



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului situat în Municipiul Moinești,
strada Tudor Vladimirescu, județul Bacău

Consiliul Local al Municipiului Moinești, Județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10.2023,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare numărul 34536/23.10.2023 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate numărul 34537/23.10.2023 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 U.A.T. Municipiul Moinești cu nr. 34093/19.10.2023;
- 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. 35576/31.10.2023 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 35577/31.10.2023 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 35578/31.10.2023 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), și art.196, alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 – Se aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului în suprafață de 106 mp, identificat cu nr. cadastral 66508, situat în intravilanul Municipiului Moinești, strada Tudor Vladimirescu, județul Bacău, aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești.

ART.2 – Se aprobă prețul de vânzare a terenului menționat la art.1, conform Raportului de Evaluare întocmit de Dascălu I. Maricel - expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, cuprins în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

ART. 3 – 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. 4 – Toate taxele necesare perfectării vânzării vor fi suportate de cumpărător.

ART. 5 - Proprietarul construcției edificate pe terenul menționat la art.1 va fi notificat pentru a-și exprima opțiunea de cumpărare, în exercitarea dreptului legal de preempțiune.

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 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,
ING. BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUȘ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

NR. 219

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 31.10.2023, cu 19 voturi pentru, din 19 consilieri participanți.

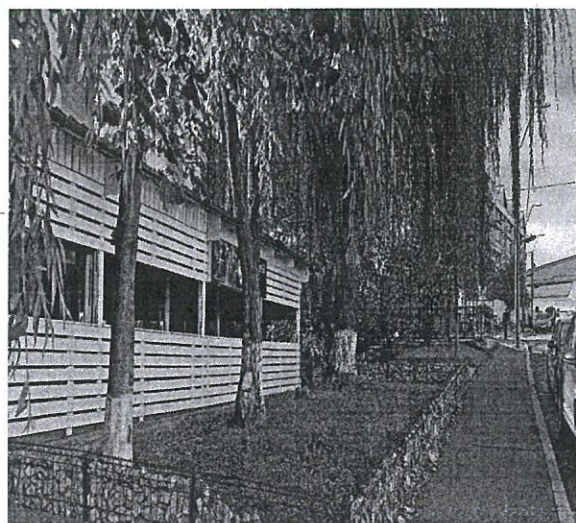
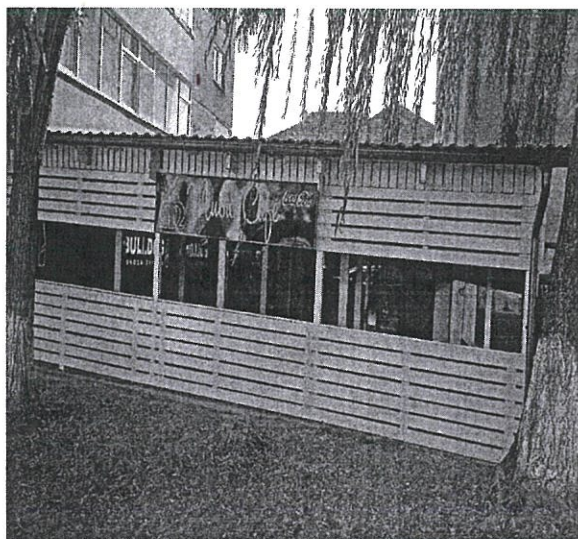
DASCALU I. MARICEL, EXPERT CONTABIL, AUDITOR FINANCIAR, EXPERT
EVALUATOR, CONSULTANT FISCAL, PRACTICIAN IN INSILOVENTA
Bacau, str. Vadul Bistritei, bl. 29, sc. C, et. 2, ap. 4
CUI: 19756154, Cont- RO35CECEBC0155RON0106111 deschis la CEC Bank

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietatea evaluata – Teren intravilan situat in Municipiul Moinesti,
Str. Tudor Vladimirescu , judetul Bacau**

Proprietar: UAT Municipiul Moinesti

Client: UAT Municipiul Moinesti



Data evaluării: 19.10.2023

Data inspecției : 10.10.2023

Data întocmirii raportului de evaluare : 19.10.2023



Către UAT Municipiul Moinesti

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății „Teren in suprafata de 106 mp, numar cadastral 66508 situat in Municipiul Moinesti, Str. Tudor Vladimirescu, 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 10.10.2023, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 10.10.2023-19.10.2023. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 19.10.2023.

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 si concluzia asupra valorii proprietății	EURO	LEI
Teren 106 mp, numar cadastral 66508, str. Tudor Vladimirescu, Moinesti	3.392	16.860

Valorile sunt stabilite la data de 19.10.2023 și exprimate în RON și Euro și nu includ T.V.A.

La data evaluării cursul pieței valutare comunicat de BNR era de 4,9705RON 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	8
2.5 Informații despre amplasament	8
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	15
3.4Anexe	16

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

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

1.3. Scopul evaluării

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

suprafata de 106 mp, numar cadastral 66508 situat in Municipiul Moinesti, Str. Tudor Vladimirescu, judetul Bacau, teren neimprejmuit pe care se afla o terasa/constructie si care este situat/lipit pe doua laturi de blocul P+4(Cascada) cu numarul cadastral 60293, pentru fundamentarea pretului de vanzare a acestuia in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare si aprobarea Consiliului local.

Constructia nu este inregistrata in cartea funciara nr. 66508.

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 106 mp, numar cadastral 66508 situat in Municipiul Moinesti, Str. Tudor Vladimirescu, 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 4,9705 Lei/1Euro, comunicat de catre BNR pentru data de 18.10.2023 si valabil pentru data de 19.10.2023 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 octombrie 2023, cursul valutar valabil la această dată este 4,9705 RON pentru 1 EUR data raportului este 19.10.2023.

1.7. Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar (descrise detaliat în capitolul 2.1- Identificarea proprietății). În consecință, acestea sunt integral asupra terenului în suprafață 106 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 situației juridice sau a titlului de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-și asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini deoarece nu s-a specificat altfel;
- actele de proprietate 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 106 mp, număr cadastral 66508 situat în Municipiul Moinesti, Str. Tudor Vladimirescu, 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.olx.ro.
- Informațiile se consideră cu un grad relativ mare de realism.
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare la nivelul Municipiului Moinesti și gradul de vandabilitate al zonei.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de **UAT Municipiul Moinesti pentru Teren intravilan în suprafața de 106 mp, număr cadastral 66508 situat în Municipiul Moinesti, Str. Tudor Vladimirescu, județul Bacău**.

Terenul evaluat are forma aproape dreptunghiulară la parterul blocului Cascada P+4, număr cadastral 60293 pe care se afla în prezent o terasă în prelungirea unui spațiu comercial cu profil de alimentație publică de la parter.

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 funciară dn 15841/02.08.2023;
- 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 106 mp, număr cadastral 66508 situat în Municipiul Moinesti, Str. Tudor Vladimirescu, 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 turistice. Ca atare, municipiul are certe perspective de dezvoltare urbanistică, economică și turistică, dorindu-se ca el să devină un centru balneoclimateric important, preferat de turiștii autohtoni, dar și

În anul 1921 Moineștiul devine comuna urbană și odată cu acest eveniment crește funcția lui administrativă - Moinești era reședința comunei urbane și în același timp reședința plasei Tazlău. În anul 2001 orașul Moinești a fost declarat municipiu. Cea mai veche mențiune despre existența și exploatarea petrolului în România se referă la localitatea Lucăcești, astăzi parte componentă a orașului Moinești, de pe Valea Tazlăului Sărat; primele distilării de petrol din țară sunt menționate în prima jumătate a secolului al XIX-lea la Gazarie, cartier al orașului Moinești. În bazinul petrolifer al Moldovei s-a forat prima sondă mecanică din România (în 1861) și printre primele din lume. La Moinești a fost instalată a patra mare rafinărie din țară (1923); din toate acestea reiese faptul că începuturile industriei petroliere în țara noastră au avut loc pe meleagurile moineștene.

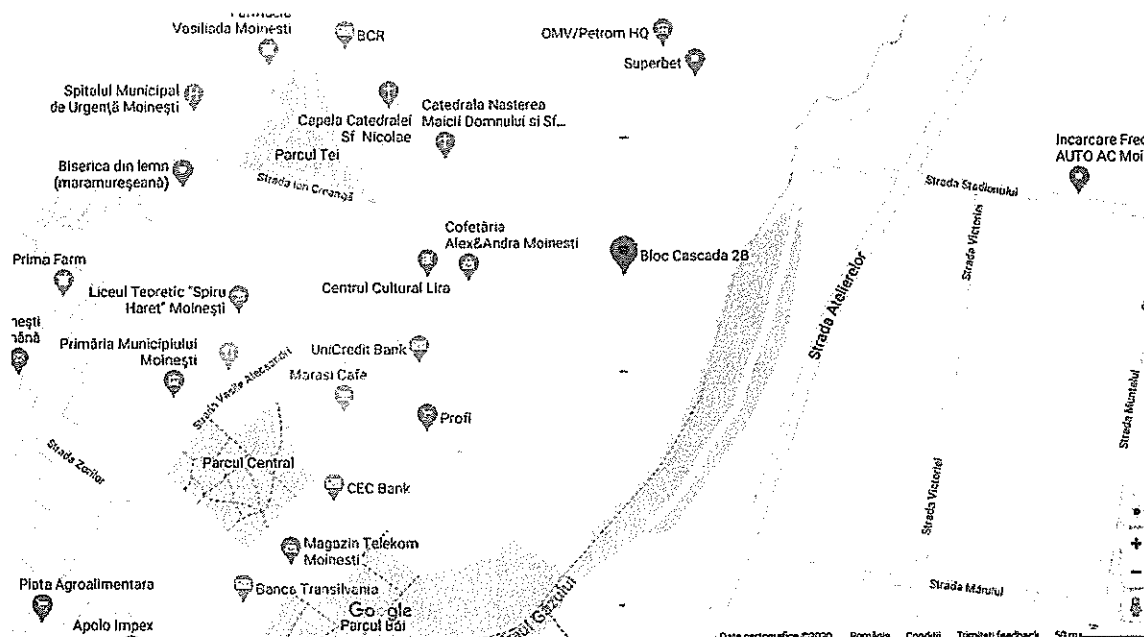
Pentru ocuparea integrală a forței de muncă disponibile și dezvoltarea socio-economică a municipiului sunt încurajate investițiile, în special în domeniile nepoluante. Există în zonă forță de muncă calificată în foraj-extracție și mentenanță în industria petrolieră, prelucrarea lemnului, făcând posibile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

8

2.4. Informații despre zonă

Terenul evaluat este amplasat între blocuri, cu acces la spațiile comerciale de la parter, pe strada Tudor Vladimirescu, în zona hotelului nefinalizat în zona rezidențială. În prezent acest teren este ocupat de o terasă. Amplasamentul este poziționat conform hărții de mai jos și a Anexei nr. 3 și are caracteristicile principale:

- zona are caracter preponderent rezidențial;
- densitatea populației în zonă este 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 106 mp situat Municipiul Moinesti, str. Tudor Vladimirescu, număr carte cadastral 66508 are pe partea de sud-est latura comună între punctele din documentația cadastrală 7÷9 cu blocul de locuințe cu numărul cadastral 60293 și pe celelalte segmente se învecinează cu terenul Municipiului Moinesti.

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 și pe acesta este edificată o terasă acoperită.

2.6. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții

Analiza pieței

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

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

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

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

Piața terenurilor intravilane (la care nu întreaga suprafață este construibilă) este segmentată în contextul faptului 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 scăderii activității economice cât și a amplasării.

Oferta competitivă

Oferta cu proprietăți de tipul celei evaluate este foarte limitată.

Echilibrul pieței

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

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

Din datele de mai sus, rezultă că cea mai bună utilizare a terenului este pentru construcții ușoare nerezidențiale/spații verzi 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 metoda este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

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

Metoda capitalizării directe presupune:

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

Sunt trei categorii de cheltuieli:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2-loturi-moinesti-IDgOd3a.html>

The screenshot shows a web browser window with the OLX website. The main heading is "Teren intravilan (2 loturi) Moinești" with a price of "23 €". Below the price are buttons for "VREI UN CREDIT IPOTECAR?", "PROMOVEAZĂ", and "REACTUALIZEAZĂ". There are also buttons for "Persoana fizică", "Suprafața utilă: 2.280 m²", and "Extravilan / Intravilan: Intravilan". The "DESCRIERE" section states: "Vând teren Intravilan în orașul Moinești situat între străzile Nicu Ene și George Coșbuc (lângă Colegiul Tehnic George Cobălcescu), respectiv 2 loturi pe următoarele suprafețe: Lot 1: 1179 mp, Lot 2: 1101 mp". It also includes the text "Nu ezitați să ne contactați pentru mai multe informații." and a "Reportează" button. On the right side, there are two advertisements: "Publicitate" with a play button icon and "PUBLICITATE" with the text "Lasă-te purtat de MEC VIE la scena TRAM UNTOLD".

Anunțuri Terenuri de vânzare M: x Fără titlu x | +

olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2-loturi-moinesti-IDgOd3a.html

★ Bookmarks G Filă nouă Băcu, proprietar, v...

Teren intravilan (2 loturi) Moinești

Arată mai multe ▾

23 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 2.280 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren Intravilan în orașul Moinești situat între străzile Nicu Ene și George Coșbuc (lângă Colegiul Tehnic George Cobălcescu), respectiv 2 loturi pe următoarele suprafețe:

Lot 1: 1179 mp
Lot 2: 1101 mp

Nu ezitați să ne contactați pentru mai multe informații.

ID: 248337944 Vizualizări: 716 Reportează

Publicitate

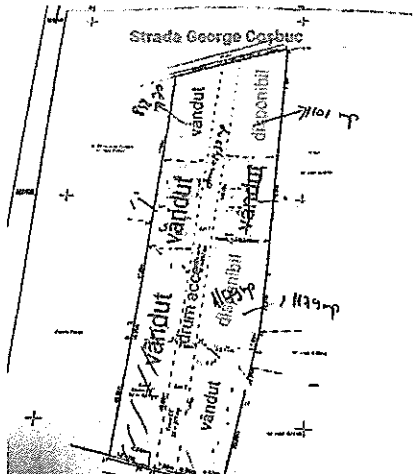
PUBLICITATE

Lasă-te purtat de MEC VIE la scena TRAM UNTOLD

Anunțuri Terenuri de vânzare M: x Fără titlu x | +

olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2-loturi-moinesti-IDgO33a.html

★ Bookmarks G Filă nouă B Bacău, proprietar, v...



PRIVAT ⓘ

Luminița Popa
Pe OLX din octombrie 2013
Activ pe 24 iulie 2023

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Moinesti, Bacău
la 33km de tine

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgNYnE.html>

Anunțuri Terenuri de vânzare M: x Fără titlu x | +

olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgNYnE.html

★ Bookmarks G Filă nouă B Bacău, proprietar, v...

Vând teren intravilan

22 € Prețut e negociabil

☐ RATA DE LA 1 LEI

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 3 422 m² Extravilan / Intravilan, Intravilan

DESCRIERE

Vând teren 3422 m conform schișel cadastrale anexate, zona Stadion pe partea stânga dinspre Moinesti.

ID 248331554 Vizualizări: 1338 ☐ Reportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

PUBLICITATE

PUBLICITATE

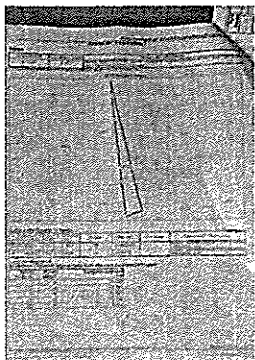
Lăsa-te purtat de MEC VIB la scena TRAM UNTOLO

Anunțuri Terenuri de vânzare M: x Fără titlu x | +

olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgNYnE.html

★ Bookmarks G Filă nouă B Bacău, proprietar, v...

Mesaje ☐ Contul tău ☐ Ad



PRIVAT ⓘ

Cristi
Pe OLX din februarie 2019
Activ azi la 11:15

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Moinesti, Bacău
la 33km de tine

Comparabila 3

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-intravilan-stradal-deschidere-50-metri-liniari/34764igd37e5747h29h1eh8951dhg340.html

The screenshot shows a real estate listing on the website publi24.ro. The main title is 'Vând teren 1800 mp intravilan, stradal, deschidere 50 metri liniari'. The price is listed as '35 999 EUR negociabil'. The location is 'Bacău, Moinești'. The description mentions 'Vând teren 1800 m p . intravilan, Moinești, strada Lucăcești, deschidere 50 metri liniari, strada, comuna Moinești - Zemeș'. There are several icons for social media and a contact number '0721184208' displayed prominently. The page also features a section for 'Anunturi recomandate' with small images of other properties.

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 1, 2 si 3 pentru oferta cu -5% întrucât din experiența evaluatorului, urmărind evoluția prețurilor ofertelor, s-a constatat că pentru proprietățile de tipul teren liber, vânzătorii sunt dispuși să negocieze, 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 2 si 3 fata de proprietatea subiect;
- Caracteristici fizice:

- Mărime: Comparabilele fost corectate tinand cont de suprafata proprietatii subiect si caracteristicile fizice-zona, s-au corectat toate comparabilele cu 35%;

- Restrictii privind constructiile: Au fost necesare ajustări la comparabilele 2 si 3;

- Starea terenului de fundare: Au fost necesare ajustări la toate comparabilele;

- Utilitati: Nu au fost necesare ajustări;

- Cea mai bună utilizare: Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea de piață pentru **Terenul intravilan in suprafata de 106 mp, numar cadastral 66508 situat in Municipiul Moinești, Str. Tudor Vladimirescu, judetul Bacau** care este supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a comparabilei 1 deoarece comparabilei 1 i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

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

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii proprietății	EURO	LEI
Teren 106 mp, numar cadastral 66508, str. Tudor Vladimirescu, Moinești	3.392	16.860

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

Având în vedere rezultatul obținut, relevanța metodei abordate și informațiile de piață care au stat la baza aplicării acesteia și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru „Teren intravilan în suprafața de 106 mp, număr cadastral 66508 situat în Municipiul Moinesti, Str. Tudor Vladimirescu, județul Bacău” la 19.10.2023 este de 16.860,00 lei echivalentă a 3.392 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 octombrie 2023;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Nota 1: Valoarea de mai sus nu conține TVA

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 19.10.2023, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

3.4. Anexe

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

EXPERT EVALUATOR
Dascalu Maricel



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL
ING. BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUS



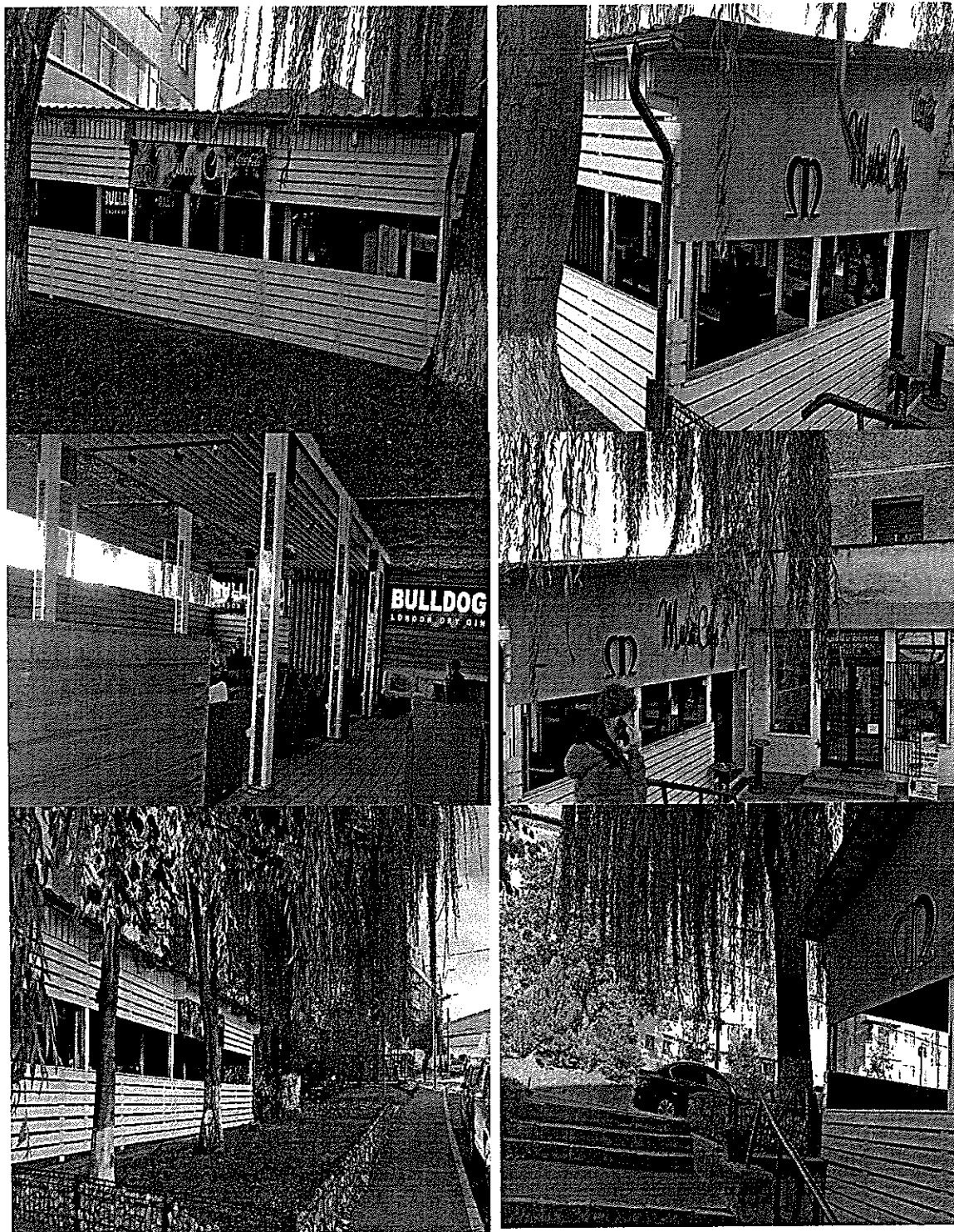
CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

EVALUARE TEREN STR. T. VLADIMIRESCU, FN, CF66508, MOINESTI,

METODA COMPARATIEI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	teren , str. T. Vladimirescu, CF66508	teren Moinești, între str. N. Ene și George Cosbuc	teren Moinești, zona Stadion	teren Moinești, strada Lucăcești
Provenienta informatii comparabile		olx.ro	www.olx.ro	publi24.ro.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		23,00	22,00	20,00
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		23,00	22,00	20,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		23,00	22,00	20,00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		23,00	22,00	20,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Pret corectat		21,85	20,90	19,00
Credibilitate sursa informatii		credibila	credibila	credibila
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		21,85	20,90	19,00
Localizare	teren , str. T. Vladimirescu, CF67825	teren Moinești, între str. N. Ene și George Cosbuc	teren Moinești, zona Stadion	teren Moinești, strada Lucăcești
Corectie		0,00%	5,00%	5,00%
Pret corectat		21,85	21,95	19,95
Suprafata teren proprietate (mp)	106,00	1.179,00	10,00%	10,00%
Corectie		25,00%	25,00%	25,00%
Pret corectat		27,31	27,43	24,94
Restricții privind constructiile	construibil	construibil 100%	construibil 100%	construibil 100%
Corectie		0,00%	5,00%	5,00%
Pret corectat		27,31	28,80	26,18
Starea de fundare a terenului	foarte buna	buna	buna	buna
Corectie		10,00%	15,00%	15,00%
Pret corectat		30,04	33,12	30,11
Utilitati	toate utilitatile	acces la utilitati	acces la utilitati	acces la utilitati
Corectie		5,00%	5,00%	5,00%
Pret corectat		31,55	34,78	31,62
Cea mai buna utilizare	constructie	constructie/rezidential	constructie/rezidential	constructie/rezidential
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat		31,55	34,78	31,62
Corectie totala neta		8,55	12,78	11,62
Corectie totala bruta		9,34	13,32	12,11
C.T.B. / pret de vanzare		0,406	0,606	0,606
Numar corectii		4	6	6
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit		32,00		
Valoare teren (euro) rotunjit		3392,00		
Valoare totala teren (lei) rotunjit		16860		

Fotografii



Anexa nr.3-Harta satelit amplasare teren





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 66508 Moinești

Nr. cerere	15841
Ziua	02
Luna	08
Anul	2023
Cod verificare 100151002277	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Moinești, Str Tudor Vladimirescu, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66508	106	Teren nelmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2537 / 14/02/2020		
Act Administrativ nr. 229 Hotărâre, din 17/12/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MOINEȘTI;		
Act Administrativ nr. 4307 Certificat de atestare fiscală, din 05/02/2020 emis de MUNICIPIUL MOINEȘTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL MOINEȘTI, CIF:4591490	
OBSERVATII: domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

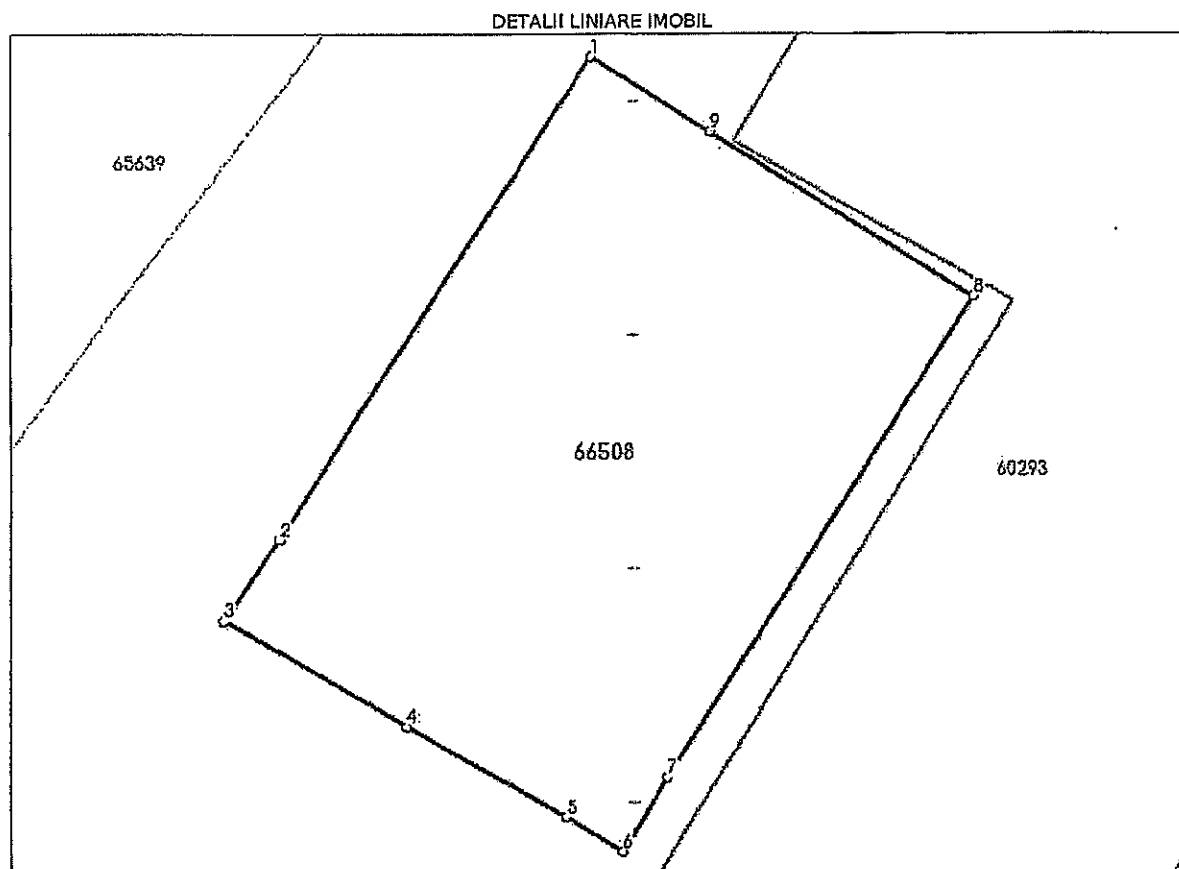
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
66508	106	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	106	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.747
2	3	1.839
3	4	3.929
4	5	3.394
5	6	1.27
6	7	1.622

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	10.673
8	9	5.833
9	1	2.657

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.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,

02/08/2023, 11:10



HOTĂRÂRE

privind modificarea și completarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând
domeniului privat al Municipiului Moinești, județul Bacău

**Consiliul Local al Municipiului Moinești, Județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din
data de 30.03.2021,**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 8982/16.03.2021 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 9176/17.03.2021 al Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Referatul nr. 4428/08.02.2021 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Referatul nr. 33793/02.12.2020 al Compartimentului Fond Locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Referatul nr. 2771/26.01.2021 al Compartimentului Fond Locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 166/24.09.2018 privind aprobarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, județul Bacău;
- prevederile art. 354 alin. (1) și (2) și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare.

Văzând avizul nr. 10484/30.03.2021 al Comisiei juridică, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 10485/30.03.2021 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 10487/30.03.2021 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comunală și protecție mediu, din cadrul Consiliului Local al municipiului Moinești;

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

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 - Se aprobă modificarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al municipiului Moinești, județul Bacău, astfel cum a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Moinești nr. 166/24.09.2018, conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2 - Se abrogă pozițiile nr. 549, nr. 1001 și nr. 1218 din inventarul centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, Județul Bacău, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Moinești nr. 166/24.09.2018.

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

ART. 4 – 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.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI
CONSILIUL LOCAL
ING. BOGDAN DRAGOS LEGATIUȘ



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU



NR. 41

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 30.03.2021, cu 16 voturi pentru și 2 abțineri, din 18 consilieri participanți.

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 41/30.03.2021

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
51	-	Teren	Teren intravilan, în suprafață de 3.600 mp, categoria de folosință fâneată, situat în Punct Căliman, având ca vecinătăți: N-UAT Moinești, S-Dezbenzinării, E-proprietate particulară, V-UAT Moinești, cu nr. cadastral 61344, nr. inventar 9000218	2010	70.344,00	Cartea Funciară nr. 61344 a U.A.T. Municipiul Moinești HCL nr. 40/31.03.2011 Contract de schimb nr. 1269/2011 HCL nr. 199/29.12.2020
52	-	Teren	Teren intravilan, în suprafață de 2.000 mp, categoria de folosință fâneată, situat în Punct Căliman, având ca vecinătăți: N-UAT Moinești, S-Dezbenzinării, E-UAT Moinești, V-UAT Moinești, cu nr. cadastral 61344, nr. inventar 9000219	2010	39.080,00	Cartea Funciară nr. 61344 a U.A.T. Municipiul Moinești HCL nr. 139/19.11.2010 Contract de schimb nr. 1268/2011 HCL nr. 199/29.12.2020
53	-	Teren	Teren intravilan, în suprafață de 5.400 mp, categoria de folosință fâneată, situat în Punct Căliman, având ca vecinătăți: N-UAT Moinești, S-Dezbenzinării, E-UAT Moinești, V-proprietate particulară (nr. cadastral 3210), cu nr. cadastral 61344, nr. inventar 9000220	2011	105.516,00	Cartea Funciară nr. 61344 a U.A.T. Municipiul Moinești HCL nr. 114/25.08.2011 HCL nr. 199/29.12.2020
163	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 21 mp-categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Eremia Grigorescu, grupaj garaje intrare bazar, nr. 8, având ca vecinătăți: N - U.A.T Moinești, S - U.A.T Moinești, E -proprietate particulară, V - U.A.T Moinești, nr. cadastral garaj 65872, nr. inventar 9000315	2000	1.026,06	Contract de închiriere nr. 59/10.11.2018-persoană fizică

210	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 66 mp-categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Eremia Grigorescu, zona Unicat, din care: - 36 mp, ocupat de garajul nr. 25 - 30 mp, adiacent garajului nr. 25, având ca vecinătăți: N-garaj, S-garaj, E -zona CFR, V-U.A.T. Moinești, nr. inventar 9000362	2000	3.224,76	Contract de închiriere nr. 13/02.03.2015-persoană fizică. Contract de închiriere nr. 10/15.11.2020-persoană fizică-HCL nr. 137/31.08.2020
614	-	Teren	Teren intravilan în suprafață totală de 2.451 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Plopilor, nr. 27A, având ca vecinătăți: N-strada Plopilor, S-strada Măgurii, E -proprietate particulară, V-strada Plopilor, din care: - 207 mp, nr. cadastral 65988, nr. inventar 9000015 - 2.068 mp, nr. cadastral 66512, nr. inventar 9001144 - 176 mp, nr. cadastral 66513, nr. inventar 9001169	1975	14.885,37 148.715,05 12.656,61	Cărțile Funciare nr. 65988, 66512 și 66513 a U.A.T. Municipiul Moinești HCL nr. 41/30.03.2017 HCL nr. 51/12.03.2019-Act de dezmembrare nr. 1099/05.06.2019 HCL nr. 21/28.01.2020-Act de dezmembrare nr. 587/19.03.2020 HCL nr. 147/17.09.2020, contract de concesiune nr. 1/04.01.2021-persoană fizică
749	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 26 mp-categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Tristan Tzara, grupaj garaje zona distrofici, nr. 5, având ca vecinătăți: N-strada George Coșbuc, S-U.A.T. Moinești, E-proprietate particulară, V-U.A.T. Moinești, nr. inventar 9000756	2000	1.270,36	Contract de închiriere nr. 14/01.10.2020-persoană fizică
847	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 42 mp-categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Tudor Vladimirescu, grupaj garaje (zona Select), nr. 6, având ca vecinătăți: N- U.A.T. Moinești și proprietate particulară, S-alee acces, E- U.A.T. Moinești, V-U.A.T. Moinești, nr. inventar 9000841, din care: - 34 mp, nr. cadastral 63705, construcție proprietate particulară 63705-C1 - 8 mp, nr. cadastral 63709, construcție proprietate particulară 63709-C1	1971	2.052,12	Cărțile Funciare nr. 63705 și 63709 a U.A.T. Municipiul Moinești

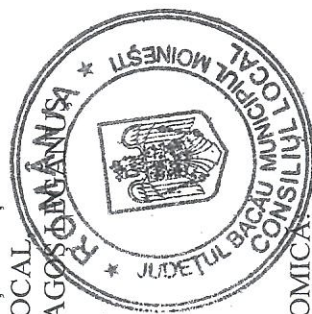
926	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 22 mp-categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Tudor Vladimirescu, lângă bloc C2, nr. inventar 9000913, nr. cadastral 66997, construcție proprietate particulară 66997-C1	1997	1.074,92	Cartea Funciară nr. 66997 a U.A.T. Municipiul Moinești Act adițional nr. 2/12.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 5/23.06.1997-persoană fizică HCL nr. 172/12.11.2020
1105	-	Teren	Teren extravilan în suprafață totală de 26.557 mp - categoria de folosință pășune, situat în punct Osoiu, nr. cadastral 65610, nr. inventar 9000088, din care: - 3.477 mp, nr. cadastral 66494 - 23.080 mp, nr. cadastral 66495	2010	518.923,78	Cărțile Funciare nr. 66494 și 66495 a U.A.T. Municipiul Moinești HCL nr. 71/24.04.2018 HCL nr. 22/28.01.2020-Act de dezmembrare nr. 429/25.02.2020-Contract de concesiune nr. 01/01.04.2020-persoană fizică
1106	-	Teren	Teren extravilan în suprafață totală de 52.181 mp - categoria de folosință pășune, situat în punct Osoiu, nr. cadastral 65611, nr. inventar 9000089, din care: - 1.401 mp, nr. cadastral 66492 - 50.780 mp, nr. cadastral 66493-amenajare zonă agrement public Osoiu	2010	1.019.616,74 teren + 199.882,57 amenajare la teren	Cărțile Funciare nr. 66492 și 66493 a U.A.T. Municipiul Moinești HCL nr. 71/24.04.2018 HCL nr. 22/28.01.2020-Act de dezmembrare nr. 428/25.02.2020-Contract de concesiune nr. 01/01.04.2020-persoană fizică Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 39027/17.12.2019
1137	-	Teren	Teren extravilan în suprafață totală de 25.963 mp - categoria de folosință pășune, situat în zona Tașbuga-Poiana Ianțului, nr. cadastral 60701, nr. inventar 9001042, din care: - 2.963 mp, pășune - 23.000 mp, teren împădurit, trecut în fondul forestier	2010	507.317,02	Cartea Funciară nr. 60701 a U.A.T. Municipiul Moinești HCL nr. 36/11.05.2010 HCL nr. 56/05.05.2011 HCL nr. 190/10.12.2020
1156	-	Teren	Teren extravilan în suprafață totală de 28.571 mp - categoria de folosință pășune, situat în punct Osoiu, nr. cadastral 60735, nr. inventar 9001061, din care: - 225 mp concesionat	2010	558.277,34	Cartea Funciară nr. 60735 a U.A.T. Municipiul Moinești HCL 36/11.05.2010 Contractul de concesiune nr. 10/15.11.2020-persoană fizică

1236	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 106 mp - categoria de folosință curți construcții, situat pe strada Tudor Vladimirescu, F.N, având ca vecinătăți: N - Bloc P+4 (nr. cadastral 60293), S - U.A.T Moinești (alee + spațiu verde), E - Bloc P+4 (nr. cadastral 60293), V - U.A.T Moinești (spațiu verde) și strada Tudor Vladimirescu (nr. cadastral 65639), nr. cadastral 66508, nr. inventar 9001164	2019	15.358,00	Cartea Funciară nr. 66508 a U.A.T. Municipiul Moinești HCL nr. 229/17.12.2019 HCL nr. 68/24.04.2020 Raport de evaluare nr. 13258 din 13.05.2020
1252	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 408 mp - categoria de folosință curți construcții, situat pe strada Progresului având ca vecinătăți: N - U.A.T Moinești, S - nr. cadastral 64216, E - U.A.T Moinești (nr. cadastral 64206), V - nr. cadastral 64335, cu nr. cadastral 64215, construcție proprietate particulară 64215-C1, nr. inventar 9001189	2006	49.705,00	Cartea Funciară nr. 64215 a U.A.T. Municipiul Moinești H.C.L. nr. 172/12.11.2020 Raport de evaluare nr. 35166/17.12.2020

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:

CONSILIER LOCAL

ING. BOGDAN-DRAGOMIR



DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECTOR EXECUTIV,

EC. GABRIELA PĂDUREANU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:

SECRETAR GENERAL

JR. MARILENA DÎRȚĂ

DIRECȚIA U.A.T.A.P.I.:

ARHITECT ȘEF,

URB. CĂTĂLIN GHERVAN