



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului cu nr. cadastral 69093, situat în municipiul Moinești, strada Tristan Tzara, județul Bacău

Consiliul Local al Municipiului Moinești, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din data de 19.12.2024,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 38885/10.12.2024 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 38889/10.12.2024 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. 33607/23.10.2024;
- prevederile art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul nr. 40058/19.12.2024 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 40059/19.12.2024 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 40061/19.12.2024 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 al 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 terenului în suprafață de 793 mp, cu număr cadastral 69093, situat pe strada Tristan Tzara, județul Bacău, aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești.

ART. 2 – Se aprobă Raportul de evaluare a terenului situat în Municipiul Moinești, strada Vasile Alecsandri, 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 Tristan Tzara, cuprins în Anexa nr. 2 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă Procedura de vânzare a imobilului, 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. Manolache Ionică;
2. Belciu Cristian-Nicușor.

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

1. Alăzăroaie Raluca-Maria;
2. Chiricheș Fănel.

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

ART. 7 – Prezenta hotărâre va fi comunicată 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. NECULAI BREAHNĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. MARILENA DÎRLĂU

NR. 263

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 19.12.2024, cu 18 voturi pentru, din 18 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

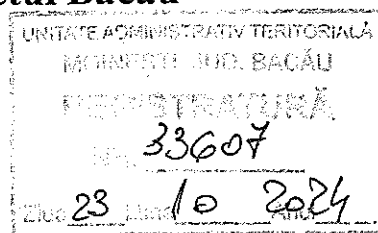
*Patrimoniul
Venerabil
SA*

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietatea evaluata –Teren intravilan situat in Municipiul Moinesti,
nr. cadastral 69093, str. Tristan Tzara, judetul Bacau**

Proprietar: UAT Municipiul Moinesti

Client: UAT Municipiul Moinesti



Data evaluării: 23.10.2024

Data inspecției : 09.10.2024

Data întocmirii raportului de evaluare : 23.10.2024

Către UAT Municipiul Moinesti

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății **“Teren în suprafața de 793 mp, număr cadastral 69093 situat în Municipiul Moinesti, str. Tristan Tzara, 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**.

Inspekția în teren a avut loc pe data de 09.10.2024, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 09.10.2024-23.10.2024. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 23.10.2024.

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 793 mp, număr cadastral 69093 situat în Municipiul Moinesti, str. Tristan Tzara, județul Bacău”	21.411	106.479

Valorile sunt stabilite la data de 23.10.2024 și exprimate în RON și Euro și nu includ T.V.A.

La data evaluării cursul pieței valutare comunicat de BNR era de 4,9731 RON 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;
- inspekția 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 evaluării	2
Cuprins	3
Capitolul 1. Premisele evaluării	4
1.1 Identificarea și competența evaluatorului	4
1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
1.3 Scopul evaluării	5
1.4 Identificarea bunurilor supuse evaluării	5
1.5 Tipul valorii	5
1.6 Data evaluării	5
1.7 Drepturile de proprietate evaluate	6
1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	6
1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate	6
1.10 Ipoteze și ipoteze speciale	6
1.10.1 Ipoteze speciale	7
1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
1.12 Sfera evaluării	8
1.13 Declararea conformității evaluării cu SEV	8
Capitolul 2. Prezentarea datelor	8
2.1 Identificarea proprietății, descriere juridică	8
2.2 Tipul proprietății, definirea pieții	8
2.3 Aspecte economico-sociale	9
2.4 Informații despre zonă	10
2.5 Informații despre amplasament	10
2.6 Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții	11
Capitolul 3. Analiza datelor și concluziile	12
3.1 Cea mai bună utilizare	12
3.2 Modul de abordare a valorii	12
3.3 Analiza rezultatului	16
3.4 Anexe	18

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către DASCALU I. MARICEL_EXPERT CONTABIL, AUDITOR FINANCIAR, EXPERT EVALUATOR, reprezentata de catre evaluator autorizat Dascalu Maricel, membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EMB, legitimatie si parafa 12009/valabila 2024.

Inspectia proprietății a avut loc în data de 09.10.2024 și a fost realizată de către evaluator Dascalu Maricel, identificarea terenului s-a facut prin instrumente electronice (portal ANCPI), inspectia proprietatii s-a realizat impreuna cu reprezentantul proprietarului

Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturii în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

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 avem 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 ne 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, si Evaluarea Intreprinderilor, legitimatie 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 793 mp, număr cadastral 69093 situat în Municipiul Moinesti, str. Tristan Tzara, județul Bacău”**, teren liber pe care la data inspecției exista ramasite din fundațiile unor clădiri.

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 793 mp, număr cadastral 69093 situat în Municipiul Moinesti, str. Tristan Tzara, 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 nu a fost rotunjită la suta de euro întreaga, iar conversia valorii în euro s-a făcut la un curs de 4,9731 Lei/1Euro, comunicat de către BNR pentru data de 22.10.2024 și valabil până pe data de 23.10.2024 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 octombrie 2024, cursul valutar valabil la această dată este 4,9731RON pentru 1 EUR data raportului este 23.10.2024.

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 793 mp .

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

- Cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare evaluate in prezenta reprezentantului U.A.T. Municipiul Moinești, a fost asigurat accesul si 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 informațiile relevante necesare.

1.9.Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate au fost:

- Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:
 - documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării (puse la dispoziția evaluatorului la data evaluării); lista documentelor puse la dispoziție este prezentată în capitolul 2.
 - suprafețele preluate din documentele puse la dispoziția evaluatorului.
 - istoricul proprietății.
 - responsabilitatea pentru aceste informații revine integral reprezentantului clientului.
- Informații la care are a avut acces evaluatorul
 - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate,
 - date privind piața imobiliară locală cunoscute la data evaluării incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate,
 - datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată,
 - date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet.
 - manuale și cataloage de costuri,
 - Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR , valabile la data evaluării,
 - Bibliografie de specialitate.

1.10.Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (extrase de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Conform extrasului de CF, proprietatea este liberă de sarcini.

Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a proprietatii, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea;

- Se presupune o deținere responsabilă a proprietății.

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- Previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- Evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătura cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în aceasta privință;
- Prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului 1 și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- Previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.10.1. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.11. 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.

1.12. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv pentru **“Teren în suprafața de 793 mp, număr cadastral 69093 situat în Municipiul Moinesti, str. Tristan Tzara, județul Bacău”** pentru

fundamentarea pretului de vanzare 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.
- 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.

1.13 Declararea conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor (ANEVAR) în vigoare, după cum urmează:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

Standarde pentru utilizări specifice:

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
- SEV 400 Verificarea evaluării.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de **UAT Municipiul Moinesti** pentru.

Terenul evaluat are forma așa cum este precizată în cartea funciara, și nu este împrejmuit.

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

- Inventarul bunurilor din domeniul public și privat al Municipiului Moinesti;
- HCL nr. 15/30.01.2024 privind completarea și modificarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinesti;
- Anexa nr. 3 la HCL nr. 15/30.01.2024 privind completarea și modificarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinesti;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Extras de carte funciara pentru informare în baza cererii nr. 16637/13.08.2024.

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 pieții

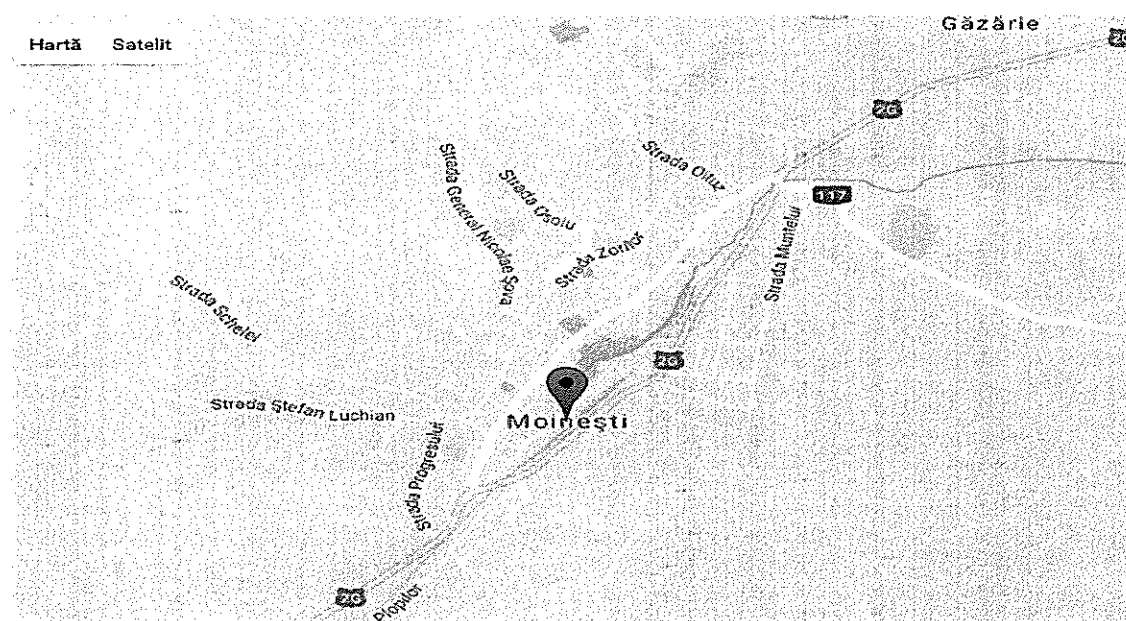
Proprietatea evaluată este compusă din **“Teren în suprafața de 793 mp, număr cadastral 59093 situat în Municipiul Moinesti, str. Tristan Tzara, județul Bacău”**.

Zona de delimitare a subpieței este dispusă în cartierul Lucacești.

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 turistii autohtoni, dar și de cei din alte localități ale țării sau din străinătate.



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

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

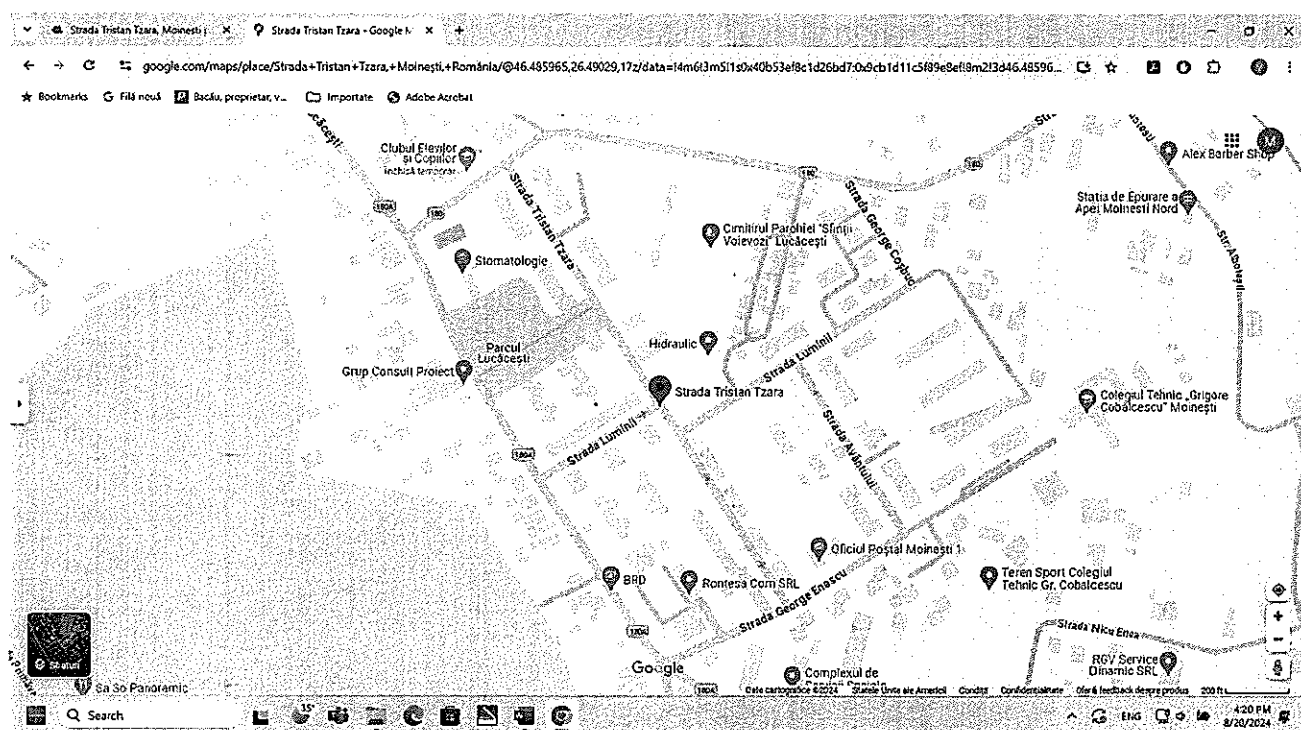
Municipiul Moinești are șanse reale de a se alinia în rândul stațiunilor balneoclimaterice atât datorită peisajelor naturale cât și numeroaselor izvoare de ape minerale curative intrucat municipiul dispune de numeroase atracții turistice.

2.4. Informații despre zonă

Terenul evaluat este amplasat în cartierul Lucacești cu acces direct la strada Tristan Tzara și este situat în vecinătatea parcului Lucacești și a cimitirului din cartier.

Amplasamentul este poziționat conform hărții de mai jos și a Anexei nr. 3 și are caracteristicile principale:

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



2.5. Informații despre amplasament

Terenul în suprafața de 582 mp este situat în Municipiul Moinești, str. Tristan Tzara, nr. 6, are numărul cadastral 69092, are următoarele vecinătăți:

- N- UAT Moinești(nr. cadastral 69091);
- S-UAT Moinești(nr. cadastral 67572);
- E- UAT Moinești;
- V - UAT Moinești(nr. cadastral 68873).

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

Terenul nu este împrejmuit.

Terenul se prezintă conform geoportal/ancpi/imobile, conform capturii din Anexa nr.3.a.

2.6. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții

Analiza pieței

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

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

Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său 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 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 scaderii 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 preponderent rezidențiale 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 pază, 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):**

$$\text{Ven capitalizate} = VNE / c$$

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

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

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

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

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

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

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile 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 /publi24.ro, olx.ro. 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/teren-casa->

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Publi24.ro website. The URL in the address bar is <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa->. The page header includes the Publi24.ro logo and navigation links. The main content area displays the following information:

- Vând teren 1800 mp intravilan, stradal, deschidere 50 m.l., îngrădit**
- 42 900 EUR negociabil**
- 0721164268**
- Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?**
- Adaugă fașă**
- Fă o ofertă**
- Vizualizări: 8**
- Raportează**
- Descriere**
Vând teren 1800 m.p., intravilan, Moleșu, strada Lucăcești, stradal, deschidere 50 metri linia, îngrădit, comunicația Moleșu-Zemeș, toate facilitățile.
Vezi detalii pe www.romimo.ro
- Anunțuri recomandate**
- Dan**
Telefon validat
Vezi toate anunțurile
Urmărește

The bottom of the page shows a Windows taskbar with the date 8/20/2024 and time 7:33 AM.

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-de-vanzare-zona-albotesti/973ih1ih3f937fd86gd9622i43g9ff.html

Vand teren agricol 1500.0 mp f

publi24.ro

Contul meu

+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren agricol

Teren de vânzare, zona Albotesti! **38 800 EUR**

Recom. Moinești Nord

Vizualizează

Vizualizări: 0 09.05.24 01:20:14

0758306405

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Trimiteți o nouă ofertă

Fă o ofertă

Vizualizări: 290

Raportează

Maxim Dragos-Ionel



Vand teren agricol 1500.0 mp f

publi24.ro

Contul meu

+ Adaugă anunț

f i

Specificații

Suprafața terenului	1500, 0 m ²
Front stradal	15
Numar fronturi	1
Latime drum acces	4
Amenajare strada	Iluminat stradal, Mijloc de transport în comun
Alte caracteristici	Acces auto, Oportunitati de investitie

Descriere

Imobiliare Moinești vă prezintă o oportunitate unică: un teren întravilan de 1600 de metri pătrați, amplasat într-o locație privilegiată și cu un potențial extraordinar.

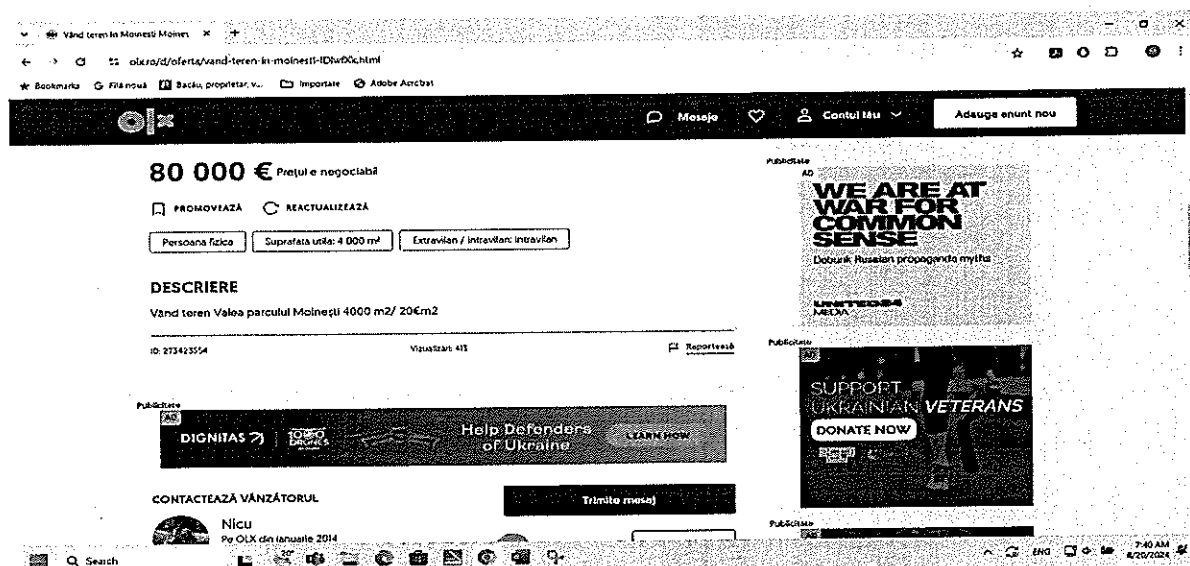
Terenul beneficiază de o deschidere la strada pietruită de aproximativ 15 metri, asigurând un acces facil și comod. Cu această deschidere generoasă, terenul oferă multiple posibilități de dezvoltare și utilizare.

Situat la doar 50 de metri distanță de DN, terenul are o poziție strategică și accesibilă, facilitând călătoriile în oraș și zone din apropiere.

Pe lângă aceste avantaje, terenul dispune și de utilități importante în apropiere, precum gaze, apă și energie electrică, ceea ce îl face ideal pentru construcția unei case de vis sau a unei afaceri prospere.

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-moinesti-IDwfxk.html>



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 toate comparabilele 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 numai la comparabila 3(pe malul unui parau);
- Caracteristici fizice:

- Mărime: Comparabilele fost corectate diferit tinand cont de suprafata proprietatii subiect ;

- Restrictii privind constructiile: Comparabila 3 a fost corectata tinand cont de faptul ca ar putea exista anumite restrictii fiind pe malul unui parau;

- Starea terenului de fundare: Nu au fost necesare ajustări;

- Utilitati: Nu au fost necesare ajustări;

- Cea mai bună utilizare: Au fost necesare ajustări la comparabila 3.

Valoarea de piață pentru **“Teren in suprafata de 793 mp, numar cadastral 69093 situat in Municipiul Moinesti, str. Tristan Tzara, judetul Bacau”** care este supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a comparabilei 1 deoarece comparabilei 1 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 793 mp, numar cadastral 69093 situat in Municipiul Moinesti, str. Tristan Tzara, judetul Bacau"	21.411	106.479

1.3. Analiza rezultatului

In conformitate cu cerintele din GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile „in fundamentarea concluziei asupra valorii, in raportul de evaluare se va face referire la abordarea sau abordările in 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 in suprafata de 793 mp, numar cadastral 69093 situat in Municipiul Moinesti, str. Tristan Tzara, judetul Bacau" la 23.10.2024 este de 106.479 lei echivalenta 21.411 EURO, valoare ce corespunde caracteristicilor actuale ale proprietatii.

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

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei lunii octombrie 2024;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Nota 1: Valoarea de mai sus un contine TVA

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 23.10.2024, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

3.4. Anexe

- HCL nr. 15/30.01.2024 privind completarea si modificarea inventarului centralizat al imobilelor apartinand domeniului privat al Municipiului Moinesti;
- Anexa nr. 3 la HCL nr. 15/30.01.2024 privind completarea si modificarea inventarului centralizat al imobilelor apartinand domeniului privat al Municipiului Moinesti ;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Extras de carte funciara pentru informare in baza cererii nr. 16637/13.08.2024.

EXPERT EVALUATOR

Dascau Maricel

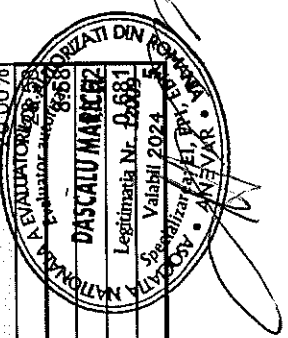
PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL,
PROF. NECULAI BREAHA

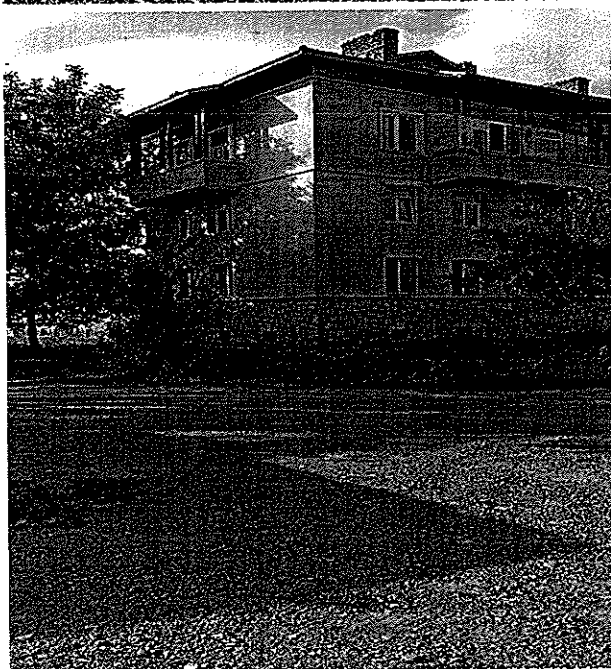
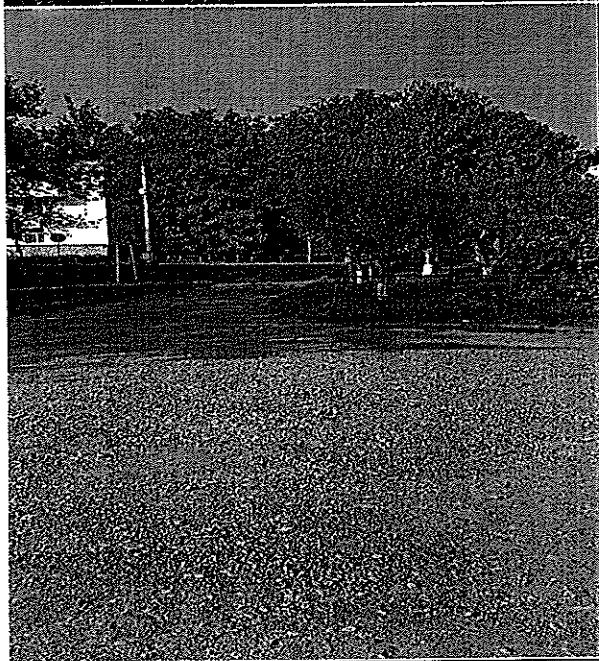
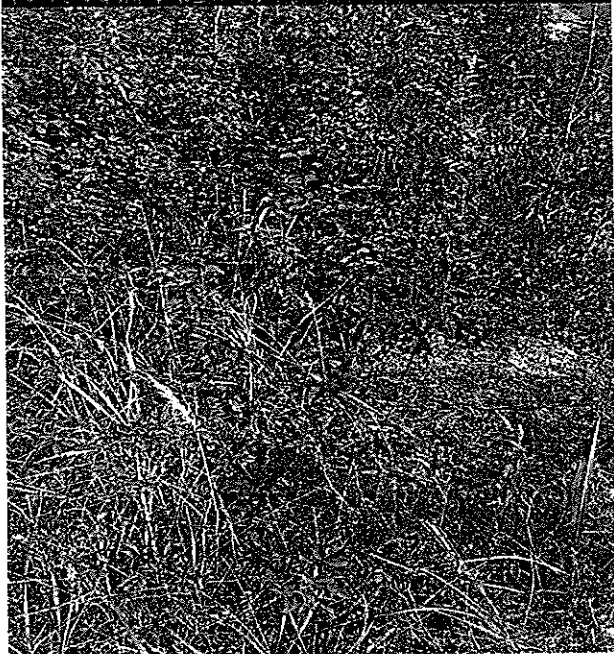


CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
IR. MARILENA DÎRLĂU

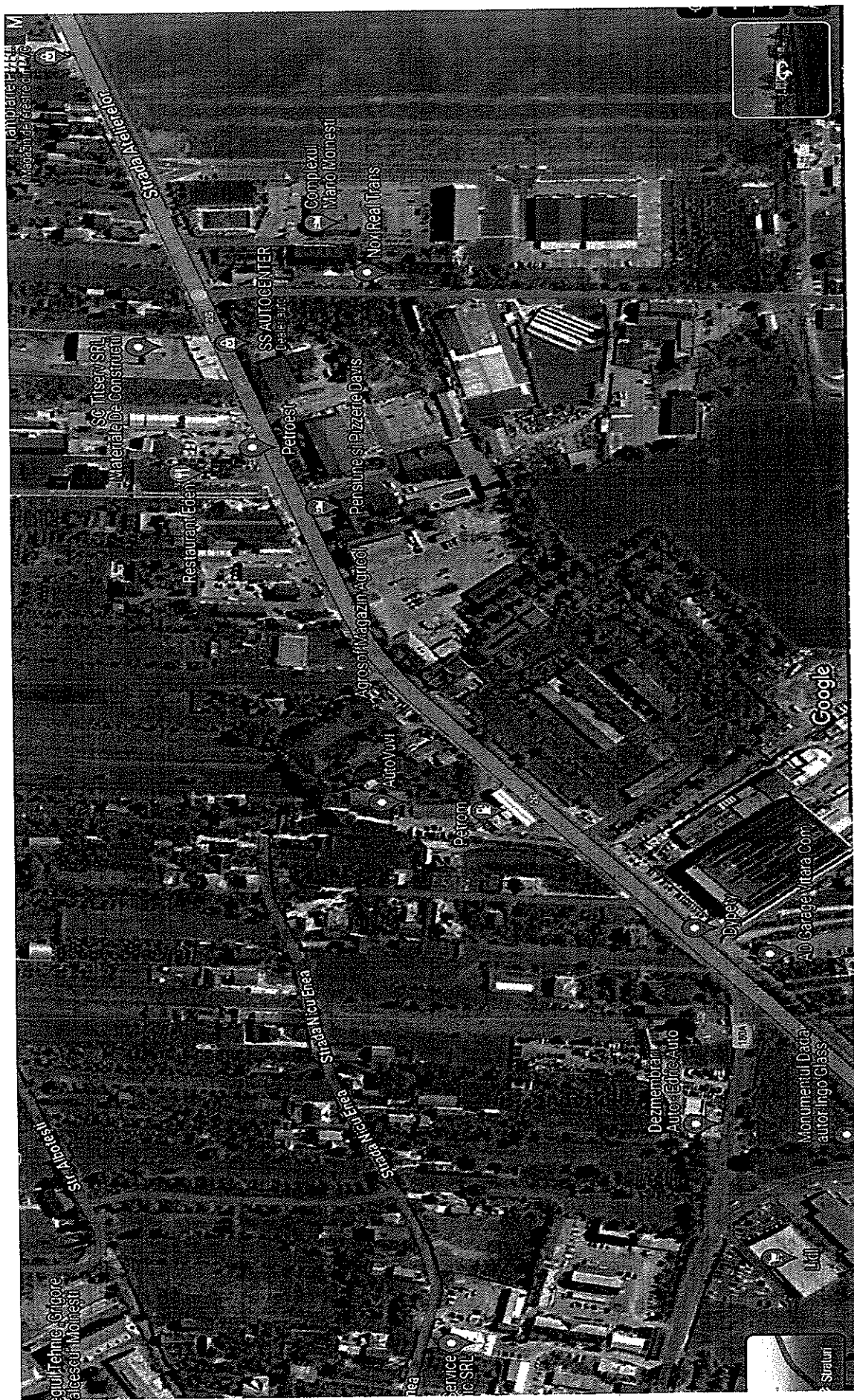
METODA COMPARATIEI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	teren , str. Tristan Tzara, CF 69093	teren Moinești, str. Lucacești	teren Moinești, zona Albotesti	teren Moinești, Valea paraului Moinești
Provenienta informatii comparabile		public24.ro	public24.ro	olx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		23.83	25.86	20.00
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		23.83	25.86	20.00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		23.83	25.86	20.00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		23.83	25.86	20.00
Conditii ale pietei	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-5.00%	-5.00%	0.0%
Pret corectat		22.64	24.57	20.00
Credibilitate sursa informatii		credibila	credibila	credibila
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		22.64	24.57	20.00
Localizare	teren , str. Tristan Tzara, CF 69093	teren Moinești, str. Lucacești	teren Moinești, zona Albotesti	teren Moinești, Valea paraului Moinești
Corectie		0.00%	0.00%	5.00%
Pret corectat		22.64	24.57	21.00
Suprafata teren proprietate (mp)	793.00	1,800.00	1,500.00	4,000.00
Corectie		10.00%	10.00%	20.00%
Pret corectat		24.90	27.02	25.20
Restricții privind constructiile	construibil	construibil 100%	construibil 100%	construibil partial
Corectie		0.00%	0.00%	-10.00%
Pret corectat		24.90	27.02	22.68
Starea de fundare a terenului	buna	buna	buna	satisfacatoare
Corectie		5.00%	5.00%	5.00%
Pret corectat		26.15	28.37	23.81
Utilitati	acces la utilitati	acces la utilitati	acces la utilitati	acces la utilitati
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		26.15	28.37	23.81
Cea mai buna utilizare	construcție	construcție	construcție	construcție-rezidential
Corectie		5.00%	5.00%	20.00%
Pret corectat		27.45	29.79	28.81
Corectie totala neta		3.62	3.93	8.68
Corectie totala bruta		6.01	6.52	13.81
C.T.B. / pret de vanzare		0.252	0.252	0.252
Numar corectii		3	3	3
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	27.00			
Valoare teren (euro) rotunjit	21411.00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	106479			

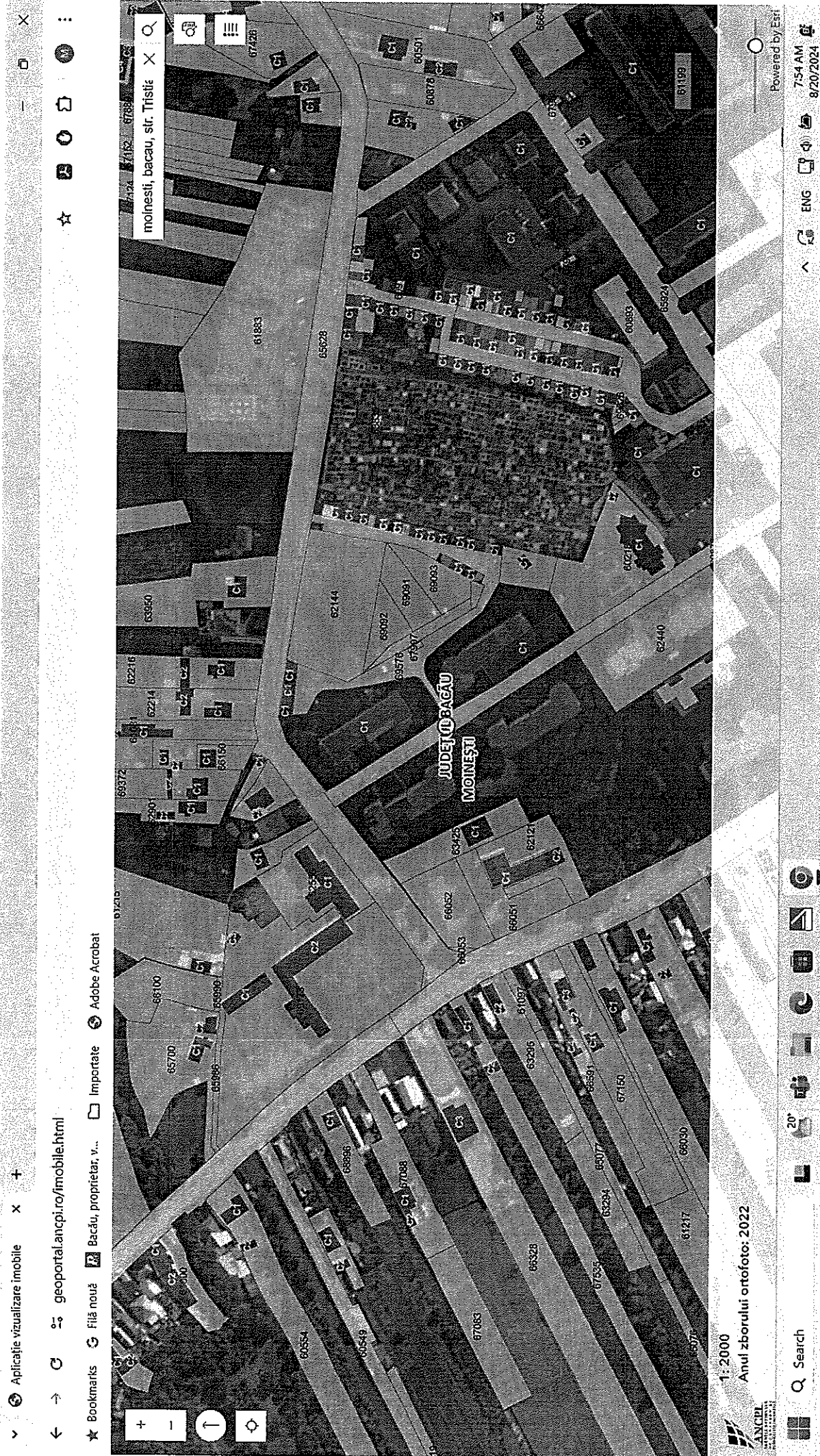




Anexa nr.3- Harta satelit



Anexa nr. 3 Extrase geoportal/ancpi/imobile





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 69093 Moinești

Nr. cerere	16637
Ziua	13
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100174400760



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Moinești, Str. TRISTAN TZARA (FOSTA V.I. LENIN), Nr. 6, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69093	793	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit parțial cu gard de beton-metal și de beton.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26793 / 29/12/2023		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut.2659, din 27/12/2023 emis de BIN Lupascu Sorana;		
B1	Se înființează cartea funciara 69093 a imobilului cu numărul cadastral 69093 / UAT Moinești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 68874 înscris în cartea funciara 68874;	A1
Act Notarial nr. Act de dezmembrare autentificat sub nr. 1796, din 21/08/2023 emis de Lupascu Sorana;		
B2	Se înființează cartea funciara 68874 a imobilului cu numărul cadastral 68874 / UAT Moinești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 65584 înscris în cartea funciara 65584; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 68874/Moinești, inscrisa prin incheierea nr. 16967 din 22/08/2023;</i>	A1
Act Administrativ nr. Hotărâre 175, din 29/09/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MOINEȘTI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATĂ, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL MOINEȘTI, CIF:4591490 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 68874/Moinești, inscrisa prin incheierea nr. 20517 din 05/10/2023; domeniul privat</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	12.607
8	9	4.914
9	1	51.179

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

13/08/2024, 13:35



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 30.01.2024,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 2620/19.01.2024 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 2634/19.01.2024 al Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Referatul nr. 2186/18.01.2024 al Serviciului Venituri 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;
- prevederile art. 355 și ale art. 357 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul nr. 3708/30.01.2024 al Comisiei juridică, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 3709/30.01.2024 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 3711/30.01.2024 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. (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 aprobă abrogarea unor poziții 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 aprobă completarea 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. 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 - Arhitect Șef, 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 1, 2 și 3.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
ING. BOGDAN-DRAGOS LEGĂNUS

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARIANA DÎRLĂU



NR. 15

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 30.01.2024, cu 17 voturi pentru, din 17 consilieri participanți.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MOINEȘTI

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


Moinești


ISO 9001
ISO 14001
Nr. 400474
LL-C (Certification)

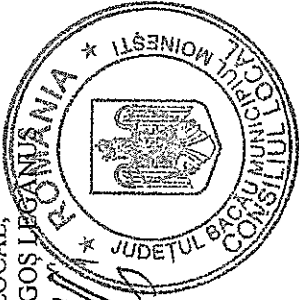
Anexa nr. 3 la HC.L. nr. 15/30.01.2024

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

Nr. reg.	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
1339	-	Teren	Teren în suprafață de 724 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Tristan Tzara, nr. 6, având ca vecinătăți: la N-proprietate privată (nr. cadastral 62144), S-U.A.T. Moinești (nr. cadastral 68873), E- U.A.T. Moinești (nr. cadastral 69093), V-U.A.T. Moinești (nr. cadastral 69092), cu nr. cadastral 69091 și nr. inventar 9001382	2017	29.073,55	Cartea funciară nr. 69091 a Municipiului Moinești
1340	-	Teren	Teren în suprafață de 582 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Tristan Tzara, nr. 6, având ca vecinătăți: la N-proprietate privată (nr. cadastral 62144), S-U.A.T. Moinești (nr. cadastral 68873), E- U.A.T. Moinești (nr. cadastral 69091), V-U.A.T. Moinești (nr. cadastral 62144), cu nr. cadastral 69092 și nr. inventar 9001383	2017	23.371,28	Cartea funciară nr. 69092 a Municipiului Moinești
1341	-	Teren	Teren în suprafață de 793 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Tristan Tzara, nr. 6, având ca vecinătăți: la N-U.A.T. Moinești (nr. cadastral 69091), S-U.A.T. Moinești (nr. cadastral 67572), E- U.A.T. Moinești, V-U.A.T. Moinești (nr. cadastral 68873), cu nr. cadastral 69093 și nr. inventar 9001384	2017	31.844,38	Cartea funciară nr. 69093 a Municipiului Moinești

1342	-	Teren	Teren în suprafață de 8 mp, categoria de folosință curții-construcții, situat pe strada Zorilor, adiacent apartamentului nr. 1, bloc 15 Parc, având ca vecinătăți: la N-U.A.T. Moinești (bloc 15 Parc, cu nr. cadastral 61241), S-U.A.T. Moinești (parcare), E-U.A.T. Moinești, V-U.A.T. Moinești, nr. inventar 9001385	2001	1.195,00	Contract de închiriere nr. 1/09.01.2024 – persoană fizică
------	---	-------	---	------	----------	---

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
ING. BOGDAN-DRAGOȘ LECANUȘ



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA BURLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU

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



ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 263/19.12.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului cu nr. cadastral 69093, situat în municipiul Moinești, strada Tristan Tzara, județul Bacău

În temeiul articolului 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Primarul Municipiului Moinești, în calitate de initiator, propune vânzarea terenului, în suprafață de 793 mp, situat în municipiul Moinești, strada Tristan Tzara, cu număr cadastral 69093, județul Bacău.

Scopul vânzării terenului sus menționat îl 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 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/contribuabil, în beneficiul întregii comunități.

c) Elemente de preț

Prețul minim de vânzare conform raportului de evaluare, înregistrat cu nr. 33607/23.10.2024, întocmit de Dascălu I Maricel-expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, respectiv **106.479,00 lei lei.**

d) 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. NECULAI BREAHNĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU



**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI MOINEȘTI**
Str. Vasile Alecsandri, nr. 14, județ Bacău, cod 605400,
Tel. 0234363680, TelVerde 0800800569
Fax 0234365428, e-mail: office@moinesti.ro,
www.moinesti.ro, municipiul moinesti oficial



ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. 263/19.12.2024

PROCEDURA DE VÂNZARE A IMOBILULUI

Prezenta Procedură de vânzare include Caietul de sarcini și va fi eliberată fiecărui ofertant contra sumei de 50 lei.

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 de înregistrare 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 Moinești.

c) Caiet de sarcini al licitației (anexat)

d) Modul de elaborare și prezentare a ofertelor: Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul Primăriei 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 și numele/denumirea ofertantului.

Plicul exterior va trebui să conțină:

1. o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

2. acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

2.1 Pentru societăți comerciale: copie după statutul/actul constitutiv al societății și certificatul de înregistrare eliberat de Registrul Comerțului, declarație pe propria răspundere și/sau acte doveditoare privind capitalul social, cifra de afaceri-media ultimilor trei ani, iar în cazul firmelor înființate în anul în curs se va prezenta documentul din care să rezulte cash flow- ul.

2.2 Pentru întreprinderi individuale/ întreprinderi 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 întreprinderile nou înființate copie după declarația unică-Formular anexa 212.

2.3 Pentru persoane fizice: copie după actul de identitate, adeverință de venit/dovada disponibilităților bănești.

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

- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor fiscale către bugetul local;
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor fiscale către bugetul de stat;
- chitanța privind achitarea garanției (10.648,00 lei)
- chitanța privind contravaloarea procedurii de vânzare și a caietului de sarcini (50 lei);
- chitanța privind taxa de participare la licitație (150 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 Primăriei 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.

e) Criteriile de evaluare:

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 oricărui tip de document emis de unitățile bancare).

2.2. pentru întreprinderi individuale/ întreprinderi 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/dovada disponibilităților bănești;

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".

Ponderele 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. NECULAI BREAHNĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU



Anexa nr. 1
la Procedura de vânzare

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 Tristan Tzara, în suprafață de 793 mp, având număr cadastral 69093, 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 minim de vânzare 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. 33607/23.10.2024 este de **106.479,00 lei**;

- Valoarea de inventar conform evidențelor contabile este de **31.844,38 lei**.

- Prețul de pornire al licitației este de **106.479,00 lei**, ce reprezintă prețul minim de vânzare calculat mai sus.

La prețul adjudecat prin licitație se adaugă 800 lei (contravaloarea raportului de evaluare) precum și contravaloarea anunțurilor în presă;

Plata prețului (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 în cartea funciară sunt în sarcina cumpărătorului, precum și cheltuielile ocazionate de autentificarea contractului de vânzare.

3.2 Garanția de participare: 10.648,00 lei/ofertant -reprezentând 10% din prețul minim de vânzare este rambursabilă ofertanților necâștigători și nerambursabilă câștigătorului 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 Contravaloarea caietului 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 150 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; documente prevăzute la punctul 2 din ”procedura de vânzare”; acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța).

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 ”procedura de vânzare”.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă din procedura de vânzare.

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, primarul 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 vânzare.

5. Contestații

Eventualele contestații se pot depune la sediul vânzătorului, în termen de 5 zile de la finalizarea procedurii, după această dată la instanța competentă, respective Tribunalul Bacău-secția a II a.

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. NECULAI BREAHNĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDUREANU