#) [Compart](#)

14 400 € [Trimite mesaj](#)

Propune un pret

Rata estimată: 424 RON/luna
 Avans: 10.692 RON (15%)
 Perioada imprumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

[Salvati anunțul](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

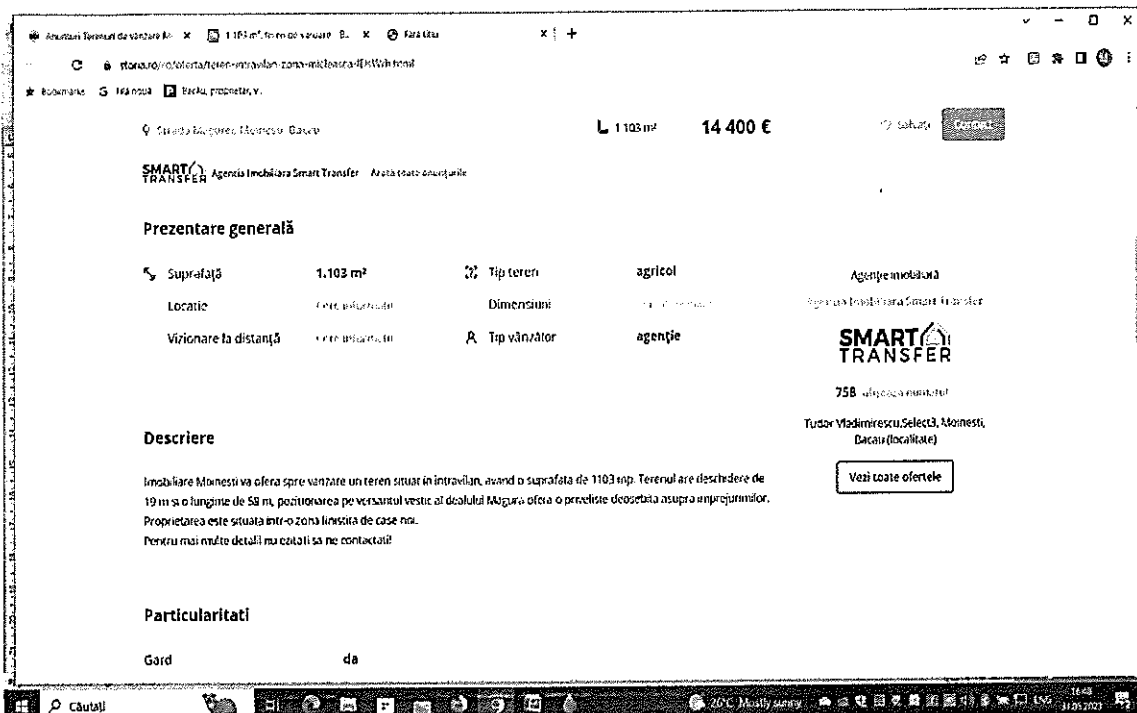
Suprafață	1.103 m²	Tip teren	agricol
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Imobiliară Monești va oferi spre vânzare un teren situat în intravilan, având o suprafață de 1103 mp. Terenul are deschidere de 19 m și o lungime de 58 m, poziționarea pe versantul vest al dealului Magura oferă o priveliște deosebită asupra împrejurimilor.

Agenție Imobiliară
 Agenția Imobiliară Smart Transfer
SMART TRANSFER
 758 alipceșu numărului
 Tudor Vladimirescu, Secția 3, Monești,
 București (localitate)
[Vezi toate ofertele](#)

Căutați



Pe baza datelor din aceste oferte s-a realizat grila de comparatii prezentata in Anexa nr.1 in care s-au luat in 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, în medie cu -5%;

▪ **Drepturi de proprietate transferate:** Nu au fost necesare ajustări;

▪ **Condiții de finanțare:** Nu au fost necesare ajustări;

▪ **Condiții de vânzare:** Nu au fost necesare ajustări;

▪ **Condiții de piață:** Nu au fost necesare ajustări;

▪ **Localizare:** : Au fost necesare ajustări tinand cont de localizarea comparabilor fata de proprietatea subiect;

▪ **Caracteristici fizice:**

○ **Mărime:** Comparabilele fost corectate diferit tinand cont de suprafata proprietatii subiect, s-a corectat comparabila 1 ;

▪ **Restrictii privind constructiile:** Nu au fost necesare ajustări;

▪ **Starea terenului de fundare:** Au fost necesare ajustări;

▪ **Utilitati:** Nu au fost necesare ajustări;

▪ **Cea mai bună utilizare:** Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea de piață pentru „**Teren intravilan in suprafata de 1042 mp, numar cadastral 67389, situat in Municipiul Moinesti, str. Magurii, FN**”, judetul Bacau care este supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a comparabilei 3 deoarece comparabilei 3 i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

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

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii proprietății	EURO	LEI
„ Teren intravilan in suprafata de 1042 mp, numar cadastral 67389, situat in Municipiul Moinesti, str. Magurii, FN ”	15.630	77.587

3.3 Analiza rezultatului

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

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

Având în vedere rezultatul obținut, relevanța metodei abordate și informațiile de piață care au stat la baza aplicării acesteia și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru „Teren intravilan în suprafața de 1042 mp, număr cadastral 67389, situat în Municipiul Moinesti, str. Magurii, FN” la 30.05.2023 este de 77.587 lei echivalenta 15.630 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 mai 2023;
- 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 30.05.2023, 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.
- Inventarul bunurilor din domeniul public și privat al Municipiului Moinesti ;
- Hotărârea nr. 181/21.12.2021 privind aprobarea modificării și completării inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al municipiului Moinesti, județul Bacău;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Anexa nr. 3- la HCL nr. 181/21.12.2021;
 - Hotărârea nr. 126/29.09.2021 privind aprobarea declarării unor bunuri imobile teren de uz și de interes local și atestarea apartenenței acestora la domeniul privat al Municipiului Moinesti, județul Bacău;
- Anexa nr. 1 și Anexa nr.2 - la HCL nr. 126/29.09.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare în baza cererii nr. 21900/11.10.2021.

EXPERT EVALUATOR
Dascalu Maricel

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIUL LOCAL
ING. BOGDAN DRĂGOS LEGĂNCU



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

METODA COMPARATIEI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

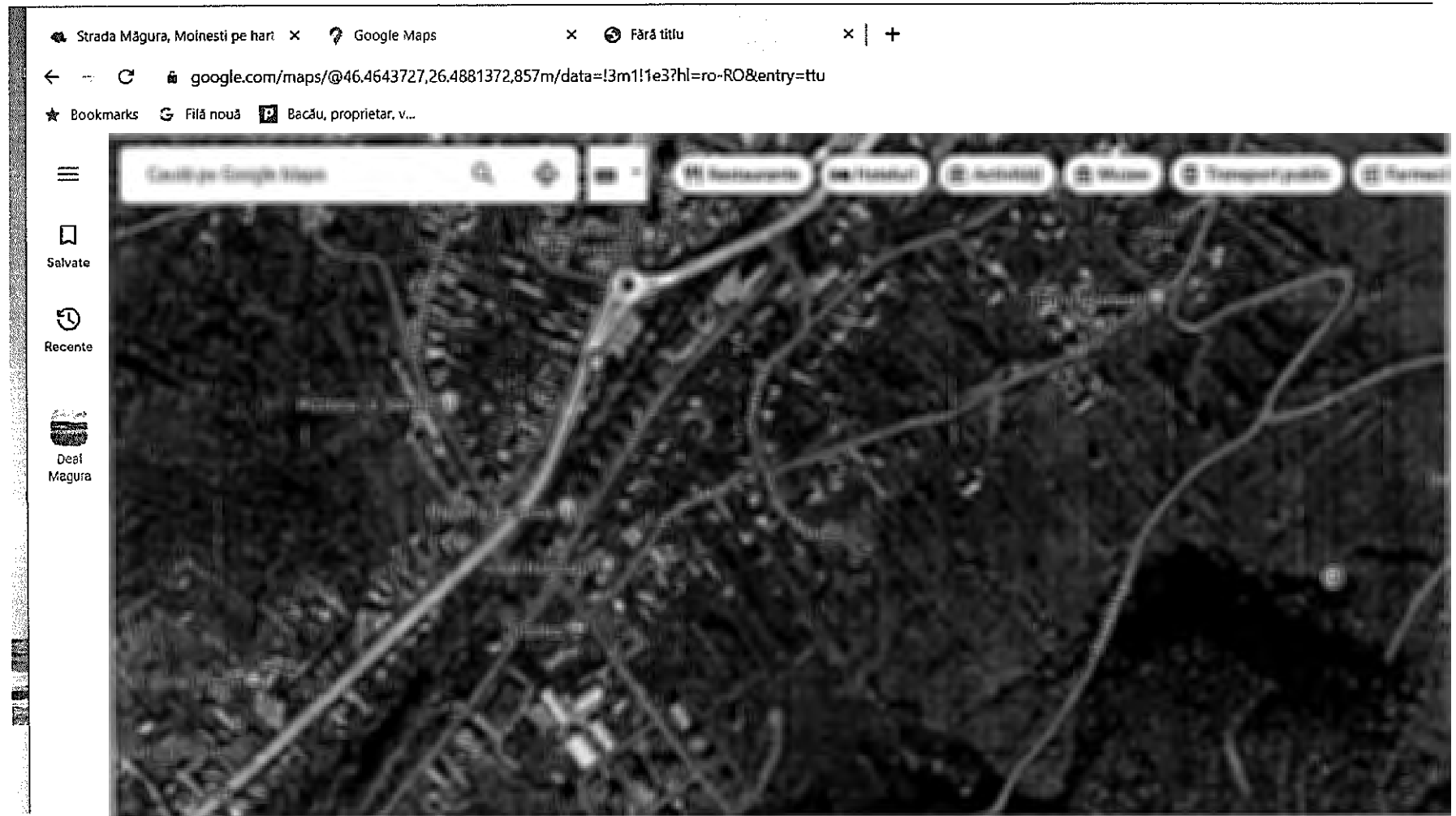
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	teren Moinești, str. Magurii, FN	teren Moinești, str. Lucacești	teren Moinești, str. Muntelui	teren Moinești, str. Micleasca
Provenienta informatii comparabile		publi24.ro	www.olx.ro	storia.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		20,00	25,00	13,00
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		20,00	25,00	13,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		20,00	25,00	13,00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		20,00	25,00	13,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Pret corectat		19,00	23,75	12,35
Credibilitate sursa informatii		credibila	credibila	credibila
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		19,00	23,75	12,35
Localizare	teren Moinești, str. Magurii, FN	teren Moinești, str. Lucacești	teren Moinești, str. Muntelui	teren Moinești, str. Micleasca
Corectie		-5,00%	-15,00%	10,00%
Pret corectat		18,05	20,19	13,59
Suprafata teren proprietate (mp)	1.042,00	1.800,00	1.140,00	1.103,00
Corectie		-5,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		17,15	20,19	13,59
Restrictii privind constructiile	construibil	construibil 100%	construibil 100%	construibil 100%
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		17,15	20,19	13,59
Starea de fundare a terenului	buna	foarte buna	foarte buna	buna
Corectie		-10,00%	-15,00%	10,00%
Pret corectat		15,43	17,16	14,94
Utilitati	acces la utilitati	acces la utilitati	acces la utilitati	acces la utilitati
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		15,43	17,16	14,94
Cea mai buna utilizare	constructie	constructie/rezidential	constructie/rezidential	constructie/rezidential
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		15,43	17,16	14,94
Corectie totala neta		-4,57	-7,84	1,94
Corectie totala bruta		4,57	7,84	3,24
C.T.B. / pret de vanzare		0,228	0,314	0,250
Numar corectii			3	3
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	15,00			
Valoare teren (euro) rotunjit	15630,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	77587			



Anexa nr. 2-Fotografii



Anexa nr. 3- Harta amplasare teren





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67389 Moinesti

Nr. cerere 21900
Ziua 11
Luna 10
Anul 2021

Cod verificare
100108572275



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Moinesti, Str Magurii, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	67389	1.042	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
21900 / 11/10/2021		
Act Administrativ nr. Hotărare 126, din 29/09/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MOINEȘTI;		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală 30291, din 05/10/2021 emis de MUNICIPIUL MOINEȘTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL MOINEȘTI, CIF:4591490	
OBSERVATII: domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

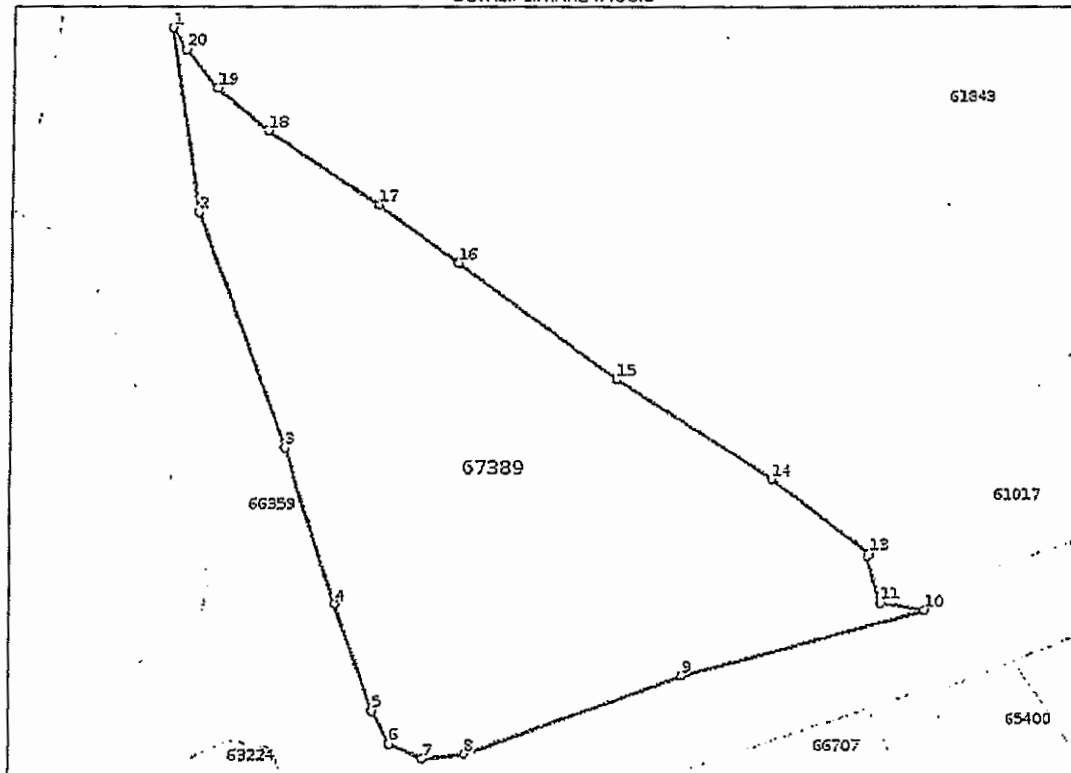
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67389	1.042	

* 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	1.042	-	-	-	

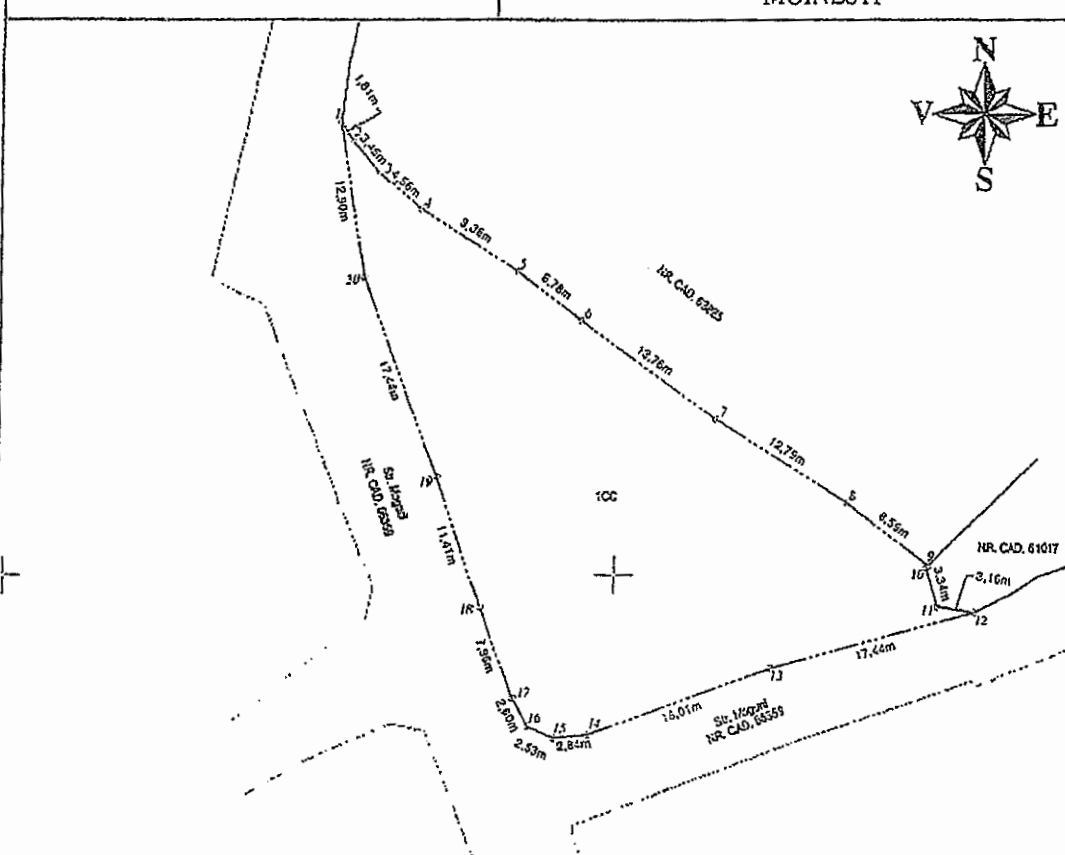
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.895
2	3	17.436
3	4	11.415
4	5	7.96
5	6	2.599
6	7	2.526

Plan de amplasament și delimitare a imobilului		
Scara 1: 500		
Nr. Cadastral:	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
67389	1042	Intravilan, Mun. Moinești, str. Magurii, 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	1042	Imobilul măsurat nu este împrejmuit.
TOTAL		1042	

B. Date referitoare la construcții

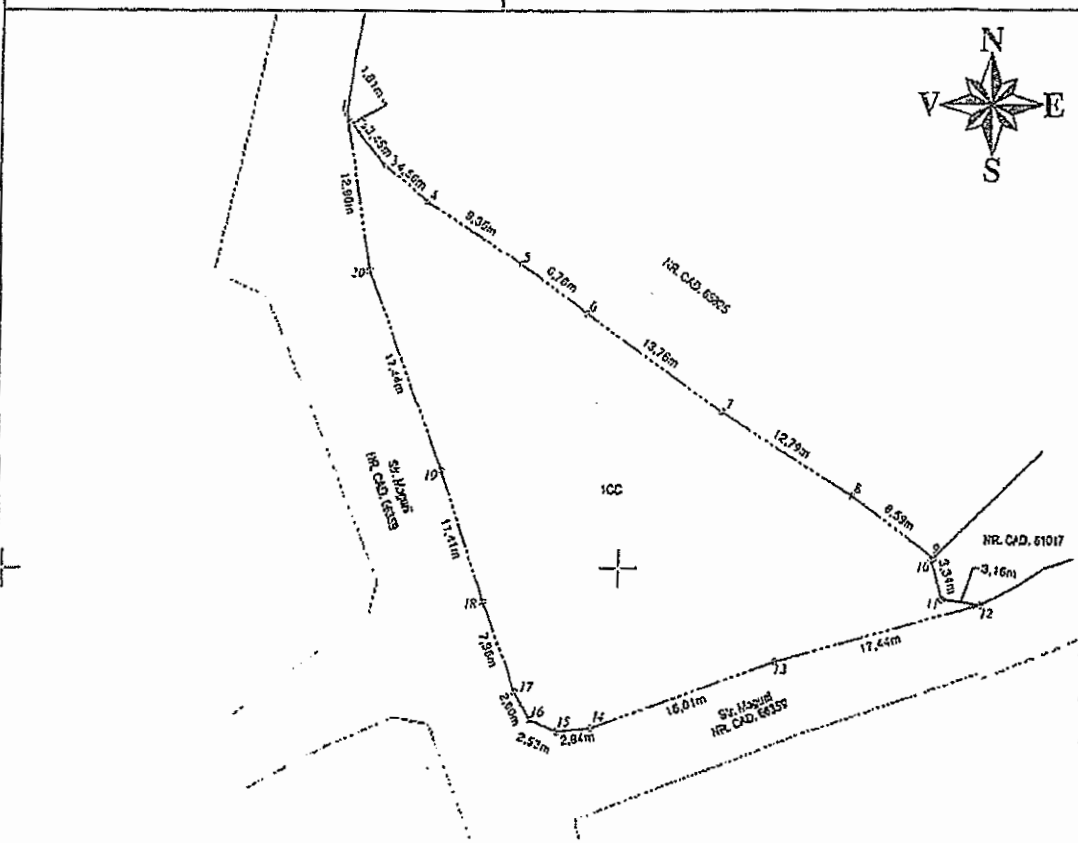
Cod	Destinația	Supr. construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-

Mircea Rusu	Digitally signed by Mircea Rusu Date: 2021.10.11 10:21:08 +03'00'	Suprafața totală măsurată a imobilului = 1042 mp Suprafața din act = 1042 mp
-------------	--	---

SC TOPO-SISTEM SRL CONFIRMĂ EXECUTAREA MĂSURĂTORILOR ÎN TEREN corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespunzător la cerințele de calitate din teren DE AUTORIZAȚIE ȘI ȘTAMPILĂ Seria RO-B-F Nr. 1230 Data: Octombrie 2021 MIRC	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data: Daniela Silvia Dobrea Ștampila BCPI Digitally signed by Daniela-Silvia Dobrea Date: 2021.10.11 10:53:25 +03'00'
--	---

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1: 500

Nr. Cadastral:	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
67389	1042	Intravilan, Mun. Moinesti, str. Magurii, Jud. Bacau
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	MOINESTI	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața mp	Mențiuni
1	CC	1042	Imobilul masurat nu este împrejmuit.
TOTAL		1042	

B. Date referitoare la construcții

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

Mircea Rusu
Suprafața totală măsurată a imobilului = 1042 mpRusu
Suprafața din act = 1042 mp

SC TOPO SISTEM SRL
CONFIRMĂ VERIFICAREA MĂSURĂTORILOR ÎN TEREN
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespunzătoritatea acesteia cu realitatea din teren
DE
AUTOCALIBRARE și stampila
Seris RD-B-F
Nr. 2202/Octombrie 2021
MIRCEA RUSU

Inspector
Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafă

Data: Daniela Silvea Dobrea
Silvea Dobrea

Stampila BCP

Digitally signed by
Daniela Silvea Dobrea
Date: 2021.10.11 10:53:23
+03'00'



HOTĂRÂRE

privind aprobarea modificării și completării inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, Județul Bacău

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 36980/10.12.2021 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 37009/10.12.2021 al Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Referatele nr. 30599/07.10.2021 și 36592/07.12.2021 ale Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Referatele nr. 31227 din 13.10.2021, 32846 din 28.10.2021 și 36622 din 07.12.2021 ale Compartimentului Fond Locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 166/24.09.2018 privind aprobarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, Județul Bacău;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 91/30.06.2021 privind aprobarea declarării unui bun imobil teren de uz și de interes local și atestarea apartenenței acestuia la domeniul privat al Municipiului Moinești, Județul Bacău;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 126/29.09.2021 privind aprobarea declarării unor bunuri imobile teren de uz și de interes local și atestarea apartenenței acestora la domeniul privat al Municipiului Moinești, Județul Bacău;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 168/25.11.2021 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Moinești, a locuinței situată în strada Eremia Grigorescu, Județul Bacău;
- prevederile art. 354 alin. (1) și (2) și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul nr. 38218/21.12.2021 al Comisiei juridică, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 38220/21.12.2021 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 38221/21.12.2021 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comună și protecție mediu, din cadrul Consiliului Local al municipiului Moinești;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. „c”, art. 139, alin. (2) și alin. (3) lit. „g”, art. 196, alin. (1) lit. „a”, art. 197, alin. (1) alin. (2) și alin. (4), art. 198, alin. (1) și alin. (2), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 - Se aprobă modificarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, Județul Bacău, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Moinești nr. 166/24.09.2018, cu modificările și completările ulterioare, conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2 - Se abrogă pozițiile nr. 943, 975, 980 și 994 din inventarul centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, Județul Bacău, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Moinești nr. 166/24.09.2018, cu modificările și completările ulterioare, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 3 - Se completează inventarul centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, Județul Bacău, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Moinești nr. 166/24.09.2018, cu modificările și completările ulterioare, cu pozițiile nr. 1267, 1268, 1269 și 1270, conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

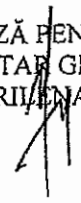
ART. 4 - Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Direcția Economică, Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Achiziții Publice și Investiții, Compartimentul Registru Agricol, Compartimentul Tehnică Legislativă și Patrimoniu, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești, care vor proceda la preluarea și actualizarea datelor din inventarul domeniului privat al Municipiului Moinești, corespunzător prevederilor articolelor nr. 1, nr. 2 și nr. 3.

ART. 5 - Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Bacău, Primarului Municipiului Moinești, Direcției Economice, Direcției Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Achiziții Publice și Investiții, Compartimentului Registru Agricol, Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu și va fi adusă la cunoștință publică în condițiile legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
NINI-ALEXANDRU PASCALINI



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARIA NA DÎRLĂU



NR. 181

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



**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. 400085

LL-C (Certification)

Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 181/21.12.2021

Completări la inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Moinești, Județul Bacău

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
1267	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 376 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Tudor Vladimirescu, având ca vecinătăți: N-strada Tudor Vladimirescu (nr. cadastral 65639), S-Compania Națională de Căi Ferate S.A. (nr. cadastral 65807), E-Compania Națională de Căi Ferate S.A. (nr. cadastral 65807), V-proprietate particulară (nr. cadastral 64610), cu nr. cadastral 67344, nr. inventar 9001207	1968	37.030,74	H.C.L. nr. 91/30.06.2021 Cartea Funciară nr. 67344 a Municipiului Moinești
1268	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 1.042 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Măgurii, FN, având ca vecinătăți: N-proprietăți particulare (numerele cadastrale 63825 și 61017), S-strada Măgurii (număr cadastral 66359), E-strada Măgurii (număr cadastral 66359), V-strada Măgurii (număr cadastral 66359), cu nr. cadastral 67389, nr. inventar 9001218	1991	103.158,00	H.C.L. nr. 126/29.09.2021 Cartea Funciară nr. 67389 a Municipiului Moinești

1269	-	Teren	Terenul intravilan, în suprafață de 2.545 mp, categoria de folosință curți-construcții (cale de acces), situat pe strada Atelierelor, FN, având ca vecinătăți: N-proprietate particulară (număr cadastral 60219), S-proprietate particulară (număr cadastral 61336), E-proprietate particulară (număr cadastral 61336), V-strada Atelierelor (număr cadastral 65754), cu nr. cadastral 67395, nr. inventar 9001219	1976	251.955,00	H.C.L. nr. 126/29.09.2021 Cartea Funciară nr. 67395 a Municipiului Moinești
1270	1.6.1	Apartament	Locuință, în suprafață utilă de 48,32 mp, compusă din 2 camere, situată pe strada General Eremia Grigorescu, bloc D2, etaj 4, ap. 18, nr. inventar 108109	1964	3.681,80	H.C.L. nr. 168/25.11.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
NINI-ALEXANDRU PASCALINI



DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA U.A.T.A.P.I.
ARHITECT ȘEF,
ING. FLORIN FLOREA



HOTĂRÂRE

privind aprobarea declarării unor bunuri imobile teren de uz și de interes local și atestarea apartenenței acestora la domeniul privat al Municipiului Moinești, Județul Bacău

Consiliul Local al Municipiului Moinești, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din data de 29.09.2021,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 29014/23.09.2021 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 29013/23.09.2021 al Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Referatul de specialitate nr. 28984/23.09.2021 al Compartimentului Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Planurile de situație înregistrate la Unitatea Administrativ- Teritorială Municipiul Moinești cu nr. 27524 din 13.09.2021, întocmite de S.C. Topo Sistem S.R.L;
- Procesul-verbal nr. 28988/23.09.2021 pentru inventarierea bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al Municipiului Moinești în baza dispoziției Primarului Municipiului Moinești nr. 984 din 21.11.2019;
- Adeverința nr. 28990/23.09.2021, emisă de Comisia locală de fond funciar constituită prin Ordinul Prefectului-Județul Bacău nr. 26/26.01.2021;
- Adeverința nr. 28989/23.09.2021, emisă de Comisia internă constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Moinești nr. 957/31.07.2012, modificată prin Dispoziția nr. 300 din 16.04.2020;
- Referatul nr. 28996/23.09.2021 al Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Declarația pe propria răspundere nr. 29007/23.09.2021 a Secretarului General al Municipiului Moinești;
- Raportul de evaluare nr. 29031/24.09.2021, întocmit de Comisia proprie constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Moinești nr. 1459/21.12.2016 pentru stabilirea valorii de înregistrare a terenurilor aparținând Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Moinești;
- prevederile art. 354 și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- prevederile art. 553, alin. 1 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul nr. 29495/29.09.2021 al Comisiei juridică, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 29497/29.09.2021 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 29498/29.09.2021 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comună și protecție mediu, din cadrul Consiliului Local al municipiului Moinești;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. „c”, art. 139, alin. (2) și alin. (3) lit. „g”, art.196, alin. (1) lit. „a”, art.197, alin. (1) alin. (2) și alin. (4), art.198, alin. (1) și alin. (2), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 - Se declară de uz și de interes local al Municipiului Moinești, bunul imobil teren în suprafață de 1.042 mp, situat în municipiul Moinești, strada Măgurii, FN, județul Bacău, ale cărui elemente de identificare sunt prevăzute în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2 - Se declară de uz și de interes local al Municipiului Moinești, bunul imobil teren în suprafață de 2.545 mp, situat în municipiul Moinești, strada Atelierelor, FN, județul Bacău, ale cărui elemente de identificare sunt prevăzute în Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 3 - Se atestă apartenența la domeniul privat al Municipiului Moinești a bunurilor imobile teren menționate la articolul nr. 1 și articolul nr. 2.

ART. 4 - Se dispune înscrierea în evidențele O.C.P.I. Moinești - Cartea funciară a Municipiului Moinești, a situației privind regimul juridic al terenurilor menționate la articolul nr. 1 și articolul nr. 2.

ART. 5 - Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Direcția Economică, Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Achiziții Publice și Investiții, Compartimentul Registrul Agricol și Compartimentul Tehnică Legislativă și Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești.

ART. 6 - Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Bacău, Primarului Municipiului Moinești, Direcției Economice, Direcției Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Achiziții Publice și Investiții, Compartimentului Registrul Agricol, Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu și va fi adusă la cunoștință publică în condițiile legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
ING. CRISTINEI BUDACA



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

NR. 126

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 29.09.2021, cu 18 voturi pentru și o abținere, din 19 consilieri participanți.



**CONSILIUL LOCAL
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



Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 126/29.09.2021

**Declararea unor bunuri imobile teren de uz și de interes local și atestarea apartenenței acestora la domeniul privat
al Municipiului Moinești, Județul Bacău**

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
1	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 1.042 mp, categoria de folosință-curți construcții, situat în municipiul Moinești, strada Măgurii, FN, având ca vecinătăți: N - proprietăți particulare (numerele cadastrale 63825 și 61017), S - strada Măgurii (număr cadastral 66359), E - strada Măgurii (număr cadastral 66359), V - strada Măgurii (număr cadastral 66359).	1991	103.158,00	Plan de situație înregistrat la U.A.T. Moinești cu nr. 27524/13.09.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
ING. CRISTINA BUCUR



DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA U.A.T.A.P.I.
ARHITECT ȘEF,
URB. CĂTĂLIN GHERVAN



**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. 400085

LL-C (Certification)

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 126/29.09.2021

**Declararea unor bunuri imobile teren de uz și de interes local și atestarea apartenenței acestora la domeniul privat
al Municipiului Moinești, Județul Bacău**

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
1	-	Teren	Terenul intravilar, în suprafață de 2.545 mp, categoria de folosință – teren curți construcții (cale de acces), situat în municipiul Moinești, strada Atelierelor, FN având ca vecinătăți: N - proprietate particulară (număr cadastral 60219), S - proprietate particulară (număr cadastral 61336), E - proprietate particulară (număr cadastral 61336), V - strada Atelierelor (număr cadastral 65754).	1976	251.955,00	Plan de situație înregistrat la U.A.T. Moinești cu nr. 27524/13.09.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIUL LOCAL
ING. CRISTINEL BULTEA



DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DIBLĂU

DIRECȚIA U.A.T.A.P.I.
ARHITECT ȘEF,
URB. CĂTĂLIN GHERVAN



ANEXA NR. 2
LA H.C.L. NR. 106/29.06.2023

STUDIUL DE OPORTUNITATE

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

În temeiul articolului 363 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, Primarul Municipiului Moinești, în calitate de initiator, propune vânzarea terenului în suprafață de 1042 mp, situat în municipiul Moinești, strada Măgurii, FN, județul Bacău.

Scopul vânzării terenului sus menționat o constituie necesitatea obținerii 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 este identificat prin nr.cadastral 67389, 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. 354-355 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 obținerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin valorificarea patrimoniului. Sumele rezultate din vânzarea imobilului se fac venit integral la bugetul local al Municipiului Moinești.

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 minim de vânzare, conform raportului de evaluare întocmit la data de 30.05.2023, de Dascălu I Maricel-expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, respectiv **77.587,00 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,
ING. BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUȘ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU



Anexa nr. 1
la Documentația de Atribuire

CAIET DE SARCINI

1. Informații generale privind obiectul 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 Măgurii, FN, în suprafață de 1042 mp, având număr cadastral 67389 și categoria de folosință "curți construcții", 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 exclusiv 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. 18208/08.06.2023 este de **77.587,00 lei**;

- Valoarea de inventar conform evidențele contabile este de **77.587,00 lei**.

- Pretul de pornire al licitației este de **77.587,00 lei**, ce reprezintă pretul minim de vânzare calculat mai sus.

La pretul adjudecat prin licitație se adaugă contravaloarea raportului de evaluare: 1.200,00 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: 7.760,00 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

Licitarea 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 primarului.

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 10 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,
ING. BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUȘ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU



**ANEXA NR. 3
LA H.C.L. NR. 106/29.06.2023**

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

a) Informații generale privind proprietarul:

Unitatea Administrativ Teritorială Moinești, cu sediul în municipiul Moinești, strada Vasile Alecsandri, nr. 14, județul Bacău; telefon 0234/363680, fax: 0234/365428, Cod de identificare fiscală 4591490, reprezentată prin Primar Valentin Vieru.

b) Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare:

Vânzarea se face prin licitație publică, organizată la sediul Primăriei Municipiului 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 Primăriei Municipiului Moinești, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura unității, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul 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 în 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 întreprinderi individuale/ întreprinderi familiale: 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 întreprinderile nou înființate copie după declarația unică-Formular anexa 212.

2.3 Pentru persoane fizice autorizate: copie după actul de identitate, copie după autorizația de funcționare și/sau actul de constituire, 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 (7.760,00 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 legislației 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 Primăria Municipiului 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 cu cel puțin 9 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Răspunsul la clarificări va fi transmis solicitantului cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, conform prevederilor art.314, alin.(12) din O.U.G nr.57/2019.
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 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/ declarația unică-Formular anexa 212)
 - 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 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:

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

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 cel mai mare.

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,
ING. BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUȘ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU



ANEXA NR. 2
LA H.C.L. NR. 106/29.06.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

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

În temeiul articolului 363 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, Primarul Municipiului Moinești, în calitate de initiator, propune vânzarea terenului în suprafață de 1042 mp, situat în municipiul Moinești, strada Măgurii, FN, județul Bacău.

Scopul vânzării terenului sus menționat o constituie necesitatea obținerii 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 este identificat prin nr.cadastral 67389, 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. 354-355 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 obținerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin valorificarea patrimoniului. Sumele rezultate din vânzarea imobilului se fac venit integral la bugetul local al Municipiului Moinești.

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 minim de vânzare, conform raportului de evaluare întocmit la data de 30.05.2023, de Dascălu I Maricel-expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, respectiv **77.587,00 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,
ING. BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUȘ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU