



**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)

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării locuinței aparținând fondului locativ din domeniul privat,
situată în municipiul Moinești, strada Vasile Alecsandri, Bl. E8, ap. 1

Consiliul Local al Municipiului Moinești, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din data de 26.08.2021,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.23932/10.08.2021 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 23933/10.08.2021 întocmit de compartimentul Fond Locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- cererea nr.13776/29.04.2021 a d-lui Antal Lucian, de cumpărare a locuinței din municipiul Moinești, str. Vasile Alecsandri, Bl.E8, ap.1, având calitatea de chiriaș – titular al contractului de închiriere nr.93/1/06.05.2019;
- art.1 și art.16 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.112/1995, actualizată, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;
- Hotărârea Guvernului nr.20/1996, republicată, privind aplicarea Legii nr.112/1995, actualizată, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;
- art. 363 alin. (1), alin. (6) și alin. (7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Văzând avizul nr. 25815/26.08.2021 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 25816/26.08.2021 al Comisiei pentru activități economico-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 25817/26.08.2021 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comunală și protecție mediu, din cadrul Consiliului Local al Municipiului Moinești;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin.(6) lit. b), coroborate cu art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197, precum și ale art. 198 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea locuinței din fondul locativ al municipiului Moinești, situată în str. Vasile Alecsandri, Bl. E8, ap.1 către actualul titular de contract de închiriere, conform Anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se însușește Raportul de evaluare întocmit conform contractului de servicii nr.85/03.08.2021 de către DASCĂLU I. MARICEL - EXPERT EVALUATOR, pentru locuința compusă din 3 camere și dependințe, cu suprafața construită de 72,33 m², situată la adresa din str. Vasile Alecsandri, Bl.E8, ap.1, municipiul Moinești, județul Bacău, cuprins în Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prețul de vânzare al locuinței situată în municipiul Moinești, str. Vasile Alecsandri, Bl.E8, ap.1, este la data de 04.08.2021 de 96.723 lei, echivalent a 19.660 euro.

(3) Cumpărătorul va achita integral prețul de vânzare de la alin.(2) la încheierea actului autentic de vânzare – cumpărare.

Art. 3. (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta următoarele documente:

- a) adeverință eliberată de asociația de proprietari care atestă faptul că nu înregistrează restanțe din neachitarea cheltuielilor comune;
- b) certificat fiscal, eliberat de autoritatea locală, privind obligațiile față de bugetul local;
- c) declarație notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale (soț/soție, copii) nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990.

(2) În cazul nedepunerii acestor documente, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

Art. 4. Se împuternicește Primarul municipiului Moinești și Secretarul General al municipiului Moinești, ca în numele și pentru municipiul Moinești, să semneze contractul de vânzare – cumpărare la Notariatul public, a locuinței menționate la art.1.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Bacău, Primarului municipiului Moinești, Direcției Economice, Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu, Compartimentului Fond Locativ și va fi adusă la cunoștință publică, în condițiile legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
ING. CRISTINEL BUDACĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

NR. 116

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 26.08.2021, cu 18 voturi pentru și 1 vot împotriva, din 19 consilieri participanți.



Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 116/26.08.2021

Situația

locuinței (apartamentului) din fondul locativ aparținând domeniului privat, ce urmează a fi vândută
chiriașului conform prevederilor Decretului – Lege nr.61/1990 și Legii nr.85/1992

Nr. crt.	Nr.contract de închiriere	Numele și prenumele solicitantului	Adresa /nr. de camere/ supr.utilă/supr.totală	Prețul de vânzare
1.	93/1/06.05.2019	Antal Lucian	* str. Vasile Alecsandri, Bl.E8, ap.1, mun. Moinești, jud.Bacău; * 3 camere și dependințe; * supr.utilă – 60,81 m ² * supr.construită – 72,33 m ²	19.660 euro/ 96.723 lei

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
ING. CRISTINEL BUGACĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

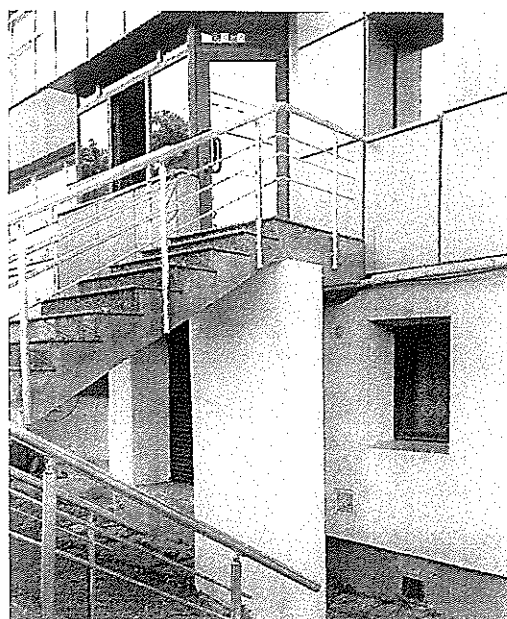
DASCALU I. MARICEL, EXPERT CONTABIL, AUDITOR FINANCIAR,
EXPERT EVALUATOR, CONSULTANT FISCAL, PRACTICIAN IN
INSILOVENTA

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

CUI: 19756154, Cont- RO35CECEBC0155RON0106111 deschis la CEC Bank

RAPORT DE EVALUARE

Proprietatea imobiliara -apartament
situat in Municipiul Moinesti, str. V. Alecsandri, bl.E8, sc. A,
ap.1



Proprietar:

Municipiul Moinesti

Client:

Municipiul Moinesti

Data evaluării: 02.08.2021

Data inspecției : 29.07.2021

Data întocmirii raportului de evaluare :02.08.2021

Sinteza evaluării

Apartamentul evaluat a fost inspectat personal de către evaluator Dascalu Maricel în prezența reprezentantului UAT Municipiul Moinesti și în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos care la data elaborării prezentului raport, este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestuia.

În conformitate cu datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **U.A.T. Municipiul Moinesti**, în calitate de client și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Evaluarea s-a realizat în scopul estimării valorii de piață a apartamentului descris mai jos pentru a permite **U.A.T. Municipiul Moinesti** valorificarea acestuia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare conform aprobării Consiliului local.

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

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie, prezenta evaluare se referă un apartament situat în Municipiul Moinesti, strada Vasile Alecsandri, bl. E8, sc. A, ap. 1.

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.

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada iulie 2021, data evaluării este 02.08.2021, cursul valutar valabil la această dată este 4.9198 lei pentru 1 EURO (curs valutar din 30.07.2021 valabil până pe 02.08.2021, ora 13), data raportului este 02.08.2021.

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a apartamentului evaluat care va fi folosită la valorificare, astfel:

Denumire proprietate	Valoare exprimată în:	
	LEI(RON)	EURO
Apartament situat în Moinesti, strada Vasile Alecsandri, bl. E8, sc. A, ap. 1	96.723	19.660

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieței specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că valoarea de piață a apartamentului evaluat la data de 02.08.2021 este de **96.723,00 LEI(RON)**, echivalent a **19.660 EURO**.

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- ✓ nu este afectată de TVA;
- ✓ a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei iulie 2021;
- ✓ nu reprezintă valori de asigurare.

Cu stimă,
DASCALU MARICEL



CUPRINS

Sinteza evaluarii	2
Cuprins	3
Capitolul 1. Premisele evaluari	4
1.1 Identificarea si competenta evaluatorului	4
1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
1.3 Scopul evaluării	5
1.4 Identificarea bunurilor supuse evaluarii	5
1.5 Tipul valorii	5
1.6 Data evaluarii	5
1.7 Drepturile de proprietate evaluate	5
1.8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	6
1.9 Ipoteze si conditii limitative	6
1.9.1 Ipoteze speciale	7
1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
1.11 Sfera evaluarii	7
Capitolul 2. Prezentarea datelor	7
2.1 Identificarea proprietatii, descriere juridica	7
2.2 Aspecte economico-sociale	7
2.3 Informatii despre zona	9
2.4 Informații despre amplasament	9
2.5 Descrierea apartamentului	10
2.6 Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții	10
Capitolul 3. Analiza datelor si concluziile	11
3.1 Cea mai buna utilizare	11
3.2 Modul de abordare a valorii	11
3.3 Analiza rezultatului	14
3.4Anexe	15

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

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

- Afirmările prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV 2020).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Dascalu Maricel în prezenta reprezentantului UAT Municipiul Moinesti.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.
- Activitatea evaluatorului referitor la bunul evaluat se limitează strict la identificarea și analiza caracteristicilor fizico-funcționale și de utilizare precum și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care generează o poziție relativă în piața specifică.

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

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

1.2. Identificarea clientului și a oricărui 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 doar necesităților lor.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei 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 **apartament situat în municipiul Moinesti, strada Vasile Alecsandri, bl. E8, sc. A, ap. 1**, descris mai jos pentru a permite U.A.T. Municipiul Moinesti valorificarea acestuia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

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 un **apartament compus din: 2 dormitoare, camera de zi, bucatarie, 2 bai, hol, situat în municipiul Moinesti, strada strada Vasile Alecsandri, bl. E8, sc. A, ap. 1**, aparținând domeniului privat a U.A.T. Municipiul Moinesti pentru valorificarea superioară a acestuia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare și aprobarea Consiliului local.

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 piață a fost rotunjită la suta de euro întreaga, iar conversia valorii în euro s-a făcut la un curs de 4,9198 Lei/1Euro, valabil pentru data de 02.08.2021, ora 13. Valabilitatea exprimării valorii este valabila 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 iulie 2021, cursul valutar valabil la această dată este 4,9198 RON pentru 1 EURO data raportului este 02.08.2021.

1.7. Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar (descrise detaliat în capitolul 2.1-Identificarea proprietății). În consecință, acestea sunt integral asupra apartamentului în suprafață utilă de 60,81 mp, suprafața construită de 72,33 mp(conform

documentației cadastrale a proprietății).

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

- Cu ocazia inspectiei apartamentului evaluat 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 situației 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 au fost puse la dispoziție de reprezentantii beneficiarului lucrării-UAT municipiul Moinesti si datele referitoare la dimensiuni și suprafețe au fost extrase din Fișa Bunului Imobil care face parte din documentația cadastrală a apartamentului;
- 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 evaluarii, 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 in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului 1 si evaluatorul nu-și

asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;

- previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.9.1. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

1.11. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv pentru „**apartament situat în strada strada Vasile Alecsandri, bl. E8, sc. A, ap. 1**” în vederea valorificării superioare a acestuia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală, respectiv informații despre proprietăți similare care sunt în curs de tranzacționare obținute de pe site-ul- olx.ro.

Informațiile se consideră cu un grad relativ mare de realism.

- Evaluatorul a verificat veridicitatea informațiilor prin telefoane la adresele menționate.
- 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 U.A.T. municipiul Moinesti pentru un apartament cu trei camere, situat în strada strada Vasile Alecsandri, bl. E8, sc. A, ap. 1.

Apartamentul este în domeniul privat al localității Moinesti este înregistrat sub numărul cadastral 60894-c1-U11 în carte funciara a localității.

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

- Inventarul domeniului privat al municipiului Moinesti;
- Relevu apartament din documentația cadastrală privind amplasarea și delimitarea corpului de proprietate înregistrată la OCPI Bacău.

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. Aspecte economico – sociale

Municipiul Moinești este așezat în bazinul mijlociu al sistemului de râuri Trotuș-Tazlău,

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

Hartă Satelit



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 Troțului și Valea Tazlăului, a celor veniți din Transilvania, aici existau izvoare de păcură, exploatare forestiere, alte produse mestesugărești și agroalimentare. Aici s-a născut, în 1896, poetul și eseistul de renume mondial Tristan Tzara (Samuel Rosenstock), fondatorul Dada, o mișcare contestatară în artă.

În anul 1921 Moineștiul devine comuna urbană și odată cu acest eveniment crește funcția lui administrativă - Moinești era reședința comunei urbane și în același timp reședința plasei Tazlău. În anul 2001 orașul Moinești a fost declarat municipiu. Cea mai veche mențiune despre existența și exploatarea petrolului în România se referă la localitatea Lucăcești, astăzi parte componentă a orașului Moinești, de pe Valea Tazlăului Sărat; primele distilării de petrol din țară sunt menționate în prima jumătate a secolului al XIX-lea la Gazarie, cartier al orașului Moinești. În bazinul petrolifer al Moldovei s-a forat prima sondă mecanică din România (în 1861) și printre primele din lume. La Moinești a fost instalată 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, Apartamentul agricol acoperă 2590 ha, din care Apartamentul arabil este de 538 ha. Pentru a valorifica tradiția economică 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).

2.3. Informații despre zonă

- zona are caracter preponderent rezidențial;
- densitatea populației în zonă este normală;
- traficul rutier în zona este mediu;
- în zona există trasee ale mijloacelor de transport;
- utilitățile din zonă cuprind energie electrică, apă caldă, gaze naturale pe stradă, canalizare, telefonie.



Apartamentul evaluat este situat intrun bloc P+4 realizat inainte de 1990 in zona centrala a municipiului Moinesti.

9

pe strada, canalizare, telefonie. Aspectul zonei este relativ civilizat având în vedere faptul că în zona pietei locuiesc persoane care par a avea probleme cu traiul civilizat și alte probleme sociale.

2.5. Descrierea apartamentului

Apartamentul evaluat este situat în intravilanul localității Moinesti într-un bloc de locuințe P+4. Apartamentul este de comandat și are suprafața construită de 72,33 mp, din care suprafața utilă de 60,81 mp și relieful din cartea funciara care este înregistrată la OCPI Bacău evidențiază următoarea structură:

- ✓ Dormitor cu o suprafață utilă de 11,61 m.p.;
- ✓ Dormitor cu o suprafață utilă de 9,69 m.p.
- ✓ Baie cu o suprafață utilă de 4,03 m.p.;
- ✓ Baie cu o suprafață utilă de 2,36 m.p.;
- ✓ Bucătărie cu o suprafață utilă de 9,97 m.p.;
- ✓ Camera de zi cu o suprafață utilă de 15,92 m.p.;
- ✓ Hol cu o suprafață utilă de 7,23 mp.

Structura constructivă a blocului este următoarea:

- Fundații continue din beton, planșee din beton armat,
- Structura panouri prefabricate din beton armat și zidărie de cărămidă;
- Închideri din panouri mari și compartimentări din cărămidă;
- Acoperiș tip șarpanta .

Apartamentul este de tip de comandat, este utilizat de mai mulți ani de către familia Antal Lucian.

Apartamentul are următoarele caracteristici în urma investițiilor realizate de către chirias care pot fi văzute și în fotografiile realizate la inspecție (Anexa 3), astfel:

- Finisaje interioare la data inspecției sunt de calitate medie spre superioare, realizate de către chirias.
- Tamplărie exterioară din PVC și cea interioară este înlocuită și bună;
- Pardoseli din gresie și parchet.
- Instalațiile sanitare sunt înlocuite;
- Instalații de utilizare funcționale, există racord la apă potabilă, electricitate și gaz metan ;
- Sistemul de încălzire termică este pe gaz metan cu centrală proprie de apartament;
- Apartamentul are termosistem la exterior și este vopsit la fel ca și celelalte apartamente
- Ușa de intrare este înlocuită cu una metalică.

2.6. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieței

Analiza pietei

Piața apartamentelor vechi este segmentată în contextul imobiliar al localității unde activitatea economică s-a redus, populația este îmbătrânită, există locuințe libere ale celor care s-au retras la țară sau sunt în străinătate la muncă.

În această localitate, se găsesc apartamente vechi de vânzare de tip de comandat la etajele superioare sau parter în stare bună și foarte bună ca cel evaluat, oferite spre vânzare care nu se vând sau se vând greu.

Această situație determină menținerea prețurilor la un nivel mediu spre scăzut, pentru perioade suficient de mari.

Analiza cererii

Există o cerere foarte mică pentru acest gen de proprietăți, concluzie desprinsă din aceea că ceea ce s-a oferit la vânzare cu valori realiste, s-a tranzacționat în perioade foarte mari de timp fiind cautate cele din zona centrală.

Pentru ca astfel de proprietăți să fie vandabile necesită investiții din partea ofertanților pentru a fi aduse la un minim de confort.

Nu putem estima câte astfel de cereri vor exista, dar ele ar putea fi în număr suficient, dacă oferta va fi formulată în valori realiste funcție de starea reală a lor. Constatarea noastră a fost că aproape tot ce s-a formulat ca ofertă cu valori realiste, s-a tranzacționat, chiar dacă nu imediat.

Oferta competitivă

Oferta cu proprietăți de tipul celei evaluate este foarte limitată.

Echilibrul pieței

Pe termen mediu, cererea va fi mica decât oferta cu tendință de creștere a cererii în ceea ce privește apartamentele vechi de vânzare de tip de comandat situate la parter.

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 ANEVAR editia 2020, CMBU este definită ca :

"Utilizarea cea mai probabilă a unei proprietăți, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății supuse evaluării."

Analiza CMBU trebuie realizată atât pentru apartamentul considerat liber, așa cum se află ea la data evaluării.

- **Cea mai bună utilizare a apartamentului**

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este în relație directă cu valoarea de piață.

Prin analiza CMBU a apartamentului evaluat se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă.

În mod normal, analiza CMBU ar trebui realizată pentru apartamentul considerat liber, așa cum se află la data evaluării.

Din datele de mai sus, rezultă că cea mai bună utilizare a apartamentului este pentru locuința.

În concluzie, cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este pentru locuința.

3.2. Modul de abordare a valorii

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

În conformitate Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 2020 și cu Ghidul de Evaluare – GEV 630 –„Evaluarea bunurilor imobile”, există trei tipuri de abordări posibile :

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. S-au identificat tranzacții în zona municipiului Moinesti pentru proprietati comparabile.

Estimarea valorii apartamentului (considerat liber), în cadrul abordării prin piață se va realiza utilizând 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.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor relative. Aceasta se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății subiect.

În analiză au fost utilizate trei proprietăți comparabile, situate în municipiul Moinesti, relativ apropiat apartamentului supus evaluării (prezentate în Anexa nr. 1), astfel:

COMPARABILA 1: Apartament 3 camere, decomandat situat lângă farmacia Dona, parter, modernizat, gresie, faianța parchet, centrală termică, termopane, varuit proaspăt, termosistem, stare foarte bună, preț 28475 Euro. Suprafața utilă 69 mp.

Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul olx.ro.

COMPARABILA 2: Apartament 3 camere, parter, semidecomandat situat în strada luminii, F2, modernizat, gresie, faianța parchet, centrală termică, termopane, varuit camerele orientate la strada principală, stare bună, preț 35.000 Euro. Suprafața utilă 58 mp.

Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul olx.ro.

COMPARABILA 3: Apartament 3 camere, semidecomandat situat central, etaj 4, modernizat, gresie, faianța parchet, centrală termică, termopane, stare foarte bună, preț 22.700 Euro. Suprafața utilă 55 mp.

Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul olx.ro.

Explicitarea corecțiilor:

1. Având în vedere că tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietăților s-au ajustat cu -5% întrucât din experiența evaluatorului, urmărind evoluția prețurilor ofertelor, s-a constatat că pentru proprietățile rezidențiale de acest tip, vânzătorii sunt dispuși să negocieze, în medie cu 5%;
2. S-au aplicat corecții pentru instalații funcționale întrucât la apartamentul subiect acestea au fost înlocuite/modernizate de către chirias și comparabilele au toate instalațiile. Procentul luat în calcul a avut în vedere "Ponderea orientativă a subansamblelor constitutive ale mijloacelor fixe din grupa I "Cladiri"-subgrupa "Construcții" din Indicativul P135-99 care prevede că instalațiile funcționale au o pondere de 18% din valoare construcției. Pe baza raționamentului profesional în urma constatarilor de la inspecție apreciem corecția la -10% pentru acest element la toate comparabilele;
3. S-au aplicat corecții pentru finisaje întrucât la apartamentul subiect acestea au fost înlocuite/modernizate de către chirias și comparabilele au finisaje moderne, noi. Procentul luat în calcul a avut în vedere "Ponderea orientativă a subansamblelor constitutive ale mijloacelor fixe din grupa I "Cladiri"-subgrupa "Construcții" din Indicativul P135-99 care prevede că instalațiile funcționale au o pondere de 25% din valoare construcției. Pe baza raționamentului profesional în urma constatarilor de la inspecție și prin faptul că ponderile influențate de finisajele noi/moderne în noile condiții de execuție, apreciem corecția la -15% pentru acest element la comparabila 1 și 2, la comparabila 3 de -10%;
4. S-au aplicat corecții pentru comparabila 1 și 3 pentru diferențe suprafețe;
5. Nu s-au aplicat corecții la toate comparabilele pentru lipsa logii/balcoane;
6. S-au aplicat corecții pentru comparabila 2 și 3 care este semidecomandată.

Desfasurarea calculului și analiza relativă a proprietăților sunt prezentate în Anexa 2.

Din analiza efectuată a rezultat că cele mai apropiate comparabile de subiect este comparabila 1.

Valoarea Apartamentului este de 96.723 lei, echivalent a 19.660 Euro.

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

Apartamentul este închiriat însă chiria este atipică, ea urmărește mai mult rezolvarea unei probleme sociale decât obținerea de venituri.

3. Abordarea prin costuri - constă în estimarea costului de nou din care se deduce deprecierea fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz, urmând metodologia de mai jos.

Evaluatorul va proceda la alegerea între cele două tipuri de cost de nou - *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* - și va utiliza unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări.

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

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

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

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

- Deprecierea fizică - reprezintă pierderea de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și - uzura fizică nerecuperată (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).

- Deprecierea funcțională - este o pierdere de valoare cauzată de data de supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, înlocuire, modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau de un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).

- Depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi: - modificarea cererii, - utilizarea proprietății, - amplasarea în zonă, - urbanismul, - finanțarea. În cazul estimării Valorii Impozabile, acest tip de depreciere nu se aplică.

Conform constatărilor de la inspecție nu au fost identificate deprecieri fizice accidentale produse prin acte de vandalism, calamități (cutremure, inundații catastrofale, explozii, incendii, furtuni, alunecări de teren, etc.) ci numai deteriorări din neefectuarea reparațiilor de către chiriași, etc.

Deprecierea fizică se poate estima în mai multe metode și una ar putea fi în conformitate cu metodologia prezentată în Anexa nr. 2 - *Estimarea deprecierei fizice, precum și metoda de calcul a vârstei cronologice ponderate, având în vedere modernizarile/extinderile aduse clădirii supuse evaluării* a GEV 500.

Aplicarea acestei metode pentru apartamentul evaluat nu este adecvată.

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 metodelor abordate și informațiile care au stat la baza aplicării acestora și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru „apartament situat în Moinesti, strada Vasile Alecsandri, bl. E8, sc. A, ap. 1”, ce urmează a fi valorificat de către UAT Municipiul Moinesti este de: 19.660 EURO, respectiv 96.723,00 lei, corespunzator abordării prin piața intrucat abordarea prin cost nu este adecvata si la abordarea prin venit nu exista tranzactii.

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 în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii iulie 2021;

-valoarea este o predicție;

-evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Nota: Valoarea de mai sus un contine TVA.

3.4. Anexe

- Relevu apartament din Documentatia cadastrala privind amplasarea si delimitarea corpului de proprietate;
- Comparabile apartament;
- Fisa calcul;
- Fotografii.

EXPERT EVALUATOR

Dascalu Maricel



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
ING. CRISTINEL BUDACĂ

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

Comparabila nr.1

ok.ro/d/oferta/vand-apartament-3-camere-ID302v?an=1970&e43e510

Aplicații Bookmarks 5/5 nouă Bacău, proprietar, v...

Postat 26 iulie 2021



vand apartament 3 camere

28 475 € Pretul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

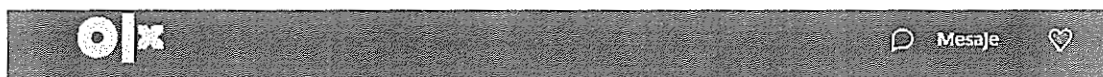
Firma Compartimentare, Decomandat Suprafata utila 69 m² An constructie 1990 - 2000
Etaj Parter

(P) Building Companion: platforma constructorilor profesioniști

Descriere

Vand ap 3 camere, parter, Molnesti-central in spatele farmaciei DONA. Ap este modernizat-gresle, faianta, parchet, centrala termica, termopane, proaspat varuit. Ap. este izolat pe exterior. Se poate vinde si in 4-5 rate. Are aprobare de la primarie de 50mp. constructie alaturata ca magazin.





Vand apartament 3 camere, Moinesti

35 000 € Prețul e negociabil

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☒ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 58 m²

An constructie: 1977 - 1990

Etaj: Parter

(P) Building Companion platforma constructorilor profesionisti

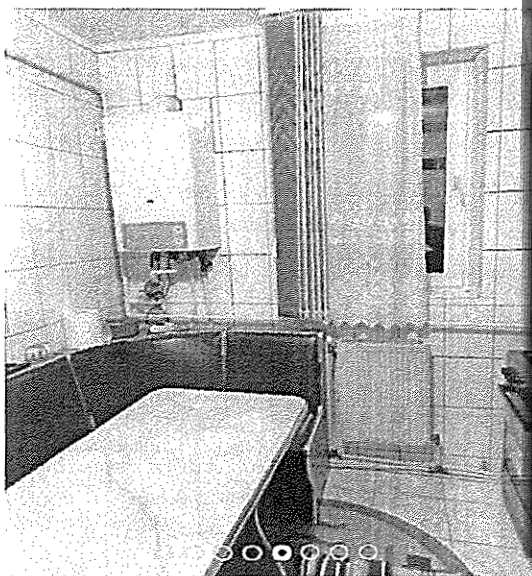
Descriere

Vand apartament 3 camere, oras Moinesti, strada Luminii, bloc F2, parter, semidecomandat. Imbunatatiri: termopan, centrala termica, parchet, izolat exterior, aer conditionat, gresie/falanta. Apartamentul are toate camerele orientate catre strada principala.

Detalii la telefon 07*****01.

Pret usor negociabil!

Merita vazut!



Postat 17 iulie 2021



Vând apartament 3 camere

112 000 lei Prețul e negociabil

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Compartimentaro: Semidecomandat

Suprafata utila: 55 m²

An constructie: 1977 - 1990

Etaj: 4

Descriere

Vand Apartament, zona centrala, 3 camere etaj 4 detaliu la nr whatsapp 0049 162 6852415.

ID: 195691927

Vizualizări: 810

📄 [Reportează](#)

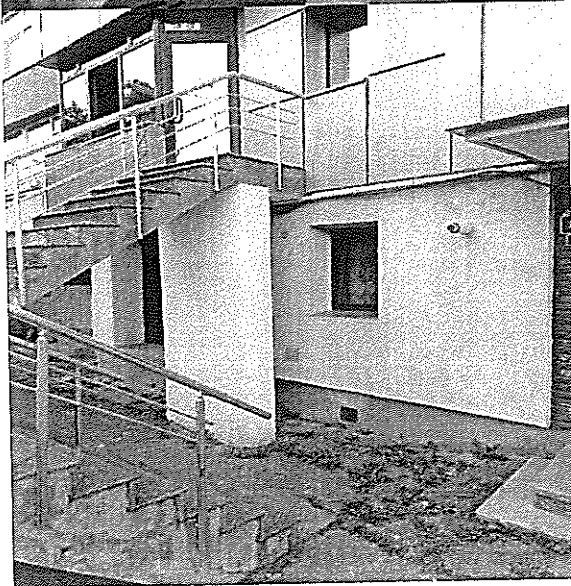
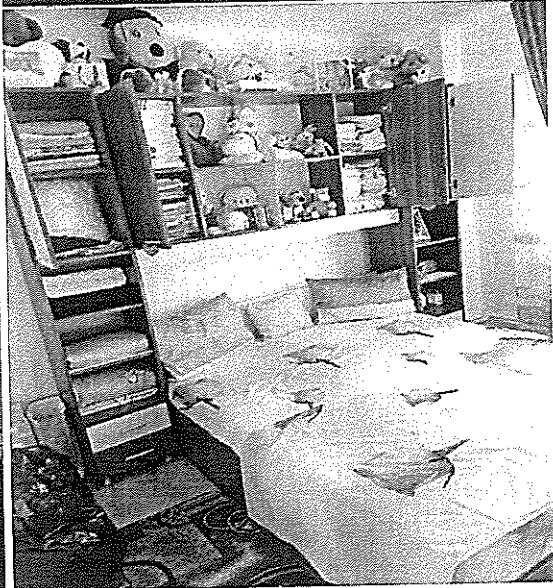
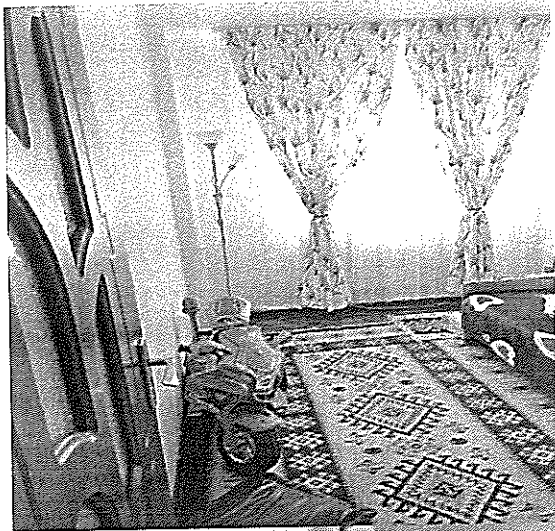


METODA COMPARATIEI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Apartament Moinesti, str.V. Alecsandri, bl. E8, sc A, ap.1	Apartament Moinesti, central in spate farmacia Dona	Apartament Moinesti, Str. Luminii, bl.F-2	Apartament Moinesti, zona centrala
Provenienta informatii comparabile		www.olx.ro	www.olx.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (euro/apartament)		28475,00	35000,00	22700,00
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		28475,00	35000,00	22700,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		28475,00	35000,00	22700,00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		28.475,00	35.000,00	22.700,00
Conditii ale pietei		la vanzare	a vanzare	la vanzare
Corectie		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Pret corectat		27.051,25	33.250,00	21.565,00
Instalatii functionale	refacute de chirias	toate	toate	toate
Corectie		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pret corectat		24.346,13	29.925,00	19.408,50
Finisaje	complete,refacute de chirias	complete, moderne	complete, moderne	complete,
Corectie		-15,00%	-15,00%	-10,00%
Pret corectat		20.694,21	25.436,25	17.467,65
Suprafata utila apartament (mp)	60,81	69,00	58,00	55,00
Corectie		-5,00%	0,00%	5,00%
Pret corectat		19.659,50	25.436,25	18.341,03
Etaj	Parter	parter	parter	etaj 4
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		19.659,50	25.436,25	18.341,03
balcoane/ logii	nu exista	nu exista	nu exista	nu exista
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		19.659,50	25.436,25	18.341,03
Decomandat/semidecomandat	decomandat	decomandat	semidecomandat	semidecomandat
Corectie		0,00%	5%	5%
Pret corectat		19.659,50	26708,06	19258,08
Pozitionare	centrala	foarte buna	la strada principala	buna
Corectie		0,00%	-5,00%	0,00%
Pret corectat		19.659,50	25372,66	19258,08
Corectie totala neta		8.815,50	-10835,38	3949,23
Corectie totala bruta		6.110,38	9074,89	12787,50
C.T.B. / pret de vanzare		0,215	0,26	0,56
Numar corectii		4	5,00	5,00
Valoare apartament(EURO/mp) rotunjit	19660,00			
Valoare totala apartament(lei) rotunjit	96723			

Anexa-Fotografii







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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60894-C1-U11 Moinești

Nr. cerere	13235
Ziua	24
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105465807



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Moinești, Str Vasile Alecsandri, Bl. E8, Sc. A, Ap. 1, Jud. Bacau

Părți comune: nu sunt specificate parti comune in CF

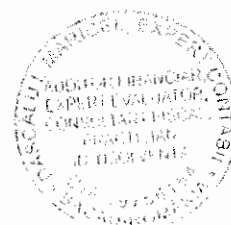
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata constructiilor	Suprafata utila (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60894-C1-U11	-	60,81	8456/1206	0	APARTAMENT COMPUS DIN TREI CAMERE, BUCATARIE, DOUA BAI SI HOL

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13235 / 24/06/2021	
Act Administrativ nr. PROTOCOL, din 08/07/1998 emis de SC PRFST SERV SA MOINEȘTI; Act Administrativ nr. Hotărâre 34, din 25/06/1998 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MOINEȘTI; Act Administrativ nr. Hotărâre 37, din 24/03/2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MOINEȘTI;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) MUNICIPIUL MOINEȘTI, CIF:4591490
	OBSERVATII: domeniul privat

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Moinesti, Str Vasile Alecsandri, Bl. E8, Sc. A, Ap. 1, Jud. Bacau

Părți comune: nu sunt specificate parti comune in CF

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60894-C1-U11	-	60,81	8456/1206	0	APARTAMENT COMPUS DIN TREI CAMERE, BUCATARIE, DOUA BAI SI HOL

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

7/8-06-2021

Data eliberării,

7/8 /

Asistent Registrator,

CRISTINA-DUMITRA UTOIU

(parața și semnătura)

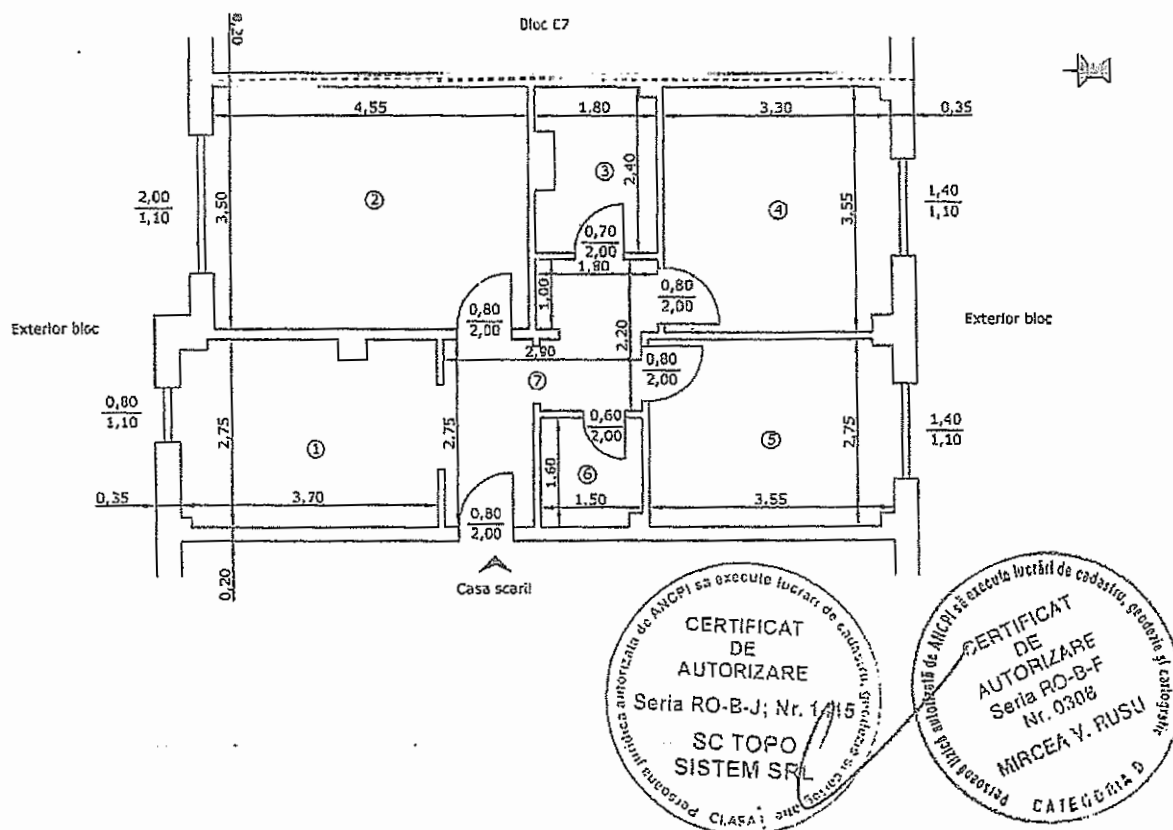
Referent,

(parața și semnătura)



RELEVU APARTAMENT
SCARA 1:100

Număr cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului	
		Moinești, str. Vasile Alecsandri, bl. E8, sc. A, parter, ap.1	
Carte funciară colectivă nr.		UAT	Moinești
Cod unitate individuală (U)		CF individuală	60894-c1-u11



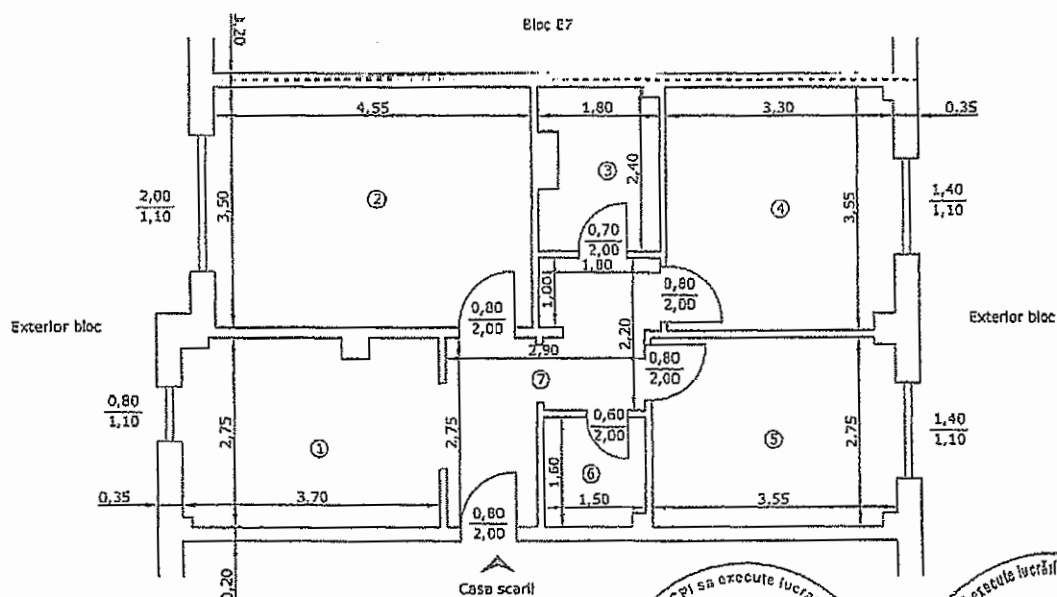
Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Bucatarie	9,97
2	Camera de zi	15,92
3	Baie	4,03
4	Dormitor	11,61
5	Dormitor	9,69
6	Baie	2,36
7	Hol	7,23
Suprafața utilă = 60,81		
Suprafața construită = 72,33		
Executant S.C. TOPOSISTEM S.R.L.		Data Iunie 2021
Recepționat		

Bogdan-Mihaita

Semnat digital de Bogdan-Mihaita Pintilie

RELEVU APARTAMENT
SCARA 1:100

Număr cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului	
		Moinești, str. Vasile Alecsandri, bl. E8, sc. A, parter, ap. 1	
Carte funciară colectivă nr.		UAT	Moinești
Cod unitate individuală (U)		CF individuală	60894-c1-u11



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Bucatarie	9,97
2	Camera de zi	15,92
3	Baie	4,03
4	Dormitor	11,61
5	Dormitor	9,69
6	Baie	2,36
7	Hol	7,23
Suprafața utilă = 60,81		
Suprafața construită = 72,33		
Mircea a Rusu Digitally signed by Mircea a Rusu Date: 2021.06.24 10:42:02 +03'00' Executant S.C. TOPOSISTEM S.R.L.		Data Iunie 2021
Recepționat		

Bogdan-Mihaita

Semnat digital de Bogdan-Mihaita Pintilie

