



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin negociere directă a terenului situat în Municipiul Moinești, strada Vasile Alecsandri, nr. 22, județul Bacău

Consiliul Local al Municipiului Moinești, Județul Bacău,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 25405/09.08.2022 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 25406/09.08.2022 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportului de Evaluare întocmit de Dascălu I Maricel - expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, înregistrat la UAT Municipiul Moinești cu nr. 24358/01.08.2022;
- prevederile art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul nr. 27334/30.08.2022 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 27335/30.08.2022 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 27336/30.08.2022 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comună și protecție mediu, din cadrul Consiliului Local al municipiului Moinești;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. c) raportat la alin. (6) lit. „b”, art. 139, alin. (2), art.196, alin. (1) lit. „a” și ale art. 197 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 - Se aprobă vânzarea prin negociere directă a terenului în suprafață de 75,00 mp, identificat cu nr. cadastral 61550, situat în intravilanul Municipiului Moinești, strada Vasile Alecsandri, nr. 22, județul Bacău, aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, conform Raportului de Evaluare întocmit de Dascălu I Maricel - expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, cuprins în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

ART. 2 – Suma rezultată din vânzarea imobilului menționat la art.1 se face venit integral la bugetul local al Municipiului Moinești și se achită integral la semnarea Contractului de vânzare.

ART. 3. – Toate taxele necesare perfectării vânzării vor fi suportate de cumpărător.

ART. 4. – Se împuternicește Primarul Municipiului Moinești și Secretarul General al Municipiului Moinești să semneze în numele Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Moinești, Contractul de vânzare a imobilului menționat la art. 1.

ART. 5. (1) Se desemnează reprezentanții Consiliului Local al municipiului Moinești ca membri titulari în Comisia de negociere, după cum urmează:

1. Raluca-Maria Alăzăroaie;
2. Iulian Busuioc.

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

1. Corneliu Ghioc;
2. Cristinel Budacă.

ART. 6 – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Direcția economică, Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Achiziții Publice și Investiții și Compartimentul Tehnică Legislativă și Patrimoniu.

ART. 7 – Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Bacău, Primarului Municipiului Moinești, Direcției Economice, Direcției Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Achiziții Publice și Investiții, Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu, și va fi adusă la cunoștință publică în condițiile legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
PROF. IONEL PURCARU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

NR. 161

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 30.08.2022, cu 14 voturi pentru, 2 voturi împotrivă și 2 abțineri, din 18 consilieri participanți.

DASCALU I. MARICEL _EXPERT CONTABIL, AUDITOR FINANCIAR, EXPERT
EVALUATOR

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

CUI: 19756154, Cont- RO35CECEBC0155RON0106111 deschis la CEC Bank

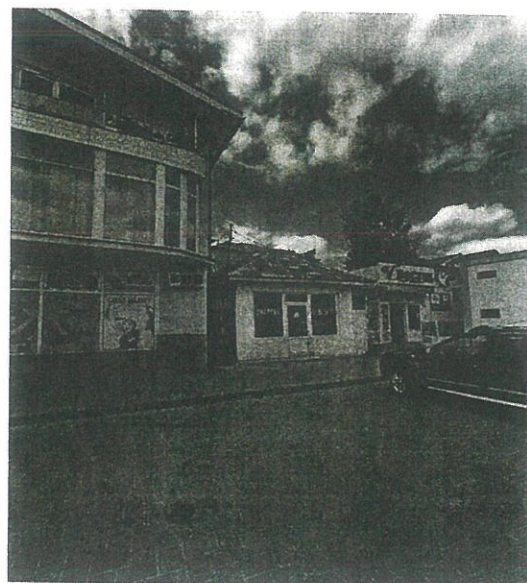
*Potrivitor
Vandut*

RAPORT DE EVALUARE

Proprietatea evaluata – Teren intravilan situat in Municipiul Moinesti,
Str. Vasile Alecsandri nr. 22 , judetul Bacau

Proprietar: UAT Municipiul Moinesti

Client: UAT Municipiul Moinesti



Data evaluării: 01.08.2022

Data inspecției : 20.07.2022

Data întocmirii raportului de evaluare : 01.08.2022

Către UAT Municipiul Moinesti

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății „Teren in suprafata de 75 mp, numar cadastral 61550 situat in Municipiul Moinesti, Str. Vasile Alecsandri, nr. 22, judetul Bacau”.

Proprietar: UAT Municipiul Moinesti.

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

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

Inspecția în teren a avut loc pe data de 20.07.2022, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 20.07-01.08.2022. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 01.08.2022.

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

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

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

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii proprietății	EURO	LEI
Teren 75 mp, numar cadastral 61550, Str. Vasile Alecsandri, nr. 22, Moinesti	2.250	11.104

Valorile sunt stabilite la data de 29.07.2022 și exprimate în RON și Euro și nu includ T.V.A.

La data evaluării cursul pieței valutare comunicat de BNR era de 4,9351RON pentru un €,

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

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

Evaluator:

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

Cu stima

Maricel Dascalu



CUPRINS

Sinteza evaluarii	2
Cuprins	3
Capitolul 1. Premisele evaluari	4
1.1 Identificarea si competenta evaluatorului	4
1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
1.3 Scopul evaluării	4
1.4 Identificarea bunurilor supuse evaluarii	5
1.5 Tipul valorii	5
1.6 Data evaluarii	5
1.7 Drepturile de proprietate evaluate	5
1.8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	5
1.9 Ipoteze si conditii limitative	6
1.9.1 Ipoteze speciale	6
1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
1.11 Sfera evaluarii	7
Capitolul 2. Prezentarea datelor	7
2.1 Identificarea proprietatii, descriere juridica	7
2.2 Tipul proprietății, definirea pieții	7
2.3 Aspecte economico-sociale	7
2.4 Informatii despre zona	9
2.5 Informații despre amplasament	9
2.6 Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții	9
Capitolul 3. Analiza datelor si concluziile	10
3.1 Cea mai buna utilizare	10
3.2 Modul de abordare a valorii	10
3.3 Analiza rezultatului	14
3.4Anexe	16

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

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

1.3. Scopul evaluării

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

suprafata de 75 mp, numar cadastral 61550 situat in Municipiul Moinesti, Str. Str. Vasile Alecsandri, nr. 22, judetul Bacau, teren concesionat pe care se afla o cladire cumparata in baza contractului de vanzare-cumparare nr. 410/18.06.2004 incheiat cu SC PREST SERV SA de catre Foia Sabina administrator al SC CAFORIA SRL .

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

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

1.4 Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Prezentul raport de evaluare se refera la **Teren intravilan in suprafata de 75 mp, numar cadastral 61550 situat in Municipiul Moinesti, Str. Str. Vasile Alecsandri, nr. 22, judetul Bacau**, apartinand UAT Moinesti pentru fundamentarea pretului de vanzare a acestuia in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare.

1.5. Tipul valorii

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

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

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

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

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

Indicatia finala asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de euro intreaga, iar conversia valorii in euro s-a facut la un curs de 4,9351 Lei/1Euro, comunicat de catre BNR pentru data de 29.07.2022 si valabil pentru data de 01.08.2022 ora 13. Valabilitatea exprimării valorii este la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită.

1.6. Data evaluarii

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada iulie 2022, cursul valutar valabil la această dată este 4,9351RON pentru 1 EUR data raportului este 01.08.2022.

1.7. Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar (descrise detaliat în capitolul 2.1- Identificarea proprietății). În consecință, acestea sunt integral asupra terenului în suprafață 75 mp .

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

- Cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare evaluate in prezenta reprezentantului U.A.T. Municipiul Moinesti, a fost asigurat accesul si s-au vizualizat proprietatea, accesul, vecinatatile;
- In vederea documentarii si colectarii datelor despre bunurile imobile evaluate, inclusiv datele necesare indentificarii, evaluatorul a avut la dispozitie toate informatiile relevante;

- În realizarea analizelor, judecatilor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

1.9. Ipoteze si conditii limitative

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

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

1.9.1. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport poate fi utilizat doar în legătură cu bunul identificat și nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru o astfel de

utilizare, cu excepția cazului în care responsabilitatea ar fi asumată explicit în Termenii de referință.

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

1.11. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv pentru **Teren intravilan în suprafața de 75 mp, număr cadastral 61550 situat în Municipiul Moinesti, Str. Str. Vasile Alecsandri, nr. 22, județul Bacău** pentru fundamentarea pretului de vânzare a acestuia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- informații despre proprietăți similare care sunt în curs de tranzacționare obținute de pe site-ul publi24.ro și www.ramiro.ro.
- Informațiile se considera cu un grad relativ mare de realism.
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare la nivelul municipiului Moinesti și gradul de vandabilitate al zonei.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de **UAT Municipiul Moinesti pentru Teren intravilan în suprafața de 75 mp, număr cadastral 61550 situat în Municipiul Moinesti, Str. Str. Vasile Alecsandri, nr. 22, județul Bacău.**

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

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

- Inventarul bunurilor din domeniul public și privat al Municipiului Moinesti ;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Extras de carte funciara dn 13563/12.7.2022;
- HCL nr. 166/24.09.2018 privind trecerea terenului în domeniul privat al Municipiului Moinesti;
- Documentația cadastrală.

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

2.2. Tipul proprietății, definirea pieței

Proprietatea evaluată este compusă din **Teren intravilan în suprafața de 75 mp, număr cadastral 61550 situat în Municipiul Moinesti, Str. Str. Vasile Alecsandri, nr. 22, județul Bacău.**

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

2.3. Aspecte economico – sociale

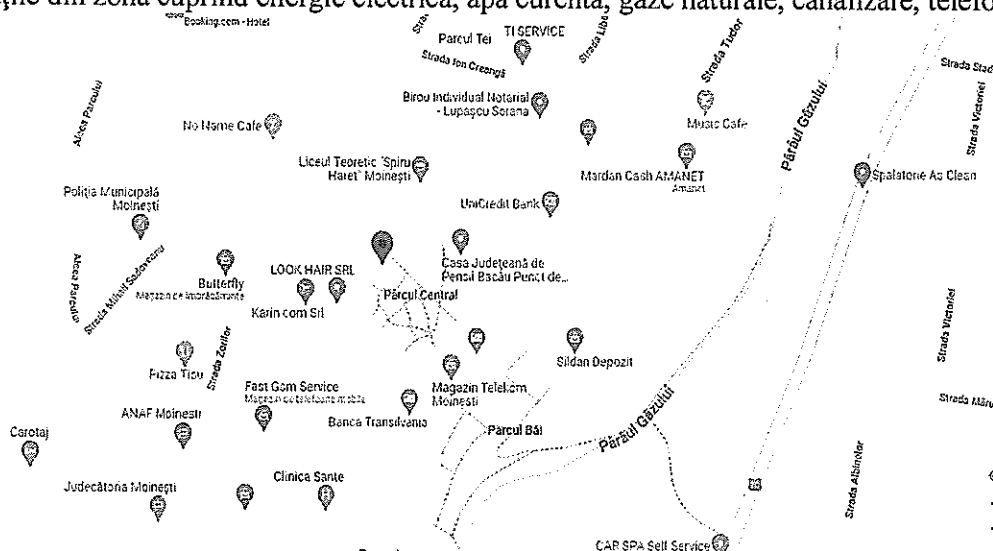
Municipiul Moinești este așezat în bazinul mijlociu al sistemului de râuri Trotuș-Tazlău, într-o zonă cu bogate resurse naturale (petrol, cărbune, ape minerale curative). Cele 10 izvoare cu ape minerale din "Parcul Băi", cantonate pe pârâul Gâzu, precum și microclimatul ozonat al zonei, lipsit de pulbere nocivă, însoțite de frumusețile reliefului și florei locale, pledează pentru statutul de stațiune balneoclimaterică. Pe lângă toate acestea, municipiul Moinești cunoaște o intensă viață spirituală și sportivă, precum și o dezvoltare continuă a instituțiilor școlare, judecătorești, bancare și

dispune de numeroase atracții turistice.

2.4. Informații despre zonă

Terenul evaluat este amplasat între blocuri, cu acces la spațiile comerciale de la parter, pe strada Vasile Alecsandri, nr. 22-Piața agroalimentară. În prezent acest teren este ocupat de un spațiu comercial. Amplasamentul este poziționat conform hărții de mai jos și a Anexei nr. 3 și are caracteristicile principale:

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



2.5. Informații despre amplasament

Terenul în suprafață de 75mp situat în Municipiul Moinești, str. Vasile Alecsandri, nr. 22, are număr cadastral 61550 și învecinează cu SC COMINICOL SRL și SC TERBA SRL cu acces direct la Alecea Piața.

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

Terenul nu este împrejmuit, el este delimitat numai pe planul amplasament din documentația cadastrală.

2.6. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieței

Analiza pieței

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

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

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

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de

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

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

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

Analiza cererii

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

Oferta competitivă

Oferta cu proprietăți de tipul celei evaluate este foarte limitată.

Echilibrul pieței

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

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

Din datele de mai sus, rezultă că cea mai bună utilizare a terenului ținând cont de spațiul deja existent/cumpărat este pentru construcții nerezidențiale/extinderi care să fie modernizate pentru activități desfășurate în timpul zilei, aprobate conform normelor legale.

3.2. Modul de abordare a valorii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Metoda capitalizării directe presupune:

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

Sunt trei categorii de cheltuieli:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date și de pe site-urile /publi24.ro, romimo.ro și nu s-au folosit date de la persoanele direct implicate în tranzacții. Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Comparabila 1

<https://publi24.ro/si/ramiro.ro>

publi24.ro

Contul meu Mesaje Notificări Favorite Curier Cosul meu

Cauta anunturi Toate judetele Toate categoriile

Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Teren casa moinești
Bacău, Moinești Vezi pe harta

45 EUR

0743017022

Specificatii

Suprafata terenului	1000.0 m ²	Front stradal	35.00
---------------------	-----------------------	---------------	-------

Descriere
1000 m2 Toate utilitatile gaz, curent, canalizare. Strada este asfaltata.
Terenul este situat in strada Munteiui cartier Micleasca, suprafata totala: 1000, Front stradal: 35
Vezi detalii pe www.romimo.ro

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contacteaza vânzătorul

Fa oferta

0743017022

romimo.ro

Contul meu Favorite Agentii + Adauga anu

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Romimo.ro Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Teren casa moinești
Bacău, Moinești Vezi pe harta

45 EUR

0743017022

Specificatii

Suprafata terenului	1000.0 m ²	Front stradal	35.00
---------------------	-----------------------	---------------	-------

Descriere
1000 m2 Toate utilitatile gaz, curent, canalizare. Strada este asfaltata.
Terenul este situat in strada Munteiui cartier Micleasca, suprafata totala: 1000, Front stradal: 35

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

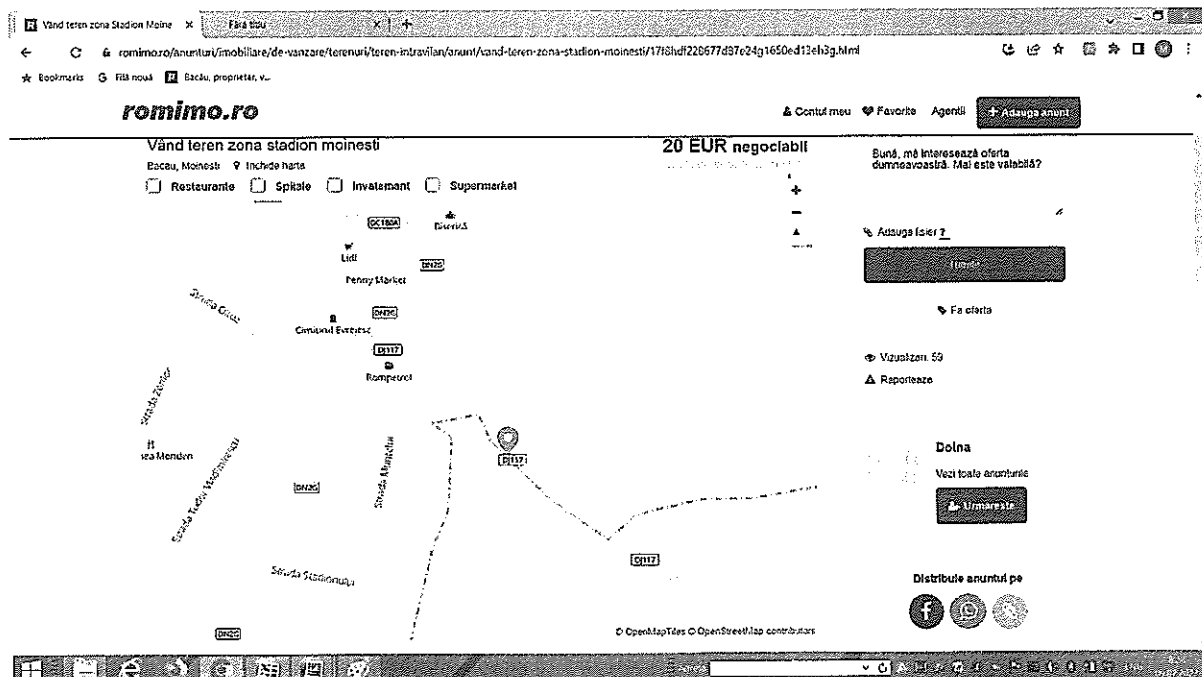
Adauga fisier ?

Trimite

0743017022

Comparabila 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-zona-stadion>



Descriere

Vând teren zona Stadion Moinești/Poduri
 Suprafața 3500 mp
 Lățime 13.5 metri
 Mai multe detalii la telefon
 Răspund și pe whatsapp

Comparabila 3

<https://publi24.ro>

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan/5169h473fb347215dhtd3813776hd43g.html

noiu 12 Bacău, proprietar, v...

publi24.ro

Contul meu Meseje Notifican Favorite Cunet Cosul meu

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Abi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren pentru casa

Teren intravilan
 Bacău, Moinești Vezi pe harta

27 000 EUR negociabil

0742869567

Descriere
 De vânzare 400 mp teren intravilan, zona centrală, apă curentă, preț negociabil.
 Vezi detalii pe www.romimo.ro

0742869567

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

nouă 2 Bacău, proprietar, v...

publi.ro



Contul meu

Mesaje

Notificări

Favorite

Curier

Cosul meu



Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile



bil24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren pentru casa

Teren intravilan

📍 Bacău, Moinesti 📍 Vezi pe harta

27 000 EUR negociabil

📞 0742869567

0742869567

Descriere

De vânzare 400 mp teren intravilan, zona centrală, apă, curent, preț negociabil

Vezi detalii pe www.rommo.ro

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

0742869567

Adauga favor ?

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

▪ **Tip comparabilă:**

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

- Drepturi de proprietate transferate: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: Nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: : Au fost necesare ajustări tinand cont de localizarea comparabilor fata de proprietatea subiect;
- Caracteristici fizice:
 - Mărime: Comparabilele fost corectate diferit tinand cont de suprafata proprietatii subiect ;
- Restrictii privind constructiile: Comparabilele 1 si 3 fost corectate tinand cont de suprafata construabila;
- Starea terenului de fundare: Toate comparabilele nu au fost ajustate;
 - Utilitati: Au fost necesare ajustări la toate comparabilele, proprietatea subiect are toate utilitatile;
 - Cea mai bună utilizare: Au fost necesare ajustări de 5% intrucat se pot construi si edificii rezidentiale.

Valoarea de piață pentru **Terenul intravilan** in suprafata de **75 mp**, numar cadastral **61550** situat in **Municipiul Moinesti, Str. Vasile Alecsandri, nr. 22, judetul Bacau** care este supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a comparabilei 2 deoarece comparabilei 2 i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

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

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii proprietății	EURO	LEI
Teren 75 mp, numar cadastral 61550, str. Vasile Alecsandri, nr. 22, Moinesti	2.250	11.104

1.3. Analiza rezultatului

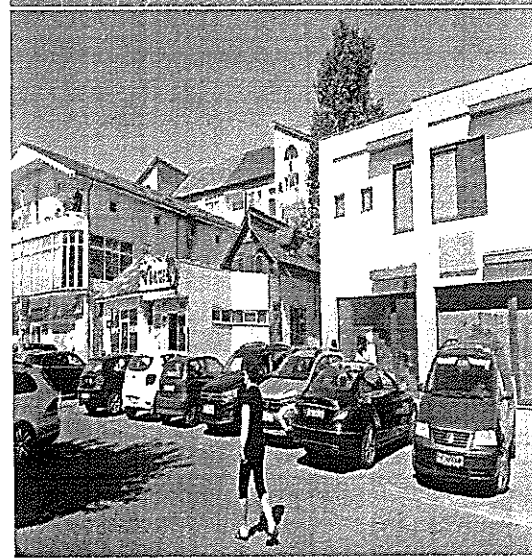
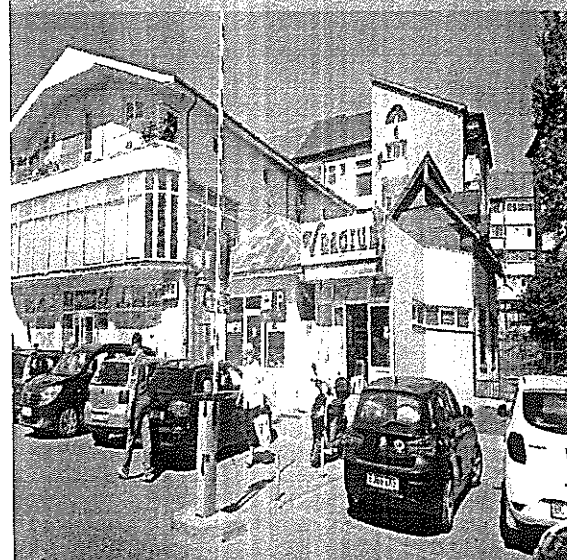
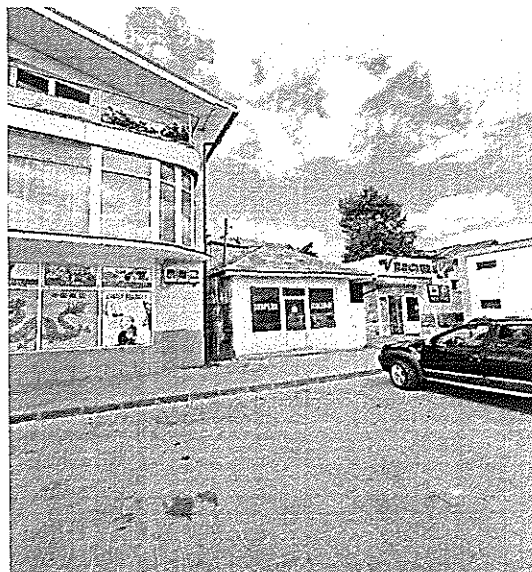
In conformitate cu cerintele din GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile „in fundamentarea concluziei asupra valorii, în raportul de evaluare se va face referire la abordarea sau abordările în evaluare aplicate, la datele de intrare utilizate și la argumentarea concluziilor stabilite.

EVALUARE TEREN STR. VASILE ALECSANDR., NR.22
METODA COMPARATIEI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

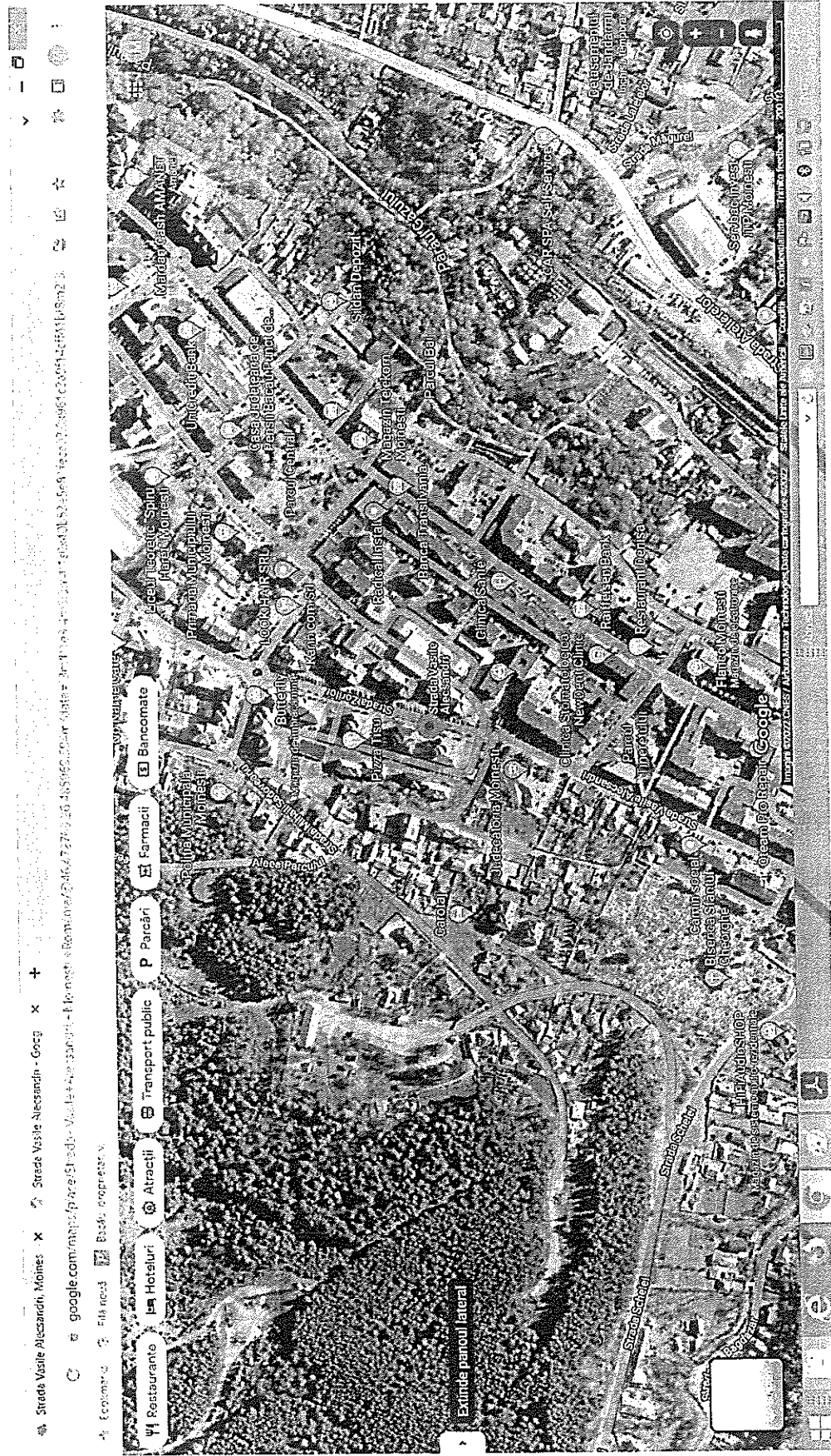
Anexa 1

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	teren Moinești, str. V. Alecsandri, nr. 22	teren Moinești, Micleasca	teren Moinești, zona stadion	teren Moinești, zona centrala
Provenienta informatii comparabile		publi24.ro	www.tomino.ro	publi24.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		45,00	20,00	67,50
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		45,00	20,00	67,50
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		45,00	20,00	67,50
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		45,00	20,00	67,50
Conditii ale pietei	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Pret corectat		42,75	19,00	64,13
Credibilitate sursa informatii		credibila	credibila	credibila
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		42,75	19,00	64,13
Localizare	teren Moinești, str. T. Vladimirescu	teren Moinești, Micleasca	teren Moinești, zona stadion	teren Moinești, zona centrala
Corectie		-5,00%	25,00%	-5,00%
Pret corectat		40,61	23,75	60,92
Suprafata teren proprietate (mp)	75,00	1.000,00	3.500,00	400,00
Corectie		5,00%	15,00%	5,00%
Pret corectat		42,64	27,31	63,96
Restrictii privind constructiile	construibil 91%	construibil 100%	construibil 100%	construibil 100%
Corectie		-10,00%	0,00%	-10,00%
Pret corectat		38,38	27,31	57,57
Starea de fundare a terenului	buna	normal	normal	normal
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		38,38	27,31	57,57
Utilitati	toate utilitatile	acces la utilitati	acces la utilitati	acces la utilitati
Corectie		5,00%	5,00%	5,00%
Pret corectat		40,30	28,68	60,45
Cea mai buna utilizare	constructie	constructie	constructie	constructie
Corectie		5,00%	5,00%	5,00%
Pret corectat		42,31	30,11	63,47
Corectie totala neta		-2,69	10,11	-4,03
Corectie totala bruta		12,70	10,75	19,05
C.T.B. / pret de vanzare		6,282	0,537	0,282
Numar corectii		5	4	6
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	30,00			
Valoare teren (euro) rotunjit	2250,00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	11104			

Anexa nr. 1-Fotografii



Anexa nr. 3-Harta satelit





ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61550 Moinești

Nr. cerere 13563

Ziua 12

Luna 07

Anul 2022

Cod verificare

100117250855



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Moinești, Jud. Bacau, ZONA PIATA AGROALIMENTARA

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61550	75	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3183 / 10/05/2012		
Act Administrativ nr. 47, din 19/04/2012 emis de CONSILIUL LOCAL MOINEȘTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL MOINEȘTI	A1
19183 / 15/10/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4106, din 18/06/2004 emis de SC PREST SERV SA;		
B2	se actualizează informațiile tehnice, respectiv recepționarea în baza de date grafică a construcției C1, fără acte de proprietate	A1.1

C. Partea III. SARCINI

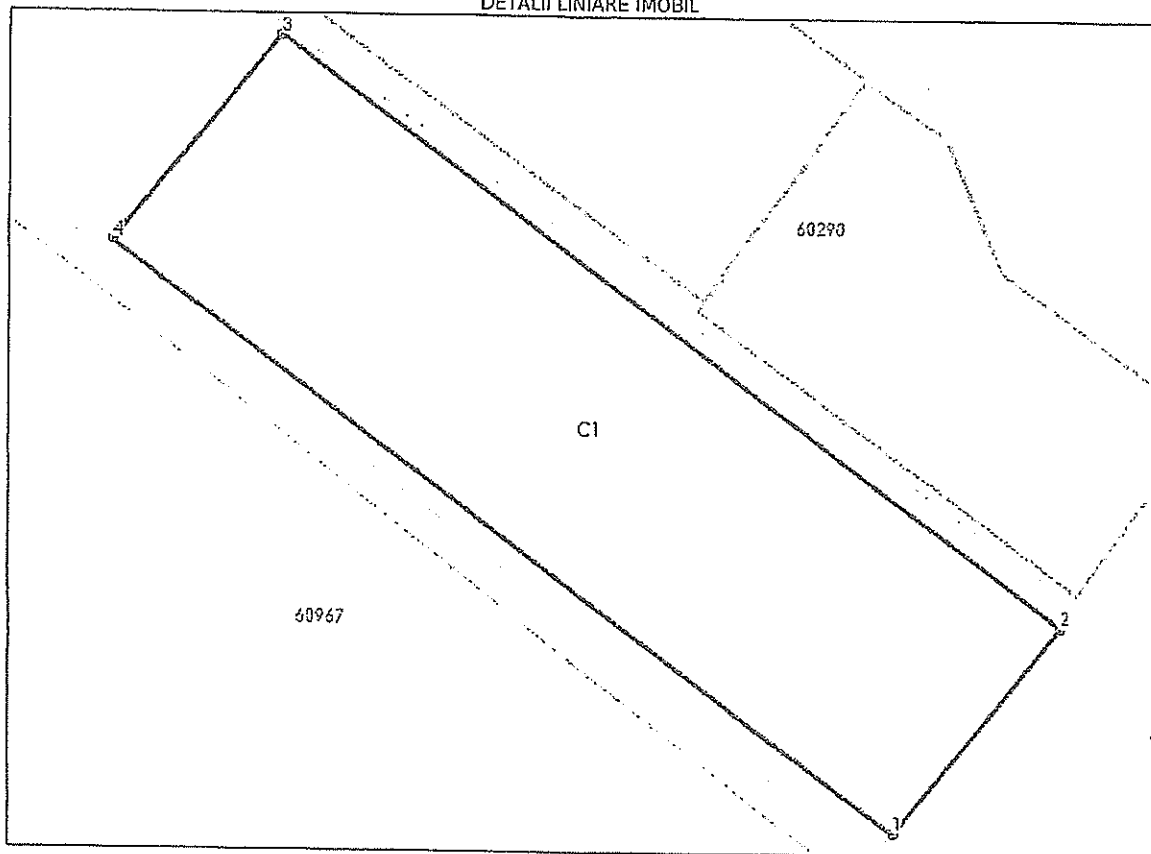
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
22226 / 28/11/2019		
Act Administrativ nr. Contract de Concesiune 2, din 02/02/2012 emis de UAT MUNICIPIUL MOINEȘTI;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pentru o perioada de 25 ani, incepand cu data de 02.07.2012 1) S.C. CAFORIA S.R.L., CIF:15875497	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61550	75	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	75	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	61550-C1	construcții anexa	75	Fara acte	S. construita la sol:75 mp; S. construita desfasurata:75 mp; SPATIU COMERCIAL

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.511
2	3	16.555
3	4	4.511
4	1	16.555

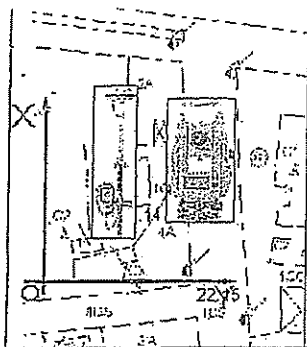
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

12/07/2022, 10:16



SC TOPO_SISTEM SRL

servicii de topografie, cadastru, geodezie, retele GP:

email: topo_sistem@yahoo.com

BACAU, Str. Erou Marius Costel Hassan, nr. 2, bl. 2, sc. A, parter, ap. 1

tel/fax 0234-585987; mobil 0744-141263

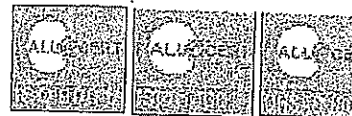
MOINESTI, Str. V. Alecsandri nr. 1, bl. 1, parter, ap. 14

tel/fax 0234-367934; mobil 0744-141263

IASI, Str. Mitropolit Varlaam nr. 12A, bl. C2, parter

mobil 0744-141263

COVASNA, Str. Stefan cel Mare, nr. 54 mobil 0744-141263; 0732-007618



ANEXA NR. 1
NR. 47/19.04.2

PLAN DE SITUATIE

Pentru eliberarea Hotararii de Consiliu Local

Denumire: Eliberarea Hotararii de Consiliu Local

Adresa: Mun. Moinești, zona Piata agro-alimentara
jud. Bacău

Beneficiar: **CONSILIUL LOCAL MOINEȘTI**

Data: Septembrie 2011

Întocmit: S.C. TOPO_SISTEM S.R.L.

Certificat de Autorizare

seria B nr. 700 Clasa I

Tel 0234585987 – Bacău

Tel 0234367934 – Moinești

0744141263

0732408263

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Sețiune plan: L-35-53-D-6



Amplasamentul de autorizare de proprietate
Clasa I.

Intocmit,
S.C. TOPO_SISTEM S.R.L.

TOPO
sistem

S.C. TOPO_SISTEM s.r.l.

tel/fax 0234-367934 0234-585857
mobil 0744-141263 0760-141263

Obiectiv:
ELIBERAREA HOTARARII DE CONSILIU LOCAL
Amplasament:
Mun. Moinești, Zona Plata agro-alimentară,
La solicitarea:
CONSILIUL LOCAL MOINEȘTI

Faza:

Scara
1:5000

PLAN DE INCADRARE
IN ZONA

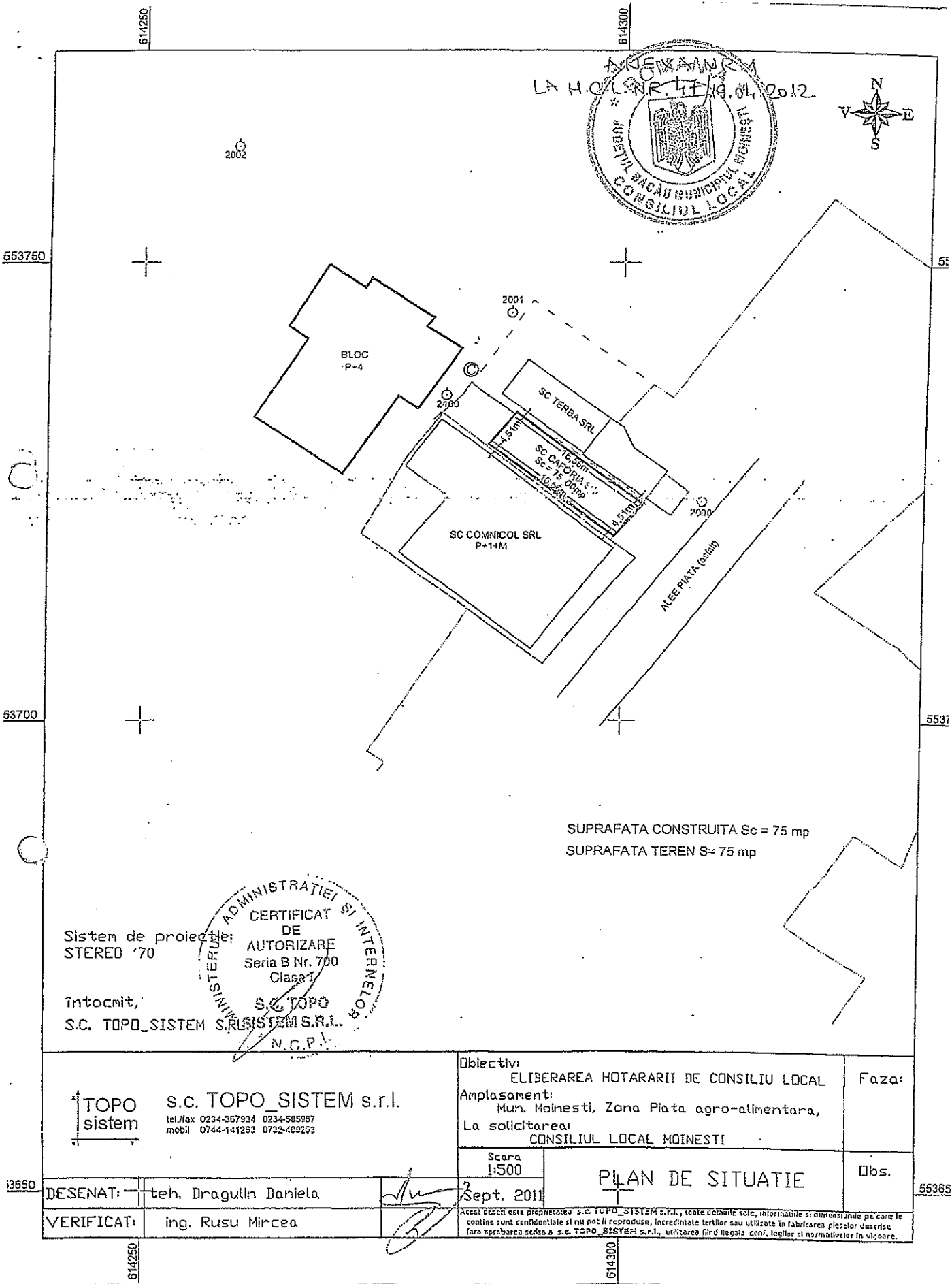
Obs.

DESENAT: teh. DRAGULIN DANIELA

VERIFICAT: Ing. RUSU MIRCEA

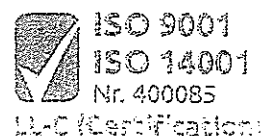
Sept. 2011

Acest desen este proprietatea S.C. TOPO_SISTEM S.R.L., toate datele sale, informațiile și dimensiunile pe care le
conține sunt confidențiale și nu pot fi reproduse, încredințate terților sau utilizate în fabricarea pieselor descrise
fără aprobarea scrisă a S.C. TOPO_SISTEM S.R.L., utilizarea fiind ilegală conf. legilor și normativelor în vigoare.





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



HOTĂRÂRE

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

Consiliul Local al Municipiului Moinești, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară
din data de 24.09.2018,

Având în vedere:

- Raportul nr. 30510/18.09.2018 al Compartimentului Patrimoniu din cadrul Biroului Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Expunerea de motive nr. 30512/18.09.2018 a Primarului Municipiului Moinești;
- Dispoziția Primarului Municipiului Moinești nr. 713/13.07.2018 privind constituirea comisiei pentru identificarea tuturor imobilelor aparținând domeniului public și privat al Municipiului Moinești, Județul Bacău.
- Procesul-Verbal nr. 29670/11.09.2018 privind finalizarea inventarierii bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, Județul Bacău, în baza dispoziției nr. 713/13.07.2018.
- prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările ulterioare.

Văzând raportul nr. 31054/24.09.2018 al Comisiei juridică, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, raportul nr. 31069/24.09.2018 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și raportul nr. 31075/24.09.2018 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comună și protecție mediu, din cadrul Consiliului Local al municipiului Moinești;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit „c”, art. 45 alin. (3), art. 48 alin (2), art. 115 alin (1) lit. „b” și art. 121, alin (1) și (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 – Se aprobă inventarul centralizat al bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, Județul Bacău, identificat conform anexei la prezenta hotărâre.

ART. 2 - Cu ducerea la îndeplinirea a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Moinești și serviciile publice aflate în coordonarea Consiliului Local care vor proceda la preluarea și actualizarea datelor din inventarul privat al Municipiului Moinești, corespunzător prevederilor articolului 1.

ART. 3 – Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Bacău, Consiliului Județean Bacău, Primarului Municipiului Moinești, aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești, serviciilor publice aflate în coordonarea Consiliului Local și va fi adusă la cunoștință publică în condițiile legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL
PROF. BREAHNĂ NECULAI



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
JR. DÎRLĂU MARILENA

NR. 166

Hotărârea a fost adoptată în ședința ordinară din data de 24.09.2018, cu 18 voturi pentru din 18 consilieri prezenți.



**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI MOINEȘTI**

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



**ISO 9001
ISO 14001**
Nr. 400085

LL-C (Certification)

Anexă la H.C.L nr. 166/24.09.2018

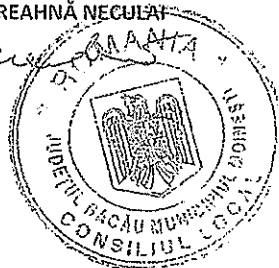
INVENTARUL IMOBILELOR APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI MOINEȘTI

SECȚIUNEA II									
Nr. crt	Nr. inventar	Denumire imobilului	Suprafață (mp)	Categoria de folosință	Elemente de identificare	Anul dobândirii/identificării cărții	Valoarea(Ron)	Situația juridică actuală	Observații
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	9000191	Teren intravilan	300.00	Teren curți construcții	Str. A.I.Cuza, nr. 118, având ca vecinătăți: N-cale de acces, S- Dascălu Gh. Toader, E-zona C.F.R, V-Cristea Gheorghe	1995	3,324.90	Contract de concesiune nr. 1/ 01.04.1995-	
2	9000192	Teren intravilan	300.00	Teren curți construcții	Str. A.I.Cuza, nr. 118 A, având ca vecinătăți: N-cale de acces, S- Dascălu Ioan, E-zona C.F.R, V-Dascălu Maria	1995	3,324.90	Contract de concesiune nr. 2/ 01.04.1995	
3	9000193	Teren intravilan	300.00	Teren curți construcții	Str. A.I.Cuza, nr. 118 Bis, având ca vecinătăți: N-cale de acces, S- Dascălu Sorin, E-zona C.F.R, V-pârâul Urminiș	1995	3,324.90	Contract de concesiune nr. 3/ 01.04.1995- Ioan	
4	9000194	Teren intravilan	300.00	Teren curți construcții	Str. A.I.Cuza, nr. 41A , având ca vecinătăți: N-Docan Ion, S-Olaru Ionel Marcica Nuțica, E-Barbalată Tinca, V-UAT Moinești	1997	3,324.90	Contract de concesiune nr. 1/ 23.01.1997-	
5	9000195	Teren intravilan	300.00	Teren curți construcții	Str. A.I.Cuza, nr. 45 A, având ca vecinătăți: N-Pleșa Gheorghe, S-Lupchian Gheorghe, E-Barbalată Tinca, V-UAT Moinești	1995	3,324.90	Contract de concesiune nr. 13/ 15.07.1995	

946	180136	Apartament	77.32	Locuință	Str. Tudor Vladimirescu, bloc. I17, ap. 1, compus din 3 camere	1990	21244.72	Contract de închiriere nr. 12/19.03.2014	
947	180137	Apartament	53.71	Locuință	Str. Tudor Vladimirescu, bloc. I11, ap. 1, compus din 2 camere	1991	18735.73	Contract de închiriere nr. 215/31.10.2014	
948	13240012	Construcții		Stație călători	Str. Tudor Vladimirescu-Stație îmbarcare/debarcare călători-ANL	2012	4,833.07	Proprietate privată al Municipiului Moinești	
949	13240013	Construcții		Stație călători	Str. Tudor Vladimirescu-Stație îmbarcare/debarcare călători-zona Select	2012	4,833.07	Proprietate privată al Municipiului Moinești	
950	9000914	Teren intravilan	6.00	Teren curți construcții	Str. Vasile Alecsandri, bloc. C3, ap. 1-birou notarial, având ca vecinătăți: N-UAT Moinești, S-UAT Moinești, E-strada Vasile Alecsandri, V-Bloc C3	2001	222.41	Contract de concesiune nr. 13/29.06.2001-L	HCL 17/31.05.2001
951	9000915	Teren intravilan	2.00	Teren curți construcții	Str. Vasile Alecsandri, bloc. C2, ap. 1. având ca vecinătăți: N-UAT Moinești, S-UAT Moinești, E-bloc.C2, V-strada Vasile Alecsandri	2009	74.14	Contract de închiriere nr. 64/07.04.2009	
952	9000916	Teren intravilan	23.00	Teren curți construcții	Str. Vasile Alecsandri, având ca vecinătăți: N-UAT Moinești, S-Topo Sistem, E-bloc B1, V-strada Vasile Alecsandri	2010	852.58	Contract de concesiune nr. 1/21.09.2010-L	
953	9000917	Teren intravilan	48.00	Teren curți construcții	Str. Vasile Alecsandri, având ca vecinătăți: N-Zorilor, S- Spațiu Comercial, E-UAT Moinești, V-spațiu Comercial	1999	1,779.31	Contract de concesiune nr. 9/20.07.1999-	
954	9000918	Teren intravilan	30.00	Teren curți construcții	Str. Vasile Alecsandri-având ca vecinătăți: N-bloc A2-2, S-UAT Moinești, E-UAT Moinești, V-UAT Moinești	2016	1,112.07	Contract de concesiune nr. 2/01.09.2016-	
955	9000919	Teren intravilan	6.60	Teren curți construcții	Str. Vasile Alecsandri -extindere apartament	2015	244.65	Contract de închiriere nr. 20/01.11.2015-L	
956	9000173	Teren intravilan	2.00	Teren curți construcții	Str. Vasile Alecsandri	2017	67.36	Proprietatea privată al Municipiului Moinești-atribuire folosință gratuită	HCL 87/31.05.2017
957	1680015	Spațiu	245.54	baie comunală	Str. Vasile Alecsandri, nr. 22- subsol, nr. cadastral 61893-C1-U1	2012	112,948.40	Proprietatea privată al Municipiului Moinești	HCL 31/22.02.2012
958	9000920	Teren intravilan	75.00	Teren curți construcții	Str. Vasile Alecsandri, nr. 22 A, având ca vecinătăți: N-UAT Moinești, S-alee piață agroalimentară, E-spațiu comercial, V-spațiu comercial	2012	2,730.17	Contract concesiune nr.2/02.07.2012-SC Caforia srl	HCL 47/19.04.2012

1212	9001117	Teren cu vegetație forestieră	2000	Pădure	Ocolul silvic Moinești, cu amplasament cadastral general: tarla 1, parcela 1/25, forestier UP I, UA 141F4, vecinătăți ale amplasamentului N-pădure UAT Moinești. S-pădure UAT Moinești, E- pădure UAT Moinești, V-pădure UAT Moinești	2003	5,029.40	Proprietatea privată al Municipiului Moinești, titlu de proprietate 237415, proces-verbal nr. 9544/19.06.2003	
1213	9001118	Teren cu vegetație forestieră	6000	Pădure	Ocolul silvic Moinești, cu amplasament cadastral general: tarla 1, parcela 1/26, forestier UP I, UA 33D, vecinătăți ale amplasamentului N-drum petrol, S-drum petrolier, E-drum petrolier, V-pădure Ocolul silvic Moinești	2003	15,088.20	Proprietatea privată al Municipiului Moinești, titlu de proprietate 237415, proces-verbal nr. 9544/19.06.2003	
1214	9001119	Teren extravilan	2684	Teren neproductiv	Lucăcești- Optimizarea sistem producție 817	2016	2,249.73	Contract închiriere nr. 3/01.04.2016-SC OMV Petrom SA	HCL 45/25.03.2016
1215	9001120	Teren extravilan	2933	Teren neproductiv	Optimizarea sistem pompare 7 Sarmațian	2016	2,458.44	Contract închiriere nr. 3/01.04.2016-SC OMV Petrom SA	HCL 45/25.03.2016
1216	9001121	Teren extravilan	309	Teren neproductiv	Optimizarea sistem injecție 804 Moinești	2016	259.00	Contract închiriere nr. 3/01.04.2016-SC OMV Petrom SA	HCL 45/25.03.2016
1217	9001122	Teren extravilan	334	Teren neproductiv	Conductă pompare de la Skid 4 Sarmațian la Skid 7 Sarmațian	2017	279.96	Proprietate privată al municipiului Moinești	HCL 145/28.08.2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
PROF. BREAHNĂ NECULAI



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
JR. DÎRLĂU MARLENA

BIROU JURIDIC ȘI CONTENCIOS,
JR. POPESCU GABRIELA

INTOCMIT
INSPECTOR,
POPA MONICA

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament ce trebuie prezentat în raportul de evaluare. În anumite situații se poate ca una sau două abordări să nu fie relevante sau aplicabile, evaluatorul având obligația profesională de a prezenta în cadrul raportului de evaluare argumentele și raționamentele care au stat la baza neaplicării acestora."

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

Având în vedere rezultatul obținut, relevanța metodei abordate și informațiile de piață care au stat la baza aplicării acestora și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru „Teren intravilan în suprafața de 75 mp, număr cadastral 61550 situat în Municipiul Moinesti, Str. Vasile Alecsandri, nr. 22, județul Bacău” la 01.08.2022 este de 11.104,00 lei echivalenta 2.250 EURO, valoare ce corespunde caracteristicilor actuale ale proprietății.

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

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

Nota 1: Valoarea de mai sus nu conține TVA

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 01.08.2022, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

3.4. Anexe

- Anexa calcul nr. 1;
- Anexa nr. 2-Fotografii teren;
- Anexa nr. 3- Harta amplasare teren.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Plan de situație.

EXPERT EVALUATOR
Dascalu Maricel



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
PROF. IONEL PURCARU



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