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

H O T Ă R Â R E

privind aprobarea vânzării locuinței aparținând fondului locativ din domeniul privat, situată în municipiul Moinești, strada Vasile Alecsandri, Bl. D1, ap. 13

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.24627/16.08.2021 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 24628/16.08.2021 întocmit de compartimentul Fond Locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- cererea nr.23249/03.08.2021 a d-lui Adobri Costel Sorin, de cumpărare a locuinței din municipiul Moinești, str. Vasile Alecsandri, Bl.D1, ap.13, având calitatea de chiriaș – titular al contractului de închiriere nr. 101/09.05.2019;
- art.1 și art.16 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, cu modificările şi 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 şi completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Văzând avizul nr. 25818/26.08.2021 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 25819/26.08.2021 al Comisiei pentru activități economico-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 25821/26.08.2021 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comunală și protecție mediu, din cadrul Consiliului Local al Municipiului Moinești;

În temeiul prevederilor 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 şi ale art. 198 alin. (1) şi (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă vânzarea locuinței din fondul locativ al municipiului Moinești, situată în str. Vasile Alecsandri, Bl.D1, ap.13 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.87/11.08.2021, de către S.C.EVALUĂRI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L, pentru locuința compusă din 2 camere și dependințe, cu suprafața construită de 59,51 m^2, situată la adresa din str. Vasile Alecsandri, Bl.D1, ap.13, 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.D1, ap.13, este la data de 16.08.2021 de 81.100 lei, echivalent a 16.500 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 Instituţiei Prefectului Judeţului 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. 117

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

Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 117/26.08.2021

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.	101/09.05.2019	Adobri Costel Sorin	* str. Vasile Alecsandri, Bl.D1, ap.13, mun. Moinești, jud.Bacău; * 2 camere și dependințe; * supr.utilă – 45,25 m^2 * supr.construită – 59,51 m^2	16.500 euro/ 81.100 lei

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
ING. CRISTINEL BUGACĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 117/26.08.2021

VALUAR IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

Nr.84 din 16.08.2021

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare

Apartament situat in municipiul Moinesti, strada Vasile Alecsandri, bl.D1, sc.A, et.4, ap.13

PROPRIETAR: MUNICIPIUL MOINESTI

CLIENT: MUNICIPIUL MOINESTI

UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL MOINESTI

TIP PROPRIETATE: APARTAMENT 2 CAMERE

ADRESA: Municipiul Moinesti, strada Vasile Alecsandri, bl . D1, sc.A, et.4, ap.13

VALOARE DE PIATA PROPRIETATE	RON	EURO
	81.100	16.500

METODE DE EVALUARE

ABODAREA PRIN PIATA	16.500EUR (81.100 LEI)
ABORDAREA PRIN VENIT	17.000 EUR (83.600 LEI)
Suprafata: Utila: 45,25 mp Semilogie: 3,62mp Boxa : 6,57 Utila Totala: 48,87 mp Construita: 59,51	Data: Inspectiei: 11.08.2021 Evaluarii: 11.08.2021 1 EUR = 4,9158 RON

CUPRINS

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L. a fost înfiintata în anul 2008 ca si raspuns implicit al cererii tot mai mari de serviciii calificate de evaluare în domeniul proprietatilor imobiliare.

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L. furnizeaza clientilor sai o gama variata de servicii de evaluare pentru proprietati imobiliare, bunuri mobile.

Servicii de evaluare în sectoarele rezidential, comercial, administrativ, industrial, agricol;

Servicii de evaluare de bunuri mobile – autoturisme, mijloace de transport speciale, utilaje, echipamente, instalaţii, stocuri.

Activitatea de evaluare desfasurata în cadrul companiei noastre este ghidata de respectarea standardelor profesionale de best-practice, standardelor internaţionale de evaluare si reglementarilor specifice nationale

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L lucreaza în conformitate cu modelele si standardele profesionale ale

- Asociatia Natională a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR)
- Comitetului International de Standarde în Evaluare (IVSC)
- Standardele Europene ale Grupului European al Asociatiilor de Evaluatori (TEGOVA)

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L este membru corporativ ANEVAR (Asociaţia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Pentru realizarea rapoartelor de evaluare, echipa noastra se bazează pe:

- O înţelegere adecvata a evolutiilor de pe piata imobiliara,
- Însusirea elementelor tehnice ale proprietatilor imobiliare si a bunurilor mobile,
- Experienta vasta în domeniul evaluărilor.

Astfel, societatea si-a putut dovedi capacitatea de a furniza servicii la standarde profesionale pentru toate categoriile de proiecte desfasurate.

Principalele tipuri de proprietati pe care le acopera serviciile noastre de evaluare sunt:

- Terenuri, case, vile şi apartamente,
- Proprietati cu destinatie comerciala, agricola si industriala
- Paduri si terenuri agricole
- Autoturisme, mijloace de transport speciale, utilaje, echipamente, instalatii, stocuri etc.

1.2 Certificarea evaluarii

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmaţiile susţinute si prezentate în prezentul raport sunt reale si corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare şi nu avem niciun interes personal şi nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nicio persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul si nicio persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

EVALUATOR

Berian Corina Ioana
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR

MEMBRU
CORPORATIV

S.C. EVALUARI IMOBILIARE
SOLUTION S.R.L

1.3 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	Beneficiarul raportului de evaluare este **MUNICIPIUL MOINESTI** pentru solicitant **MUNICIPIUL MOINESTI** . Evaluarea a fost solicitata de catre **MUNICIPIUL MOINESTI** si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului. Avand în vedere Statutul ANEVAR si standardele de evaluare, evaluatorul nu si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.
1.4 Scopul lucrarii	Prezentul raport de evaluare a fost solicitat pentru vanzare, ca si scop al evaluarii, de catre destinatarul lucrarii **MUNICIPIUL MOINESTI.** Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.
1.5 Identificarea activului supus evaluarii	**Dreptul de proprietate asupra proprietatii rezidentiale de tip apartament** cu doua camere si dependinte in bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E, situat in **municipiul Moinesti, strada Vasile Alecsandri, bl.D1, sc.A, et.4, ap.13, judetul Bacau**, identificat prin numarul cadastral 60798-C1-U15, intabulat in CF 60798-C1-U15/UAT Moinesti in suprafata utila de 45,25 mp, suprafata semilogie de 3,62 mp, suprafata utila totala de 48,87 mp, boxa 6,57 mp . **Dreptul de proprietate asupra cotei parti comune** de 7932/945 din suprafata de folosinta comuna a imobilului aferent apartamentului. **Dreptul de folosinta asupra terenului** in cota teren in folosinta de -mp aferent apartamentului.
1.6 Tipul Valorii	Tipul valorii estimate in raportul de evaluare prezent este ***valoarea de piata***, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2020. Conform SEV 100, definitia valorii de piata este: *"**valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzatar hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".*
1.7 Data evaluarii	Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de 11.08.2021.
1.8 Data inspectiei si documentarea necesara	La baza intocmirii evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client pana la data de 11.08.2021 data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Inspectia proprietatii a fost realizata de către evaluator Berian Corina Ioana in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de 11.08.2021, in prezenta d-nei Ramona Porumboiu, reprezentanta Primariei . Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

1.9 Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informaţii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentului furnizate de catre client si preluate din actele de proprietate puse la dispozitie de catre client dupa cum urmeaza:
  - Act administrativ nr.34/25.06.1998 emis de Consiliul Local Moinesti,
  - Hotararea nr. 37/24.03.2009 emisa de Consiuliul Local Moinesti;
  - Releveu,
  - Incheiere nr. 9752/30.09.2019,
  - Extras de Carte Funciara nr. cerere 9752/30.05.2019.

- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare conform documentatiilor cadastrale ;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate s.a.
- Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispozitie de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

<u>Ipoteze</u>

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile şi documentele furnizate de către utilizatorul raportului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valabil si transferabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigaţie şi nici nu am inspectat acele părţi ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile şi s-a presupus astfel că aceste părţi sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor si instalaţiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanţă cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanţă cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;

- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală şi/sau cele din documentaţiile avizate urbanistic;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu persoana in prezenta careia s-a facut inspectia imobilului, nu există niciun indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piata estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa si condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Valoarea proprietăţii a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie evaluatorului, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii.
- Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, sa aiba argumentat alte opinii si pareri, sustinanad oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un proces de evaluare.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil; nu se asuma raspunderea pentru daunele suferite de institutiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca intreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Valoarea recomandata a fost determinata strict din perspectiva situatiei pietei la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica intr-un interval mai scurt sau mai lung in functie de dinamica economica a pietei, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.

Ipoteze speciale:

- Nu sunt.

1.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.
Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare relevante şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.
Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si utilizatorului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanţă.

1.12 Declaratie de conformitate cu SEV

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanta cu reglementarile **Standardelor de Evaluare ANEVAR** si cu ipotezele si ipotezele speciale cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.
Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020:**

SEV 100 - Cadrul general (IVS 100)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 – Documentare si confirmare (IVS 102)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2020

PREZENTAREA DATELOR **2.1 Identificarea proprietatii**	**Apartament** cu doua camere si dependinte in bloc de locuinte cu regim de inaltime S+P+4E, situat in **muncipiul Moinesti, strada Vasile Alecsandri, bl.D1, sc.A, et.4, ap.13**, identificat prin numarul cadastral 60798-C1-U15 , intabulat in CF 60798-C1-U15 a UAT Moinesti in suprafata utila de 45,25 mp, semilogie de 3,62 mp si suprafata utila totala de 48,87 mp, boxa cu suprafata utila de 6,57 mp. **Dreptul de proprietate asupra cotei parti comune** din suprafata de 7932/945 folosinta comuna a imobilului aferent apartamentului. **Dreptul de folosinta asupra terenului** in folosinta de -mp aferent apartamentului.
2.2 Descrierea juridica	A fost supus evaluarii dreptul de proprietate apartinand: **MUNICIPIULUI MOINESTI**, asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorilor si care sunt anexate (vezi ANEXE).
2.3 Observatii	-Nu s-a pus la dispozitie extras de Carte funciara la zi.
2.4 Sarcini/servituti	Nu sunt. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini.
2.5 Asigurare	La data inspectiei nu am primit informatii daca apartamentul este asigurat.
2.6 Utilizarea actuala	La data inspectiei apartamentul avea destinatie rezidentiala fiind ocupat de chirias.
2.7 Date despre zona, acces, oras, vecinatati si amplasare	**Zona**: Proprietatea in cauza este situata in zona centrala a municipiului Moinesti, pe strada Vasile Alecsandri, in apropiere de Primaria Municipiului Moinesti, Parcul Central, Liceul Teoretic Spiru Haret. Aceasta zona este considerata ca fiind zona centrala a municipiului Moinesti. **Cartier:** Zona centrala, in apropiere de Primaria Municipiului Moinesti, Parcul Central, Liceul Teoretic Spiru Haret. **Accesul la imobil:** se realizeaza din str. Vasile Alecsandri, sosea asfaltata. **Regim de inaltime al zonei:** Zona este predominant rezidentiala, cu proprietati rezidentiale de tip blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E, cu spatii comercile la parter de bloc. **Transport public:** Proprietatea are acces la caile de transport in comun - linii de autobuz (la cca 50 m). **Puncte de interes si vecinatati:** Proprietatea beneficiaza de invecinarea Primaria Municipiului Moinesti, Parcul Central, Liceul Teoretic Spiru Haret. **Vecinatati** directe: blocuri de locuinte P+4E
2.8 Descriere teren	Teren in folosinta in cota teren parti comune de 7932/945 aferent apartamentului.
2.9 Descriere Constructie	**Anul constructiei: 1971, conform informatii proprietar.** Imobilul nu se afla pe lista imobilelor cu risc seismic. **Regim de inaltime:** Imobilul are regim de inaltime S+P+4E, fara spatii comerciale la parter. **Finisaje exterioare:** Aspectul exterior al imobilului este bun, cu finisaje medii. **Structura:** Fundatii continue din b.a. cadre din b.a., cu inchideri perimetrale din prefabricate si BCA. Cladirea este prevazuta cu acoperis tip terasa. **Utilitati:** Imobilul de tip bloc este racordat la reteaua locala de utilitati curent electric, apa, canalizare, gaze si energie electrica.

2.10 Tip apartament	Apartament cu doua camere, semidecomandat, situat la etajul 4/S+P+4E.
2.11 Finisaje	Apartamentul prezinta finisaje inferioare. Pardoselile sunt din parchet din lemn in camere, gresie in hol, bucatarie si baie, zugraveli var in camere si hol, pereti placati cu faianta in bucatarie si baie. Pe peretii din hol si sufragerie sunt infiltratii, necesita renovari. Tamplarie: Tamplaria exterioara este realizata din lemn celular, cu geam normal. Tamplarie interioara din MDF. Usa exterioara metalica.
2.12 Instalatii/Utilitati	**Electrice:**-instalatii electrice iluminat, curenti slabi, contor electric Curenti slabi (internet, cablu, telefonie) **Incalzire**: -instalatii termice, incalzire prin centrala termica pe gaz de apartament **Sanitare -Apa-canal:**- instalatii si conducte sanitare functionale, obiecte si armaturi sanitare prezente, stare buna. **Gaz:** instalatii de gaz existente, contor gaz.
2.13 Suprafete	**Conform** releveu avizat ANCPI: **Suprafata utila:** 45,25 mp **Suprafata semilogie :** cca 3,62mp **Suprafata totala**: 48,87 mp Suprafata boxa: 6,57 mp
2.14 Modificari - neconformitati	-

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Generalitati

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare.

3.2 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

In cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliara de ***tip rezidential – Apartament cu doua camere in imobil de locuinte colective de tip bloc, strada Vasile Alecsandri, Zona centrala a municipiului Moinesti.***

Acest tip de praprietate este atractiv pentru o serie de potentiali utilizatori, in general ***persoane fizice cu venituri medii.***

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip ***apartament cu doua camere****, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind* ***Zona centrala a municipiului Moinesti.*** *In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica la nivel local, comportamentul participantilor la piata, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.*

Zona este ***Zona centrala a municipiului Moinesti ,preponderent rezidentiala,*** *vecinatatile reprezentand proprietati* ***rezidentiale de tip blocuri de locuinte.***

3.3 Prezentare generala zona

Moinești este un municipiu în județul Bacău, Moldova, România, format din localitățile componente Găzărie și Moinești .
Municipiul se află în partea de nord-vest a județului, pe malurile Tazlăului Sărat și ale afluentului acestuia, pârâul Gâzu. Este străbătut de șoseaua națională DN2G, care îl leagă spre sud-vest de Comănești (unde se termină în DN12A) și spre est de Bacău (unde se termină în DN2). Din acest drum, la Moinești se ramifică șoseaua județeană DJ117, care duce spre sud-est la Poduri, Berzunți și Livezi.
Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Moinești se ridică la 21.787 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 24.210 locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (88,98%), cu o minoritate de romi (5,09%). Pentru 5,65% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși(87,04%), dar există și minorități de romano-catolici(4,87%) și penticostali (1,5%). Pentru 5,7% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Zona orașului Moinești dispune de resurse naturale precum petrol, gaze naturale, sare și material lemnos. Aflat la intersecția dintre Carpații Orientali și Subcarpați, municipiul Moinești se caracterizează printr-o așezare colinară strategică ce a permis dezvoltarea unui oraș împărțit în mai multe zone principale: centru (strada Tudor Vladimirescu), Lucăcești, Văsâiești, Hangani, Micleasca, Măgura.

Moinești a cunoscut o perioadă de înflorire economică în perioada 1950-1980 ca urmare a dezvoltării extracției petrolului.

3.4 Analiza pietii rezidentiale 2021

Piața rezidențială în marele orașe a mers cu motoarele turate aproape de maximum în 2020, în ciuda dificultăților cauzate de criza sanitară și, implicit, în ciuda climatului economic de incertitudine. La nivel național, numărul locuințelor livrate în 2020 pare că a ajuns la un nou record, iar numărul de tranzacții imobiliare s-a majorat comparativ cu 2019. Bineînțeles că, într-o primă fază, declanșarea crizei sanitare a avut un impact negativ asupra pieței rezidențiale, însă ultimele luni ale anului trecut au adus o îmbunătățire generală în materie de achiziții imobiliare, iar prețurile au rămas relativ stabile.
Un fapt constatat cu interes în 2020 a fost dezvoltarea tot mai organizată a segmentului middle market al pieței rezidențiale. Dorința cumpărătorilor de a locui în spații mai mari, în contextul muncii de acasă, creșterea veniturilor și reducerea dobânzilor au făcut mai accesibilă achiziția unei locuințe noi din această categorie. Asta în condițiile unui avans anual al prețurilor locuințelor de aproximativ 2-3%, indicând o creștere sănătoasă a pieței.
Pentru 2021 se preconizează continuarea unor proiecte rezidențiale de anvergură, unii dezvoltatori având planuri de lansare a unora noi; cum anume se vor concretiza aceste planuri depinde de condițiile generale de piață, dar și de facilitățile pe care statul român ar trebui să le acorde pentru încurajarea pieței rezidențiale – cum ar fi majorarea plafonului pentru aplicarea cotei reduse de TVA. Climatul macroeconomic și evoluția pandemiei COVID-19 vor fi principalii factori care își vor pune amprenta asupra nivelului de încredere al potențialilor cumpărători, influențându-le decizia de achiziție.
Prețurile solicitate au crescut cu 3,5% în 2020, un ritm mai scăzut decât în 2019
Deși în primul trimestru din 2020 ritmul anual de creștere al prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale s-a majorat la aproape 9,5%, efectele pandemiei s-au resimțit, totuși, în următoarele două trimestre. Abia în ultimele trei luni am înregistrat din nou o creștere de 1,9% a prețului cerut pentru proprietățile rezidențiale, în comparație cu trimestrul anterior, astfel încât diferența față de anul trecut a ajuns la +3,5%. Prețurile au crescut pe segmentul nou (unități vândute direct de către dezvoltatori), cu un ritm anual de 5,7%, în timp ce pe segmentul existent (proprietăți revândute), prețurile cerute au stagnat.
Și ritmul de creștere al prețurilor de tranzacționare este mai lent: cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al treilea trimestru din 2020, o creștere anuală de 2,3% (comparativ cu 6,6% în trimestrul al doilea, respectiv cu 8,1% în primele trei luni din 2020), în timp

ce media europeană a fost de 5,2%.

Cererea se menţine ridicată pentru achiziţia de locuinţe în marile oraşe

Deşi în uşoară scădere faţă de 2019, de la 482.000 de potenţiali cumpărători, cererea pentru achiziţia de apartamente şi case în cele şase oraşe mari şi-a revenit gradual odată cu ridicarea restricţiilor şi a atins 455.000 de potenţiali cumpărători în 2020. Din estimările noastre, cererea potenţială este de patru ori mai mare decât oferta de proprietăţi rezidenţiale, atât pe piaţa nouă, cât şi pe cea existentă. Numărul de imobile vândute în 2020 la nivel naţional a fost cu 11,6% mai ridicat decât în anul anterior, depăşind 600.000 de proprietăţi. Din acestea, 123.000 au fost unităţi individuale. Bucureşti şi jud. Ilfov au rămas pieţele cu cea mai intensă activitate de tranzacţionare, 27% din proprietăţile la nivel naţional fiind vândute aici. Peste 50% din imobilele achiziţionate la nivel naţional sunt în Bucureşti şi judeţele Ilfov, Cluj, Braşov, Timiş, Constanţa, Iaşi.

Se menţine interesul crescut pentru achiziţii de terenuri, case şi apartamente cu grădină în zonele periurbane.

Deşi segmentul majoritar de căutări în principalele şase judeţe îl reprezintă apartamentele, totuşi, începând cu luna aprilie a anului trecut, s-a evidenţiat în mod clar interesul crescut pentru achiziţia de case şi terenuri pentru construcţii, în zonele periurbane ale marilor oraşe. În Bucureşti şi judeţul Ilfov, în lunile în care interesul general pentru achiziţia de apartamente era în scădere, tot mai mulţi cumpărători căutau apartamente cu grădină la parterul blocurilor. În judeţele Prahova şi Braşov, zone cu potenţial turistic, s-au înregistrat creşteri cu peste 50% ale cererii pentru achiziţia de case şi terenuri.

Sectorul construcţiilor rezidenţiale a ieşit mai puternic din criză

Cei mai importanţi indicatori din sectorul construcţiilor au înregistrat creşteri în 2020, dacă ne raportăm la intervalul similar din 2019. În primele nouă luni ale anului trecut au fost finalizate 48.490 locuinţe, în creştere cu 2.053 faţă de perioada similară a anului precedent (potrivit INS). De asemenea, datele oficiale relevă că în primele unsprezece luni ale anului trecut volumul lucrărilor de construcţii a crescut cu 16,7% (serie brută), faţă de aceeaşi perioadă a anului anterior. În pofida celor două luni de blocaj, marii dezvoltatorii au continuat construcţia şi livrarea locuinţelor, înregistrând vânzări peste aşteptări în 2020.

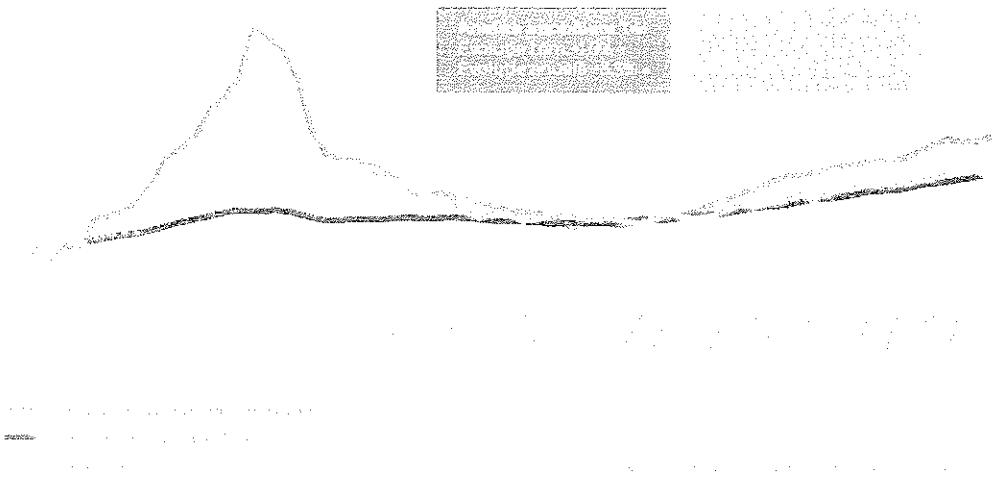
Cererea scăzută şi supraoferta menţin presiunea asupra preţurilor de închiriere

Piaţa închirierilor din cele şase mari oraşe a fost mai ofertantă în 2020 decât în 2019: peste 74.000 de apartamente şi case au fost scoase la închiriere, faţă de 56.000 în 2019, reprezentând o creştere de peste 30%. Estimăm că, la sfârşitul anului trecut, unul din cinci apartamente disponibile spre închiriere în Bucureşti era ocupat, în timp ce, înainte de declanşarea epidemiei, raportul era de unul la şase. În 2020, proprietarii din Capitală au scăzut chiria solicitată cu o medie de 6% pentru apartamentele cu două şi trei camere, şi, respectiv, cu 8% pentru garsoniere şi apartamentele cu patru camere.

"Credem că anul 2021 va rămâne plin de provocări pentru investitori, în condiţiile creşterii preţurilor de vânzare şi scăderii chiriilor din anul anterior. La oferta existentă se vor adăuga locuinţele noi, scoase pentru prima dată la închiriere, parte din unităţile livrate în 2020. Închirierile pe termen scurt îşi vor reveni doar după reluarea turismului local şi internaţional şi a călătoriilor de afaceri.„ (Dorel Niţă Head of Data and Research, Imobiliare.ro).

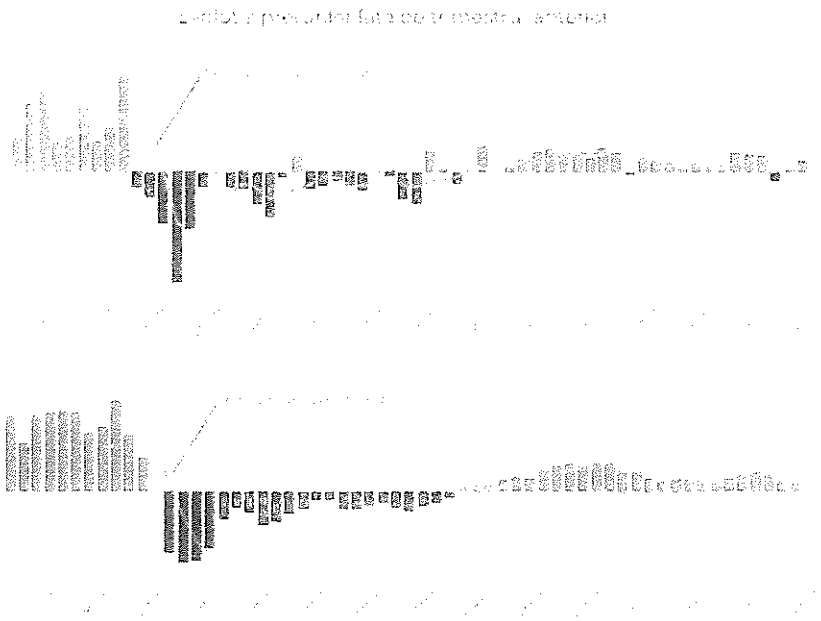
Dacă cel de-al treilea trimestru din 2020 a fost caracterizat de revenirea la (o oarecare) normalitate după starea de urgenţă instituită în contextul COVID-19, piaţa rezidenţială s-a înscris, în mod evident, pe o traiectorie ascendentă în ultimul pătrar al anului, în ciuda menţinerii unor măsuri restrictive. În acest context, datele centralizate de Analize Imobiliare relevă că, în perioada octombrie-decembrie, preţurile solicitate pentru proprietăţile rezidenţiale din România (apartamente, dar şi case) au consemnat un avans de 1,9% comparativ cu trimestrul precedent. Spre comparaţie, în cele trei luni anterioare, pretenţiile vânzătorilor de locuinţe înregistrau un avans uşor, de 0,3% mai exact, după un recul de 1,7% resimţit în al doilea trimestru din an. Cu alte cuvinte, preţurile locuinţelor s-au diminuat strict pe parcursul stării de urgenţă, câtă vreme restricţiile de circulaţie au afectat cererea şi au ridicat o serie de dificultăţi în procesul de concretizare a unei tranzacţii imobiliare. După trecerea la starea de alertă, însă, preţurile s-au stabilizat, iar ulterior şi-au reluat în mod vizibil creşterea. În ceea ce priveşte valorile de tranzacţionare ale locuinţelor din Uniunea Europeană (UE), cele mai recente date publicate de Eurostat relevă, pentru al treilea pătrar din 2020, un avans de 1,4% comparativ cu trimestrul anterior şi, respectiv, unul de 5,2% faţă de aceeaşi perioadă a anului trecut. Statisticile pentru România indică, pe de altă parte, o scădere de 2,6% comparativ cu trimestrul anterior, în vreme ce diferenţa de

preț la 12 luni a fost una pozitivă, cifrându-se la 2,3%. Astfel, scăderea mai accentuată a prețurilor de vânzare comparativ cu cele de listare poate indica disponibilitatea mai crescută a vânzătorilor spre negociere imediat după ieșirea din starea de urgență.
„După tendința de stabilizare din T3 2020, prețurile solicitate pentru locuințele din România au revenit pe o traiectorie ascendentă în ultimul pătrar al anului – fapt ce trebuie corelat, desigur, cu evoluția cererii din piață."



EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Dată fiind inerția ce caracterizează, în general vorbind, piața imobiliară, este, desigur, de remarcat că situația generală creată de COVID-19 a avut ca efect, practic, un singur trimestru de scădere a prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale. Că lucrurile și-au revenit rapid în contextul dat o arată și faptul că stabilizarea din T3 2020 a fost urmată, rapid, de o reluare a tendinței ascendente a prețurilor. De altfel, marja de creștere din ultimul pătrar al anului trecut este perfect similară cu evoluțiile trimestriale consemnate în condiții normale de piață: un avans anual asemănător, de 1,94%, a mai fost înregistrat în T3 2017, chiar dacă acest indicator s-a apropiat de – și chiar a depășit – pragul de 3% în ultimele două trimestre din 2019. În ceea ce privește diferența anuală de preț, un alt indicator important pentru piața rezidențială, de notat ar fi că aceasta a ajuns, în ultimul trimestru al anului trecut, la o valoare de +3,5% – ceea ce marchează un declin de circa un punct procentual față de trimestrul anterior, când se situa la +4,6%. Deși aceasta este una dintre cele mai mici valori înregistrate în ultimii ani, de notat ar fi că un nivel similar, respectiv 3,53%, a mai fost atins în trimestrul al doilea din 2019, deci în condiții normale de piață.



3.5 Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.
În concordanta cu estimarile Analize Imobiliare din precedentul raport de piata, oferta totala de proprietati rezidentiale disponibile spre vânzare în cele sase mari centre regionale ale tarii (apartamente si case construite înainte de anul 2000) a cunoscut, trimestrul trecut, o scadere importanta comparativ cu perioada similara din 2018. Este vorba, mai exact, de un recul anual de 11,6% valabil la nivelul oraselor analizate, o tendinta descendenta la acest capitol putând fi observata în fiecare dintre acestea.
În ultimele 12 luni, cel mai mare declin al ofertei, în cuantum de 24,7%, a avut loc în Constanța aici fiind scoase la vânzare, trimestrul trecut, doar 1020 de proprietati rezidentiale; o scadere importanta, anume -20,4%, a avut loc si în Brasov, unde pe piata au existat 940 anunturi. Pe urmatorul loc în topul scaderilor de oferta se situeaza Bucurestiul (-12,1%, până la 6.620de oferte), urmat de Timisoara (-8,2%, până la 2050 de oferte) si Cluj-Napoca (-2,7%, până la 2.410 de oferte). Scaderea anuala a ofertei a fost generata, în buna parte, de diminuarea numarului de proprietati nou-introduse pe piata: acesta a fost, comparativ cu primul trimestru din 2019, cu 13,9% mai mic în marile orase ale tarii. si de data aceasta, tendinta descendenta poate fi observata în toate orasele analizate, începând cu Constanta (-31,8%) si continuând cu Brasov (-26,8%), Bucuresti (-17,9%), Timisoara (-13,6%) si, respectiv, Iasi (-4,8%). Si în cazul ofertelor nou-introduse pe piata, Capitala ocupa, în mod firesc, primul loc în clasamentul marilor centre regionale, cu un total de 3470 de anunturi noi în primul trimestru din 2020, aceasta cifra echivaleaza cu mai bine de 45% din totalul de 7690 oferte noi existente la nivelul tuturor acestor centre regionale. Cu un stoc de 1.500 de anunturi noi, Cluj-Napoca se situeaza pe urmatorul loc în clasament, la o distanta rezonabila de Bucuresti, orasul de pe Somes fiind urmat de Timisoara (990 de oferte), Iasi (660), Constanta (540) si Brasov (530).

Oferta pentru zona Moinesti

In zona analizata, oferta de locuinte de tip apartamente de doua camere cansta in apartamente situate in blocuri construite in perioada de dupa 1975, avand suprafete cuprinse in intervalul 51 -60 mp cu finisaje inferioore, medii si superioare situate la etaje intermediare si parter/ultimul etaj. Oferta este medie.

3.6 Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.
Dobanzile bancare au scazut fata de perioada de dinainte de criza insa politicile bancare de imprumut au ramas conservative, ambele afectand evolutia cererii pentru unitati rezidentiale.

De regula, cumparatorii isi seteaza preferintele de zone rezidentiale in functie de punctele de interes (locul de munca, zona in care locuiesc momentan, scoli sau gradinite, zona unde au prieteni, rude etc.) si existenta metroului si a unui parc in apropiere. Toate aceste lucruri trebuie luate in calcul, in special accesul la metrou sau alte mijloace de transport, dupa caz.
Deasemenea sunt importante si caracteristicile zonei. Exista zone linistite si zone rau famate, zone aerisite si zone aglomerate. Fiecare zona in parte are aspecte specifice, pe care doar specialistii le cunosc, asa ca ar fi ideal pentru cumparatori sa se informeze asupra zonei inainte de a face o achizitie acolo.
Indiferent ca vorbim despre zone de pe segmentul middle/low sau despre zone premium, pozitionarea imobilului intotdeauna este importanta si influenteaza foarte mult nivelul de confort. De regula, imobilele bine pozitionate sunt acelea aflate in imediata apropiere a metroului, a parcului sau chiar cu vedere spre parc. Exista, totusi, zone in Iasi unde perimetrul preferat de cumparatori este dat de alti factori, care difera de la o zona la alta.
Principalul aspect care trebuie luat in considerare este anul de constructie al blocului. In Iasi exista multe blocuri construite inainte de cutremurul din 1977, nu doar in zona centrala, ci si in zone semicentrale, precum Alexandru cel Bun sau Podu Ros- Cantemir. Apoi, numarul de etaje este un alt aspect relevant. In cazul blocurilor noi, in special pe segmentul mediu-plus sau premium, apar si alte aspecte relevante, precum existenta unei parcari amenajate, a unei boxe si a unui sistem de Securitate.
Desi pare mai putin important, in cazul apartamentelor, urmarim si etajul la care se afla acestea. De regula, cumparatorii prefera etajele intermediare, in special pentru apartamentele construite inainte de anul 2000. Pentru segmentul premium, cele mai cautate sunt etajele superioare, deoarece ofera o vedere mai buna.
In cazul caselor, cumparatorii sunt atenti la structura acesteia. De asemenea, poate fi important daca acestea sunt de tip duplex sau nu si, evident, numarul de camere. In cazul apartamentelor, dincolo de numarul de camere, este important de urmarit impartirea acestora, daca sunt decomandate sau semidecomantate.
Numarul de bai este un alt aspect relevant. La un apartament de 3 camere, este de preferat sa existe doua bai. Pentru apartamentele vechi, balconul conteaza foarte mult, atat tipul acestuia (inchis/deschis), cat si suprafata sa. Importanta terasei creste pentru apartamentele noi.
Importanta ese si existenta spatiilor de depozitare. Important este, in cazul apartamentelor vechi, daca apartamentul necesita sau nu renovare. Unii cumparatori chiar isi doresc un apartament pe care sa-l renoveze dupa bunul lor plac, in timp ce altii prefera locuinte cu imbunatatiri. In ceea ce priveste locuintele noi, cumparatorii si clientii actuali sunt atenti si la calitatea finisajelor
Suprafata utila conteaza enorm indiferent de tipul de locuinta. Aici trebuie sa existe un echilibru, iar suprafata sa fie adecvata nevoilor cumparatorilor. Pe segmentul mediu-mediu plus, o suprafata utila de 70-80 de metri patrati la 3 camere este suficienta si exista apartamente vechi cu o astfel de suprafata,

in majoritatea zonelor centrale, semicentrale si mediane. Pe segmentul premium, suprafata poate creste pana la o medie de 100 de metri patrati, in blocuri noi. Pentru apartamentele de 2 camere suprafata utila este de regula intre 40 – 60 mp. Iar pentru apartamente cu o camera o suprafata utila intre 25 – 40 mp.
Vederea locuintei este un aspect tot mai relevant pentru cumparatori, care influenteaza destul de mult valoarea sa. In primul rand, recomandam ca apartamentul sau casa sa aiba o vedere libera. In Ultracentru, de pilda, majoritatea locuintelor noi au vederi obturate. "In cazul apartamentelor, recomandarile pentru un anumit tip de vedere, pe fata sau pe spate, depind de tipul zonei si, deci, difera foarte mult. Ca un aspect general, in cazul blocurilor situate pe bulevarde aglomerate, recomandam vederea pe spate, pentru a evita zgomotul. Indiferent ca vorbim despre case sau despre blocuri (noi sau vechi), calitatea constructiei este un aspect care ar trebui verificat inainte de a lua decizia de achizitie. In cazul blocurilor construite inainte de 2000, se prefera structura monolitica, dar exista si multe alte tipuri de constructii care sunt foarte rezistente, inclusiv prefabricatele.

Cererea in muncipiul Moinesti

Anul acesta, piața imobiliară a prins din nou curaj și o confirmă cererea tot mai mare. În Iași, mai ales, cumpărătorilor le-a revenit încrederea și au reînceput achizițiile încă din faza de proiect.
Din ce în ce mai mulți cumpărători au din nou încredere, angajează un avocat sau un consultant comercial și își asumă plata unui avans pentru achiziția apartamentului în faza de proiect, fie că e doar pe planșă sau la nivel de fundație.
Creșterea interesului pentru achiziții a fost însă stimulat de programele de creditare în lei, dar și de cumpărători care au avut economii și au vrut să dobândească o proprietate.
Prima Casă a susținut și a fost una din barierele care stopat scăderea prețurilor. Este un atribut al românilor dorința de achiziție imobiliară, spre deosebire de alte piețe unde apetitul pentru cumpărare este mai scăzut față de cel de închiriere.
Potrivit consultanților imobiliari, cele mai multe cereri vin din partea cuplurilor tinere. Familiile tinere sunt cele care sunt mai active.
Dată fiind diversitatea cumpărătorilor, cu vârse de la 25 la 50 de ani, mai toate zonele și tipurile de apartamente sunt căutate. Potrivit datelor din piață, construcțiile de locuințe au crescut cu 60% față de perioada de criză, iar tranzacțiile cu 30%.

In zona analizata cererea de locuinte vine din partea persoanelor fizice cu venituri medii. Cererea este mai mare pentru imobile cu suprafete cuprinse intre 51 mp si 60 mp.
In general, cererea de locuinte in zona este medie.

3.7 Echilibrul pietei

Dezechilibru in favoarea cererii fiind o piata a cumparatorilor. In opinia noastra, tendinta se va mentine si in viitor. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Piata rezidentiala a fost tot mai efervescenta in ultimii doi ani, atat din punct de vedere al tranzactiilor, cat si al preturilor la locuinte.
In zona analizata preturile apartamentelor la oferta sunt in intervalul 412-500eur/mp util, valorile de la limita superioare a intervalului fiind pentru apartamentele cu suprafete mai mici si cu finisaje medii sau cu caracteristici superioare (localizare mai buna in cadrul zonei).
Chiriile apartamentelor cu doua si trei camere in zona analizata sunt cuprinse intre 183 eur/luna si 250 eur/luna in functie de localizare in cadrul zonei si dotari suplimentare.

Proprietatea analizata este un apartament cu doua camere, cu finisaje inferioare, situat in zona centrala a municipiului Moinesti si estimam ca are o lichiditate medie, necesitand o perioada de expunere pe piata de 9-12 luni.

3.9 Descrierea raportului de evaluare

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- Sinteza evaluarii – care cuprinde informatiile sintetizate ale raportului si valorile juste estimate;
- Termenii de referinta ai evaluarii -Aspecte generale – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât şi principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- Descrierea datelor – în care este prezentat activului evaluat;
- Evaluarea– conţine aplicarea metodelor de evaluare;
- Anexe – conţin elemente care susţin argumentele prezentate în raport;

4.EVALUAREA

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Valoarea de piaţă a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potenţialul şi care este posibilă, permisă legal şi fezabilă financiar.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:

A) cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
B) cea mai bună utilizare a proprietatii ca fiind construita

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerinţe:

*a) **utilizarea să fie posibilă** prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanţii de pe piaţă;*

*b) **utilizarea să fie permisă legal**, fiind necesar să se ia în considerare orice restricţii în utilizarea activului, de exemplu, specificaţiile din planul urbanistic;*

*c) **utilizarea să fie fezabilă financiar**, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic şi permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piaţă, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.*

Din analiza dreptului de proprietate a terenului in cele doua ipoteze **„teren considerat liber"** sau „proprietate construita" **cerintele 1 si 2** a analizei CMBU –permisibilitatea legala si posibilitatea fizica considerata rezonabila - reduc optiunile posibile doar pentru analiza in ipoteza **„proprietatii construite", luand in considerare ca terenul aferent proprietatii este o cota indiviza din terenul aferent imobilului de tip bloc, precum si scopul evaluarii.**

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei cmbu a terenului ca fiind liber.

In cazul unei proprietati construite exista patru posibilitati care trebuie luate in considerare:

-demolarea constructiei existente si redezvoltarea terenului;
-continuarea utilizarii existente
-modificarea utilizarii existente

Practic, ţinând cont de tipul clădirii şi de amplasarea acesteia, utilizarile alternative posibile pentru proprietatea evaluată sunt continuarea utilizarii existente sau modificarea utilizarii existente. In acest sens, cele doua alternative ar fi *utilizarea proprietatii ca si proprietate imobiliară rezidenţială (utilizarea actuala-curenta sau utilizarea proprietaii ca si spatiu de birouri (modificarea utilizarii existente in utilizare comerciala.*

CMBU se bazeaza pe modul in care trebuie exploatata proprietatea prin cladirea sa, pentru a maximiza beneficiile sau venitul pe care il produce. Se vor analiza doua variante:

A) Utilizarea ca locuinta rezidentiala
B) Utilizarea ca spatiu de birouri

Avand in vedere situatia juridica si legala a proprietatii, imobilul se poate utiliza doar ca *proprietate rezidentiala.*

În concluzie cea mai buna utilizare a proprietăţii subiect este utilizarea ca proprietate ca fiind construita cu *destinatie rezidenţială*. Prin prisma cerintelor care definesc noţiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

A) este permisibilă legal;
B) îndeplineşte condiţia de fizic posibilă;
C) este fezabilă financiar;

D) este maxim productivă se refera la valoarea proprietăţii imobiliare in condiţiile celei mai bune utilizări (destinaţii).

4.2 Evaluarea terenului luand in considerare cea mai buna utillizare stabilita.

Terenul aferent nu a fost evaluat, avand in vedere ca este in cota indviza.

4.3 Abordari utilizate

In conformitate cu standardele de evaluare ANEVAR pentru estimarea valorii de piata a unui activ se pot aplica 3 abordari:

Abordarea prin piata

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valarii prin campararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunasc. Prima etupă a acestei abardări este abținerea prețurilar activelar identice sau similare care au fast tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar cu prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelar din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Activul analizat este o proprietate imobiliara reprezentand o proprietate rezidentiala de tip apartament in imobil de locuinte colective (bloc de apartamente), imobile care, in mod obisnuit prezinta piata la vanzare in zona analizata. Astfel, abordarea prin piata a fost aplicata, existand oferte de piata si tranzactii cu active asimilabile, care sa prezinte o valoare de piata in sensul celei prezentate in SEV 2020.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valarii prin canvertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abardare ia în considerare venitul pe care un activ îl vo genera pe durata lui de viață utilă și indică valaarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transfarmarea venitului într-a valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit paate să derive dintr-un cantract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Avand in vedere ca obiectul evaluarii este proprietate rezidentiala de tip apartament in imobil de locuinte colective (bloc de apartamente) situat in Zona *centrala a muncipiului Moinesti* unde exista o piata a inchirierilor cu oferte si tranzactii de inchiriere, abordarea prin venit a putut fi aplicata in mod credibil.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeoși utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierii. În acest caz, paate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivolent, în funcție de tipul valorii solicitat.

Abordarea prin cost este relevanta in special pentru activele noi, cu date de punere in functiune recente, caz in care se pot estima in mod adecvat deprecierile accumulate, precum si pentru activele pentru care se poate estima o valoare de piata a terenului aferent, sau pentru activele specializate. Avand in vedere scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii evaluate (apartament in bloc de locuinte cu teren in cota indiviza, pentru care nu se poate estima o valoare de piata, abordarea prin cost nu s-a putut aplica.

4.4 Abordarea prin piata

Abordarea prin piata utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a abordarii prin piata este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Prima etapă a acestei abordări este obţinerea preţurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacţionate recent pe piaţă. Dacă există puţine tranzacţii recente, poate fi util să se ia în considerare şi preţurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic. Poate fi necesar ca preţul altor tranzacţii să fie ajustat pentru a reflecta orice diferenţe între tranzacţia reală şi tipul valorii şi orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.
Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.

In cazul analizat s-au utilizat tehnici cantitative pentru cuantificarea ajustarilor aplicate preturilor de vanzare/ofertelor de pret ale proprietatilor comparabile.

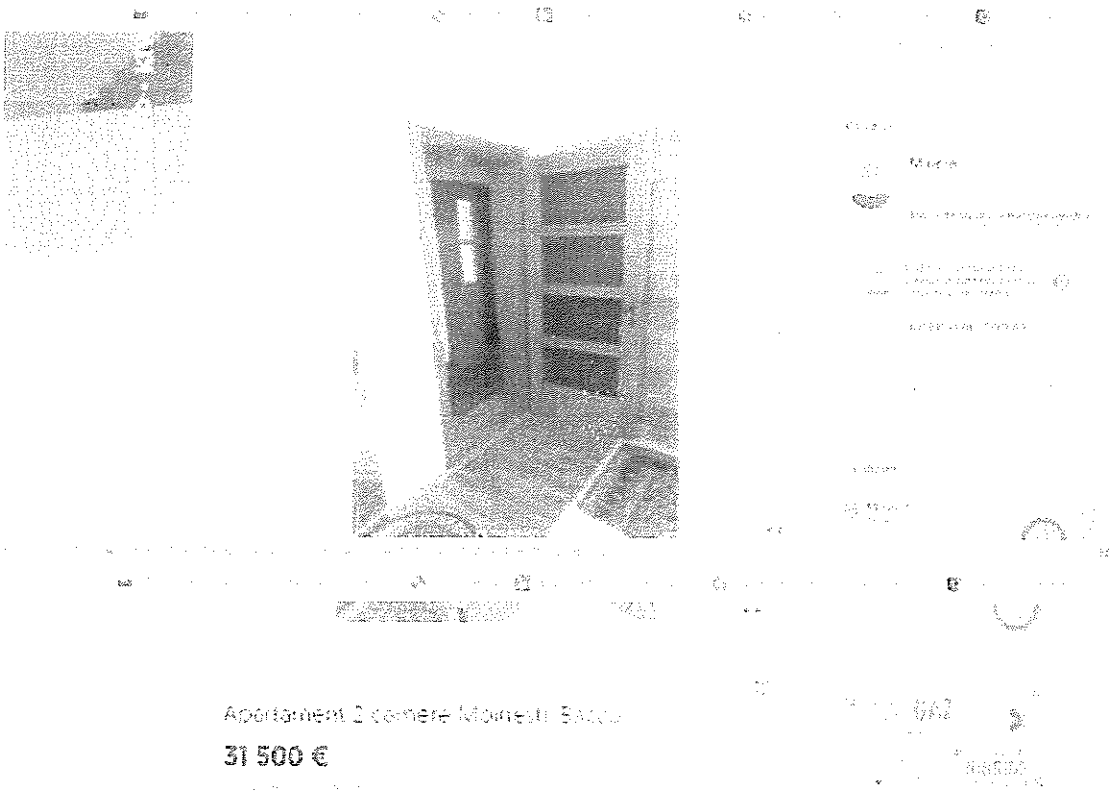
Procedura pentru aplicarea abordarii este:

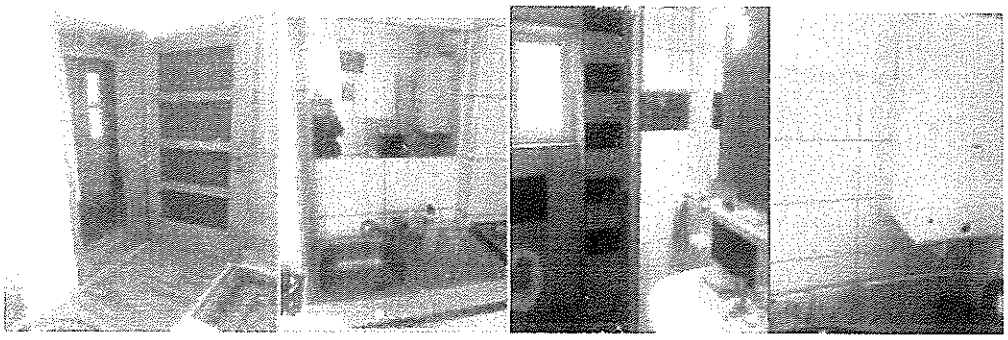
- Analizarea informatiilor de pe piata referitoare la proprietatile similare cu proprietatea subiect, care au fost vandute recente, sunt oferite la vanzare sau se afla sub un contract. Se iau in considerare caracteristici ale proprietatilor cat mai asimilabile proprietatii subiect, pentru a garanta ca vanzarile/ofertele comparbile reflecta actiunile cumparatorilor similar;
- Selectarea proprietatilor comparabile. In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, ofertele de vanzare de apartamente similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de tranzactii imobiliare. Acestea sunt prezentate mai jos.

Comparabila 1:
https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-fara-imbunatatiri-IDf9958.html#5a2a66456a

Convorbire telefonica: Su de 51 mp . PIF 1977, etaj 4/P+4, CT,decomandat. Finisaje medii.

Comparabila 2:
https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-moinesti-bacau-IDf2dxy.html#5a2a66456a

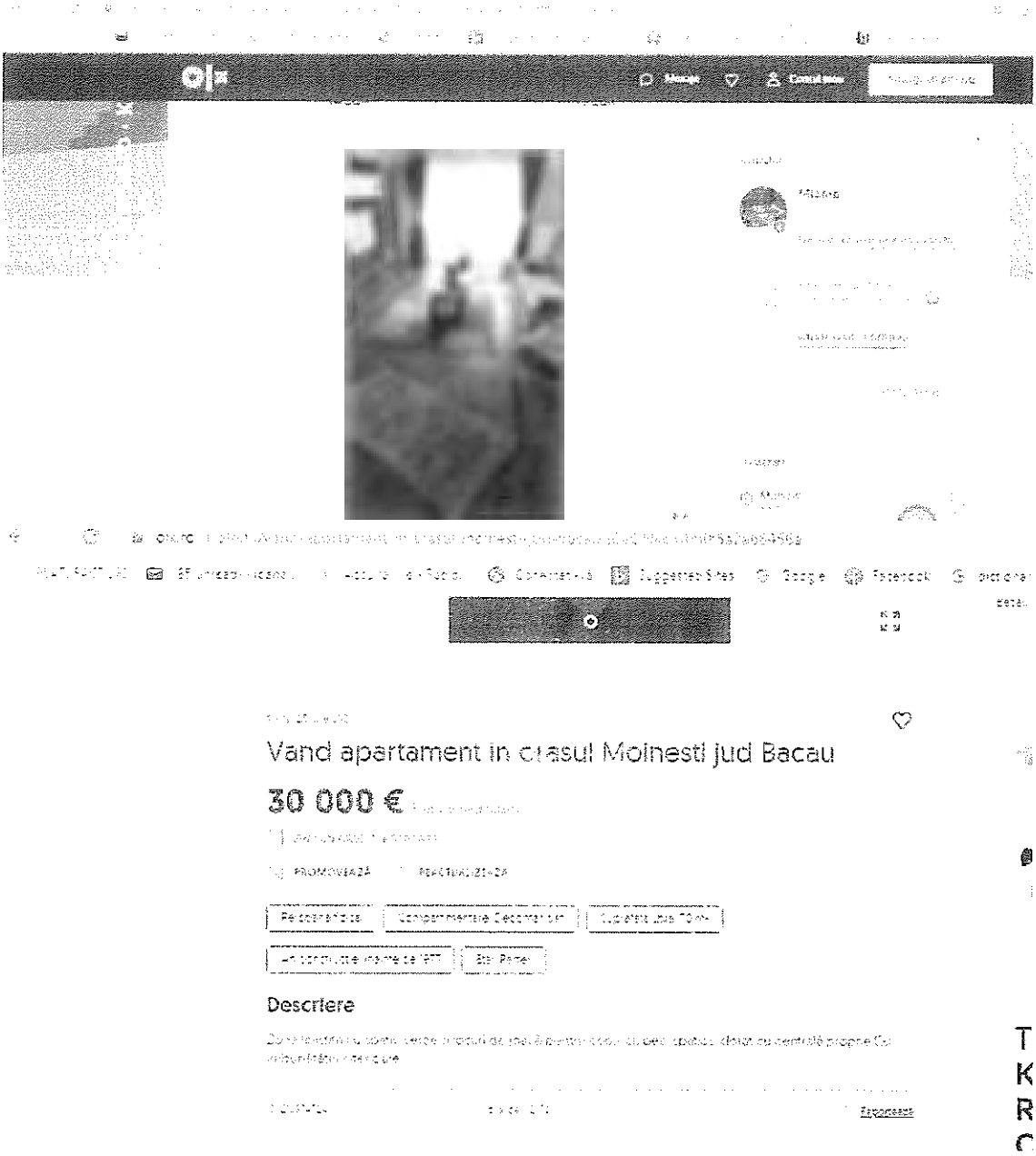




Convorbire telefonica: Su de 60 mp, PIF 1980,etaj P/P+4E, CT, decomandat. Finisaje medii/noi.Boxa.

Comparabila 3

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-in-orasul-moinesti-jud-bacau-IDeONko.html#5a2a66456a



Convorbire telefonica: Su de 60 mp, PIF 1975,etaj P/P+4E, CT, decomandat. Finisaje medii/noi. Beci.

- Verificarea informatiilor pentru acuratetea acestora privind reflectarea unor situatii de piata nepartinitoare, astfel incat comparabilele utilizate sa fie cat mai credibile. Comparabilele au fost verificate prin apel telefonic, obtinandu-se informatii suplimentare in cazul unor comparabile si estimandu-se si un procent/nivel de negociere al ofertelor, in functie de discutiile avute.
- Selectarea celei mai relevante unitati de comparatie de pe piata, astfel incat sa se poata

defini si identifica un criteriu de comparatie, care sa explice comportamentul pietei (in cazul analizat criteriul analizat este pretul total (Eur);

- Identificarea diferentelor dintre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, in ceea ce priveste toate elementele de comparatie adecvate. S-au identificat anumite diferente intre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, diferente care au fost specificate in cadrul grilei de comparatie. Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – plata cash.
- Ajustarea pretului fiecarei proprietati comparabile pentru a egaliza diferentele dintre acestea si proprietatea subiect. Pentru a estima semnificatia relativa a diferentei dintre elemente s-au utilizat tehnici cantitative. Tehnicile cantitative sunt utilizate pentru a determina ajustarile cantitaive ale preturilor/ofertelor de vanzare. Acestea sunt aplicate sub forma de procentaj sau valoric. Analizele cantitative utilizate in cadrul estimarii valorii proprietatiii subiect au fost: analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date, analiza unor date secundare si ajustari aferente costului (pentru anumite elemente de comparatie). Ajustarile efectuate sunt prezentate in cadrul grilei de comparatie prezentata mai jos:

VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDARA PRIN PIATA				
CRITERIUL DE COMPARATIE-PRET TOTAL (EUR)				
	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
OFERTA DE PRET (EUR) - fara/cu TVA*		21,000	31,500	30,000
BOXA/BECI	da	nu	da	da
Ajustare (Eur)		3,000	0	0
GARAJ/LOC DE PARCARE	nu	nu	nu	nu
Ajustare (Eur)		0	0	0
ELEMENTE NON IMOBILIARE		nu	nu	nu
Ajustare (Eur)		0	0	0
OFERTA DE PRET AJUSTATA (EUR)		24,000	31,500	30,000
OFERTA DE PRET AJUSTATA (EUR/MP) *				
Elemente de Comparatie				
TIP COMPARABILA		oferta	oferta	oferta
Variatie (ajustare) %		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustata (Eur)		22,800	29,925	28,500

Ajustari specifice tranzactiei/pretului de oferta				
DREPTURI DE PROPRIETATE	integral	integral	integral	integral
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		22,800	29,925	28,500
CONDITII DE FINANTARE	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		22,800	29,925	28,500
CONDITII VANZARE	normale	normale	normale	normale
Variatie (ajustare %)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		22,800	29,925	28,500
CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE	fara	fara	fara	fara
Variatie (ajustare %)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		22,800	29,925	28,500
CONDITII ALE PIETEI		recent	recent	recent
Variatie (ajustare %)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		22,800	29,925	28,500
Ajustari specifice proprietatii				
LOCALIZARE	strada Vasile Alecsandri, bl.D1, sc.A, et.4, ap.13, Moinesti	Zona centrala/Moinesti/similar	Zona centrala/Moinesti/similar	Zona centrala/Moinesti/similar
Variatie (ajustare %)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		22,800	29,925	28,500
CARACTERISTICI FIZICE				
CALITATEA CONSTRUCTIEI	buna	similar	similar	similar
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		22,800	29,925	28,500
NUMAR DE CAMERE	2	2	2	2
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		22,800	29,925	28,500
TIP APARTAMENT	semidecomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Variatie (ajustare) %		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustata		21,660	28,429	27,075
SUPRAFATA UTILA (MP)	45.25	51	60	60
Variatie (ajustare) Eur		-2,442	-6,989	-6,656
Valoarea ajustata (Eur)		19,218	21,440	20,419
ETAJ	4/S+P+4E	4/P+4	P/S+P+4	P/S+P+4
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		19,218	21,440	20,419
FINISAJE	inferioare	medii	medii/noi	medii/noi
Variatie (ajustare) Eur		2715	-3846	-3846
Valoarea ajustata (Eur)		16,503	17,594	16,573
INCALZIRE	CT	CT	CT	CT
Variatie (ajustare) Eur		0	0	0
Valoarea ajustata (Eur)		16,503	17,594	16,573
ANUL P.I.F.	1971	cca 1977	cca 1980	cca 1975
Variatie (ajustare) %		0%	-5%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		16,503	16,714	16,573
CARACTERISTICI ECONOMICE	normale	normale	normale	normale
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		16,503	16,714	16,573
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		16,503	16,714	16,573
Total ajustari nete		-6,297	-13,211	-11,927
Total ajustari nete (%)		-28%	-44%	-42%
Total ajustare Bruta		6,297	13,211	11,927
Total ajustare Bruta%		28%	44%	42%
Valoarea adoptata : COMPARABILA 1 (valoarea cu cele mai mici ajustari % brute)				
Valoare de piata estimata - stadiul final	EUR	16,503	LEI	
VALOARE DE PIATA SELECTATA	EUR	16,500	LEI	81,100

VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDARA PRIN PIATA	Ajustari ale elementelor de comparatie
CRITERIUL DE COMPARATIE-PRET TOTAL (EUR)	
BOXA	
Ajustare (Eur)	S-a ajustat comparabila 1 cu 3000 euro pentru boxa
GARAJ/LOC DE PARCARE	
Ajustare (Eur)	Nu au fost necesare ajustari
ELEMENTE NON IMOBILIARE	
Ajustare (Eur)	Nu au fost necesare ajustari.
Elemente de Comparatie	
TIP COMPARABILA	
Variatie (ajustare) %	S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -5% in functie de gradul de negociere al ofertelor, in urma discutiilor cu intermediari, considerandu-se nivelul la care se poate realiza fiecare tranzactie. Nivelul ajustarilor a fost stabilit luand in considerare si observatiile istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate
Ajustari specifice tranzactiei/pretului de oferta	
DREPTURI DE PROPRIETATE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari.
CONDITII DE FINANTARE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari.
CONDITII VANZARE	
Variatie (ajustare %)	Nu au fost necesare ajustari
CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE	
Variatie (ajustare %)	Nu au fost necesare ajustari.
CONDITII ALE PIETEI	
Variatie (ajustare %)	Nu au fost necesare ajustari
Ajustari specifice proprietatii	
LOCALIZARE	
Variatie (ajustare %)	Nu au fost necesare ajustari
CARACTERISTICI FIZICE	
CALITATEA CONSTRUCTIEI	
Variatie (ajustare)	Nu au fost necesare ajustari
NUMAR DE CAMERE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari.
TIP APARTAMENT	
Variatie (ajustare) %	S-a ajustat comparabila 1, 2 si 3 cu -5% deoarece sunt apartamente decomandate;
SUPRAFATA UTILA (MP)	
Variatie (ajustare) Eur	Ajustarea unitară in cazul fiecarei comparabile a fost estimată prin preţul corectat / mp Autila a fiecărei comparabile. Ajustarea a fost aplicată tuturor comparabilelor înmulţind ajustarea unitară cu diferenţa de arie utilă intre fiecare comparabilă şi subiect.
ETAJ	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari
FINISAJE	
Variatie (ajustare) Eur	S-a ajustat comparabila 1 cu -60 Euro/mp pentru diferenta de finisaje inferioare la finisaje medii si comparabila 2 si 3 s-a ajustat cu -85 euro/mp pentru diferenta dintre finisaje inferioare la medii noi
INCALZIRE	
Variatie (ajustare) Eur	Nu au fost necesare ajustari.
ANUL P.I.F.	
Variatie (ajustare) %	S-a aplicat ajustare negativa pentru comparabila 2 acesta este bloc de dinainte de 1977
CARACTERISTICI ECONOMICE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari.
UTILIZARE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari.
Valoarea adoptata : COMPARABILA 1 (valoarea cu cele mai mici ajustari % brute)	Comparabila selectata a fost cea care are cele mai mici ajustari % brute si este cea mai similara proprietatii subiect

Reconcilierea diferitelor indicatii asupra valorii obtinute din analiza comparabilelor intr-un interval de valori si apoi intr-o indicatie unica a valorii. Avand in vedere rezultatele obtinute, indicatia valorii obtinute in cadrul abordarii, care este cea mai aproape de proprieatea subiect, rezulta din alegerea comparabile cu cele mai mici ajustari % brute si anume proprietatea comparabila 1.

Astfel, valoarea de piata a proprietatii analizate in urma aplicarii abordarii prin piata este de:

16.500 EUR (81.100) LEI

4.5 Abordarea prin venit

Sub denumirea generică de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului.

S-a utilizat metoda bazata pe capitalizarea directa. Aceasta este o metoda utilizata pentru a converti venitul anual asteptat intr-o indicatie asupra valorii, fie prin impartirea venitului net estimat cu o rata de capitalizare adecvata, fie prin inmultirea venitului estimat cu un factor corespunzator. Capitalizarea directa utilizeaza rate de capitalizare si multiplicatori obtinuti din datele de piata.
Multiplicatorii venitului brut (MVB) se utilizeaza pentru compararea caracteristicilor proprietatilor generatoare de venit. Venitul brut potential sau efectiv poate fi convertit intr-o opinie asupra valorii prin aplicarea unui multiplicator relevant al venitului brut. Aceasta metoda de capitalizare este corelata, din punct de vedere matematic, cu capitalizarea directa, deoarece ratele reprezinta inversul multiplicatorilor sau factorilor. Pentru a obtine un multiplicator al venitului brut din datele de piata, trebuie sa existe vanzari/oferte ale proprietatilor are au fost inchiriate la momentul vanzarii sau care ar fi fost inchiriabile intr-un timp scurt. Raportul dintre pretul de vanzare al proprietatii si venitul brut anual la momentul vanzarii sau cel previzionat in primul an de detinere reprezinta multiplicatorul venitului brut.
Elementele si etapele necesare calculului valorii proprietatii aplicand aceasta metoda sunt :
- **Venitul brut potential VBP** – venitul lunar potential obtinut din inchirierea proprietatii;
- **Preturi ale apartamentelor expuse** pe piata pentru vânzare în zona analizata sau in zone asimilabile apropiate proprietatii supuse evaluării si comparabile cu aceasta;
- **Chirii ale proprietatilor expuse** pe piata pentru vânzare în zona analizata sau in zone asimilabile apropiate proprietatii supuse evaluării si comparabile cu aceasta;
- **Calculul multiplicatorului chiriei brute** pe baza informatiilor comparabile de piata.
- **Convertirea venitului brut potential** in valoare prin aplicarea multiplicatorului chiriei brute la acesta, formula de calcul fiind: **V = VBP x MCB**;

Ipotezele si calculele utilizate in cadrul metodei sunt prezentate mai jos.

- Venitul brut efectiv (lunar) pentru proprietatea în cauză se bazează pe chiria potenţială lunară. Din analiza datelor pieţei rezultă că pentru acest tip de proprietate chiriile variază între **183** şi **250 EUR** (reprezentand un interval de 3,33– 4,17 euro / mp util). Având in vedere zona de amplasare, tipul si caracteristicile fizice ale proprietatii analizate, precum si faptul ca cererea cea mai mare la închiriere este pentru proprietăţile medii cu suprafete de 46-75 mp utili, chiria selectată este de **183EUR/luna.**

- Multiplicatorul venitului brut efectiv a fost selectat din intervalul valorilor obţinute de pe piaţă: Intervalul obţinut pentru multiplicatorul chiriei brute este de 80 şi 95. Avand in vedere scopul evaluarii si similaritatea comparabilei 1 cu proprietatea subiect, in cadrul metodei s-a utilizat multiplicatorul brut de 93, aferent acestei comparabile.

Comparabilele utilizate si calculul sunt prezentate mai jos

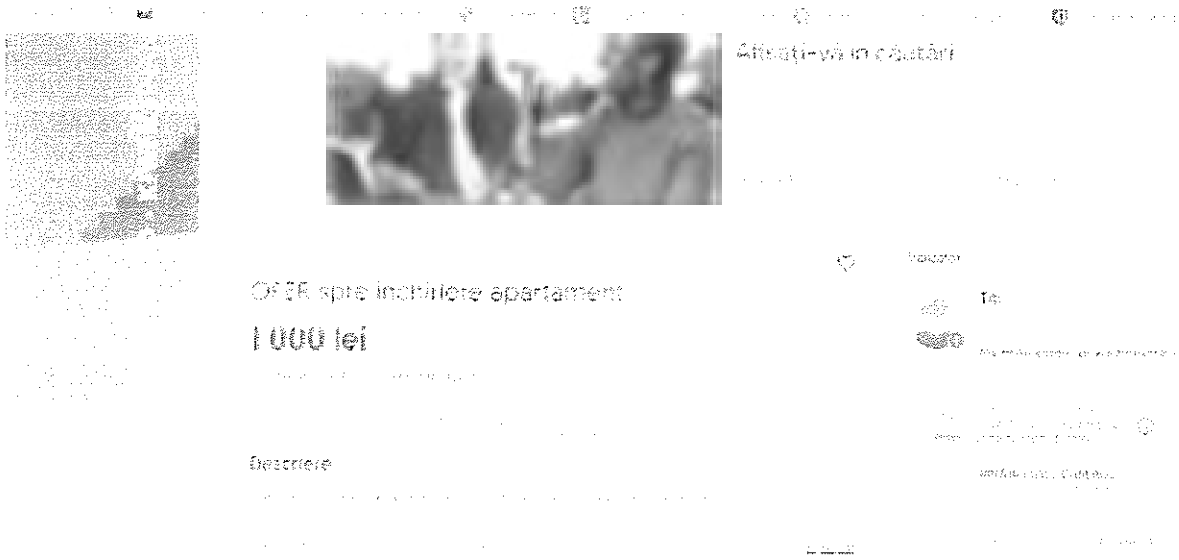
Comparabila 1

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-apartament-in-comanesti-IDf7Qpw.html#48324443f1

Su = 46 mp

Comparabila 2

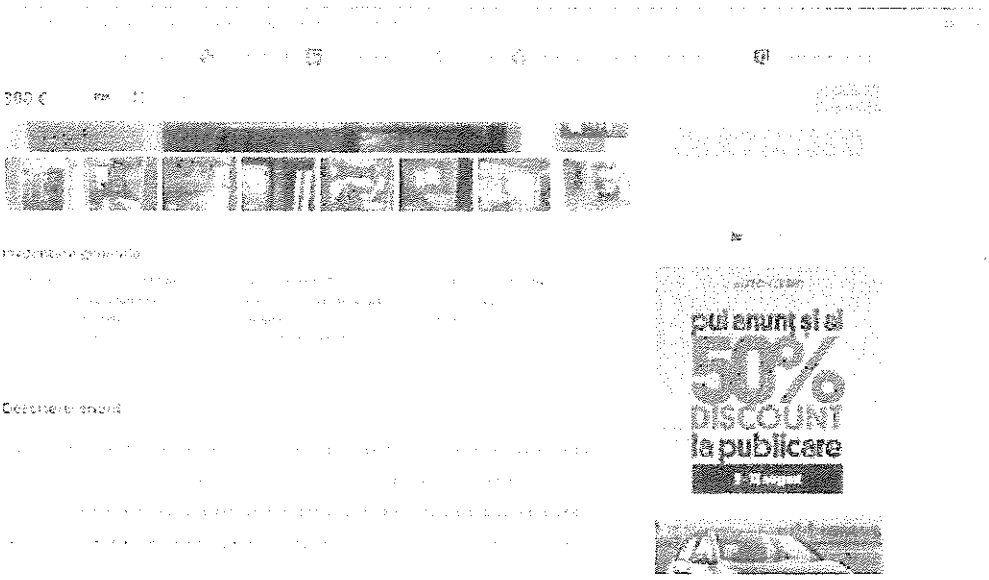
https://www.olx.ro/d/oferta/ofer-spre-inchiriere-apartament-IDf8VCU.html#afd4896cc0



Su = 48 mp

Comparabila 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/moinesti-3-camere-zona-centrala-ID65RS.html#5276048b0a



Su = 75 mp

ABORDAREA PRIN VENIT - VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA MULTIPLICATORULUI BRUT AL CHIRIEI				
ELEMENTE DE CALCUL	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4
Numar de camere	2	2	2	3
Suprafa utila/totala (mp)	45.25	46	48	75
Preturi de vanzare expuse pe piata (EUR)		17,000	19,000	20,000
Chirii brute lunare (EUR)		183	200	250
Chirie unitara (Eur/mp)		3.98	4.17	3.33
MCB (Multiplicatorul chiriei brute)		**93**	**95**	**80**
MCB		93		
Chirie		183		
Curs Valutar		4,9159		
VALOAREA PROPRIETATII	**EURO**	**17,000**		
VALOAREA PROPRIETATII	**LEI**	**83,600**		

Astfel, opinam ca valoarea de piata a proprietatii analizate in urma aplicarii abordarii prin venit este de:

17.000 EUR (83.600 LEI)

ANALIZA REZULATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Selectarea şi argumentarea abordărilor, metodelor şi tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea şi credibilitatea informaţiilor disponibile, precum şi de raţionamentul profesional al evaluatorului.

Criteriile care stau la baza estimarii valorii finale, fundamentate si justificate sunt:

1. **Adecvarea** unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei. Avand in vedere tipul proprietatii (proprietate rezidentiala de tip apartament) cea mai pretabila si adecvata abordare este prin piata.

1. **Precizia** se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de ajustarile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind inchirierile si chiriile este mai slaba si mai putin relevante decat in cazul vanzarilor, piata tranzactiilor fiind activa in zona analizata (piata fiind una a cumparatorului la momentul actual).

2. **Cantitatea informatiilor.** Informatiile privind inchirierile sunt mai putin numeroase avand in vedere ca proprietatea evaluata este un apartament in bloc de locuinte si investitia intr-un asftel de spatiu se face in general pentru a fi locuit de catre proprietari (piata din Romania fiind caracterizata de procentul ridicat al proprietarilor de imobile rezidentiale). Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi ingustat de informaţiile suplimentare disponibile. Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (proprietate rezidentiala – apartament in imobil de locuinte colective-bloc) şi scopul evaluării (vanzare), este comparatia directa – analiza cantitativa din cadrul abordării prin piata. Această metodă îndeplineşte criteriul preciziei şi criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, precum si rationamentul profesional, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma abordarii prin piata.

VALOARE DE PIATA SELECTATA (CONCLUZIA ASUPRA VALORII)	**81.100 RON**	**16.500 EURO**
VALOARE DE PIATA		
(estimata prin **ABORDAREA PRIN PIATA**)		

ANEXE:

ANEXA nr. 1: Harta localizare

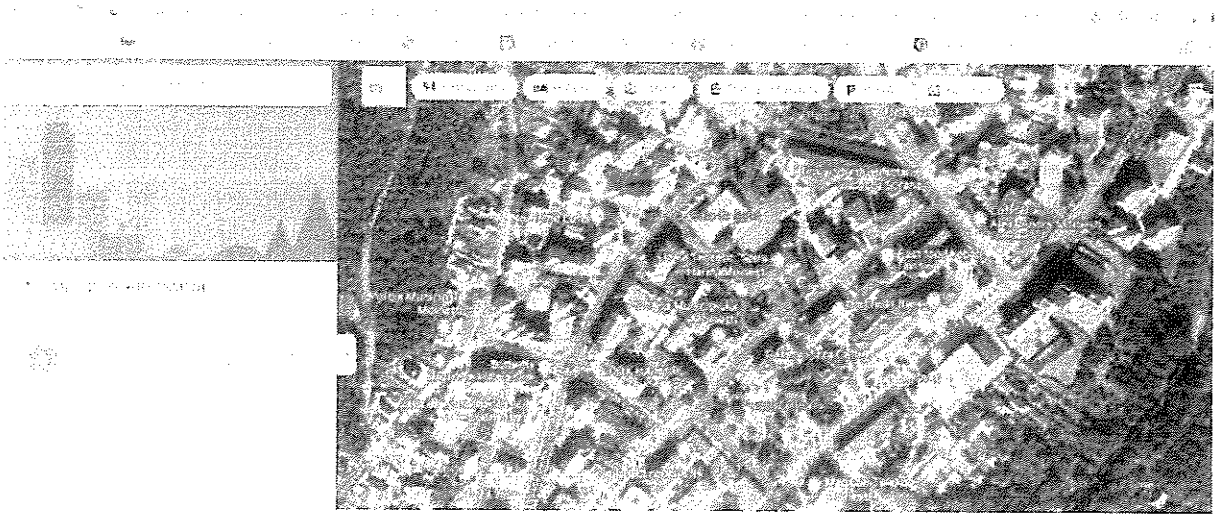
ANEXA nr. 2: Fotografii ale proprietatii

ANEXA nr. 3: Documente care atesta proprietatea

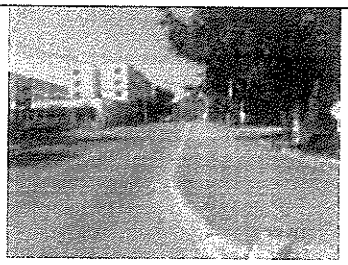
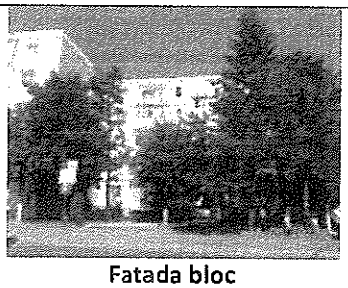
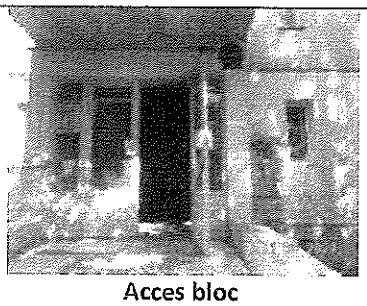
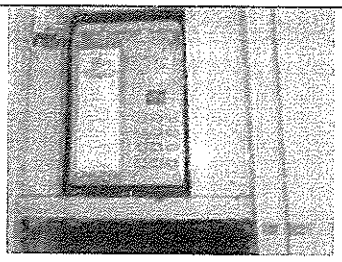
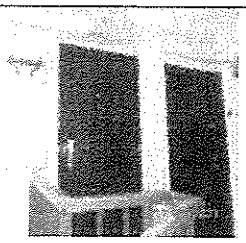
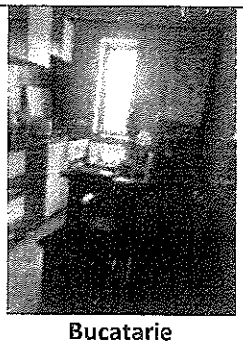
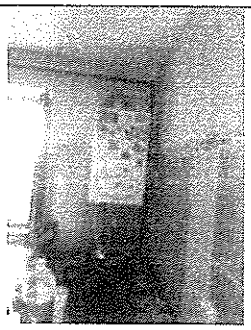
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ:
CONSILIER LOCAL,
ING. CRISTINEL BUDACĂ

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

Anexa 1 - HARTA LOCALIZARE

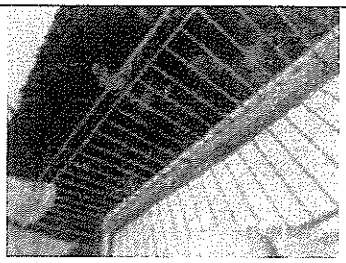


Anexa 2 – FOTOGRAFII

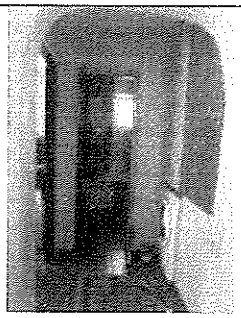
 Acces stradal	 Fatada bloc
 Acces bloc	 Acces bloc
 Interfon	 Usa intrare
 Hol	 Hol
 Bucatarie	 CT

Sufragerie

Sufragerie

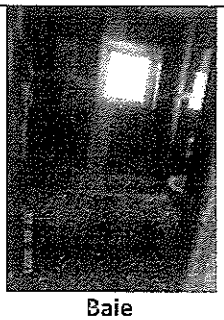


Balcon



Hol

Dormitor



Baie

Boxa

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL ORAS MOINESTI

60

HOTARARE

privind constituirea comisiei pentru încheierea protocolului de predare-primire de la S.C. Prest Serv S.A. Moinesti în patrimoniul unităţii administrativ teritoriale Moinesti,a spaţiilor de locuit cât şi a spaţiilor comerciale.

Consiliul local al oraşului Moinesti,judeţul Bacău;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al oraşului Moinesti nr. 21 din 14 mai 1998,privind reorganizarea SC Prest Serv SA Moinesti;

Având în vedere prevederile art.5,alineatul "1",litera"b" din Ordonanţa de urgenţă nr.30 din 16.06.1997,ca părţile sociale ale societăţilor comerciale de interes local rezultate în urma reorganizării regiilor autonome de interes local sunt proprietatea autorităţilor administraţiei publice locale,iar drepturile şi obligaţiile sunt exercitate de către această autoritate publică locală;

Văzând raportul de avizare al comisiei de specialitate;

In temeiul art.28,alineatul "1" din Legea administraţiei publice locale nr.69/1991,republicată,

HOTARASTE:

Art.1. Cu data de 1.07.1998 se aprobă transmiterea în patrimoniul Consiliului Local al oraşului Moinesti,judeţul Bacău a spaţiilor de locuit şi a spaţiilor comerciale de la Societatea Comercială Prest Serv SA Moinesti şi personalul aferent acestor activităţi.

Art.2.Se constituie comisia pentru încheierea protocolului de predare-primire a spaţiilor menţionate la art."1" în următoarea componenţă:

- Dl.ing.Refec Mircea-primarul oraşului Moinesti
- Dl.ing.Munteanu Petru-director SC Prest Serv SA Moinesti
- Dl.Munteanu Grigore-contabil şef Primăria oraş Moinesti
- D-na Bîntu Maria-contabil şef SC Prest Serv SA Moinesti
- Dl.Săftoiu Constantin-consilier
- Dl.Acatrinei Traian-consilier
- Dl.Mateţ Marian-consilier

Art.3.Primarul oraşului Moinesti va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Mihai

34

Hot.....
din 25.06.1998

p. Locativ

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
MOINEȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea propunerii de vânzare a locuințelor din fondul locativ ce aparține domeniului privat al municipiului Moinești

Consiliul Local al municipiului Moinești, județul Bacău;

În conformitate cu prevederile:

- Decretului – Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație,
- 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;

Văzând Expunerea de motive a viceprimarului municipiului Moinești și Raportul Biroului Administrare fond locativ și îndrumare asociații de proprietari din cadrul Primăriei municipiului Moinești;

Ținând cont de raportul Comisiei pentru activități economico-financiare, social-culturale, cultc, învățământ, sănătate și familie din cadrul Consiliului Local al municipiului Moinești;

În temeiul prevederilor art. 36,alineatul (2), litera „d", aliniatul (6), litera „a", punct 17 coroborate cu art. 45, aliniatul 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 – Se aprobă propunerea de vânzare a locuințelor din fondul locativ ce aparține domeniului privat al municipiul Moinești, județul Bacău.

ART. 2 - Executivul Primăriei municipiului Moinești, prin direcția de specialitate, va demara procedura de selectare a evaluatorului, persoană fizică sau juridică autorizată, pentru stabilirea prețului de vânzare a locuințelor.

ART. 3 – (1) Se împuternicește Primarul municipiului Moinești și Secretarul municipiului Moinești, ca în numele și pentru municipiul Moinești, să semneze contractele de vânzare-cumpărare la Notariatul public a locuințelor menționate la articolul 1.

(2) Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Direcția Economică, Serviciul Investiții. Achiziții publice și Derulări Contracte și Biroul Administrare fond locativ și îndrumare asociații de proprietari din cadrul Primăriei municipiului Moinești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER SPĂTARU EUGEN

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
JR. CATANA NECULAI

ROMÂNIA JUDEȚUL BACĂU MUNICIPIUL MOINEȘTI CONSILIUL LOCAL

NR. 37

Hotărârea a fost adoptată în ședința ordinară din data de 24.03.2009, cu 19 voturi pentru, din numărul total de 19 consilieri în funcție.

ANCPI

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

Dosarul nr. 9752 / 30-05-2019

INCHEIERE Nr. 9752

Registrator: LILIANA TIMUS **Asistent:** ADRIANA PAIU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL MOINESTI domiciliat in Loc. Moinesti, Str Vasile Alecsandri, Nr. 14, Jud. Bacau privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Hotarare 34/25-06-1998 emis de CONSILIUL LOCAL MOINESTI, Protocol incheiat in data de 08.07.1998 emis de SC PREST SERV SA Moinesti;
-Act Administrativ nr.Hotarare 37/24-03-2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MOINESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 60798-C1-U15
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL MOINESTI, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 60798-C1-U15 UAT Moinești;

Prezenta se va **comunica părţilor:**
MUNICIPIUL MOINESTI
RUSU MIRCEA

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
13-06-2019	LILIANA TIMUS	ADRIANA PAIU
	(parafa si semnatura)	*(parafa si semnatura)*

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

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

Nr. cerere	9752
Ziua	30
Luna	05
Anul	2019

Cod verificare
100070255387

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60798-C1-U15 Moinești

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Moinesti, Str Vasile Alecsandri, Bl. D1, Sc. A, Et. 4, Ap. 13, Jud. Bacau
Părţi comune nu sunt specificate parti comune in CF

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	60798-C1-U15	-	45	7932/945	0	Apartament compus din doua camere, bucatarie, baie, doua holuri, balcon(semilogie) si boxa la subsol.

B. Partea II. Proprietari şi acte

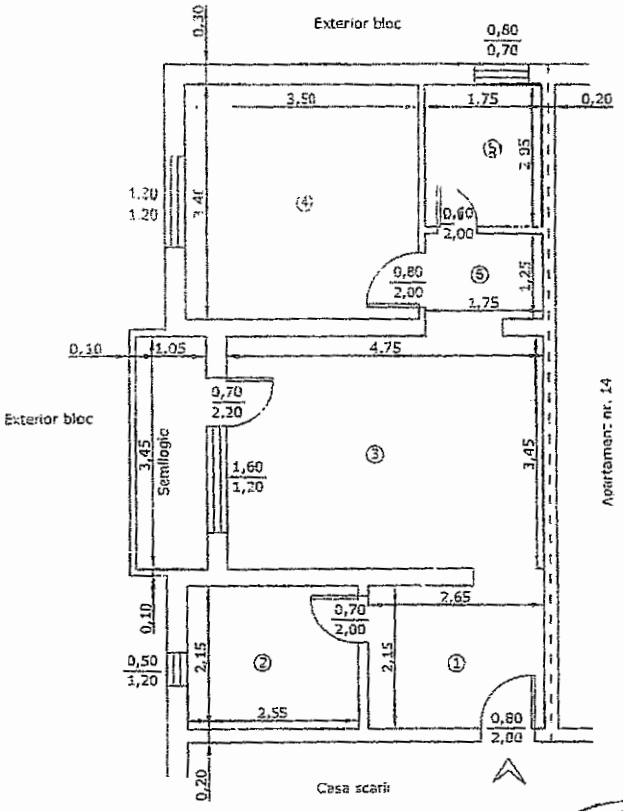
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
9752 / 30/05/2019		
Act Administrativ nr. Hotarare 34, din 25/06/1998 emis de CONSILIUL LOCAL MOINESTI, Protocol incheiat in data de 08.07.1998-emis de SC PREST SERV SA Moinesti; Act Administrativ nr. Hotarare 37, din 24/03/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MOINESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL MOINESTI**, CIF:4591490, domeniul privat	

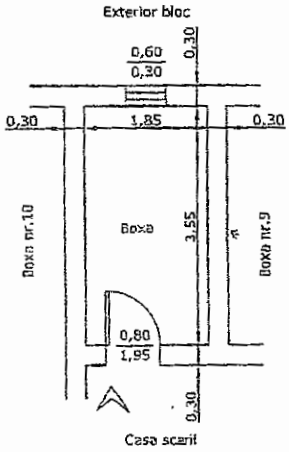
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrăminteie dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

RELEVEU APARTAMENT
SCARA 1:100

Număr cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului	
60798-C1-U15		Moinesti, str. Vasile Alecsandri, bl. D1, sc. A, et. 4, ap. 13	
Carte funciară colectivă nr.		UAT	Moinesti
Cod unitate individuală (U)		CF individuală	





Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utilă (mp)
1	Hol	5,70
2	Bucătărie	5,48
3	Camera de zi	16,39
4	Dormitor	11,90
5	Baie	3,59
6	Hol	2,19
Suprafata utilă = 45,25mp		
Semilogie = 3,62mp		
Boxa = 6,57mp		
Suprafata totala = 55,44mp		
Suprafata construita = 59,51mp		
Executant		Data:
S.C. TOPO-SISTEM S.R.L.		Mai 2019
Recepționat		Data:

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ... CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. ... Clasa I ... SC TOPO SISTEM S.R.L. A.N.C.P.I.

Persoana fizică autorizată la ANCPI să execute lucrări de cadastru, fotogrametrie și fotografie CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0308 MIRCEA V. RUSU CATEGORIA ...

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău
Numele și prenumele: DOBREA DANIELA SILVICA
Funcția: INGINER GR. 1A