



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului cu nr. cadastral 68954, situat în Municipiul Moinești, str. C. Dobrogeanu Gherea, județul Bacău

**Consiliul Local al Municipiului Moinești, Județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din data de 24.11.2023,**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare numărul 37731/16.11.2023 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate numărul 37734/16.11.2023 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. 37216/14.11.2023;
- 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. 38740/24.11.2023 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 38741/24.11.2023 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 38743/24.11.2023 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) 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 37 mp, identificat cu nr. cadastral 68954, situat în intravilanul Municipiului Moinești, strada C. Dobrogeanu Gherea, județul Bacău, aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești.

**ART. 2** – Se aprobă prețul de vânzare al 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. 260**

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 24.11.2023, cu 19 voturi pentru, din 19 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

# RAPORT DE EVALUARE

**Proprietatea evaluata –Teren intravilan situat in Municipiul Moinesti,  
nr. cadastral 68954, str. C. Dobrogeanu Gherea, judetul Bacau**

**Proprietar: UAT Municipiul Moinesti**

**Client: UAT Municipiul Moinesti**



**Data evaluării: 08.11.2023**

**Data inspecției : 12.11.2023**

**Data întocmirii raportului de evaluare : 12.11.2023**



**Către**  
**UAT Municipiul Moinesti**

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății „Teren intravilan în suprafața de 37 mp, număr cadastral 68954 situat în Municipiul Moinesti, str. C. Dobrogeanu Gherea, județul Bacău”.

Proprietar: UAT Municipiul Moinesti.

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

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

Inspecția în teren a avut loc pe data de 08.11.2023, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 08.11.2023-12.11.2023. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 12.11.2023.

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 și concluzia asupra valorii proprietății                                                                           | EURO  | LEI   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| „Teren intravilan în suprafața de 37 mp, număr cadastral 68954 situat în Municipiul Moinesti, str. C. Dobrogeanu Gherea, județul Bacău” | 1.184 | 5.884 |

*Valorile sunt stabilite la data de 10.11.2023 și exprimate în RON și Euro și nu includ T.V.A.*

*La data evaluării cursul pieței valutare comunicat de BNR era de 4,9692RON 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

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Sinteza evaluarii</b>                                              | 2  |
| <b>Cuprins</b>                                                        | 3  |
| <br>                                                                  |    |
| <b>Capitolul 1. Premisele evaluari</b>                                | 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  |
| <br>                                                                  |    |
| <b>Capitolul 2. Prezentarea datelor</b>                               | 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            | 10 |
| <br>                                                                  |    |
| <b>Capitolul 3. Analiza datelor si concluziile</b>                    | 10 |
| 3.1 Cea mai buna utilizare                                            | 10 |
| 3.2 Modul de abordare a valorii                                       | 11 |
| 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:

- 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 37 mp, numar cadastral 68954 situat in Municipiul Moinesti, str. C. Dobrogeanu Gherea, judetul Bacau”, teren pe care este construit un “spatiu comercial(constructie C1) la limita terenului intrun ansamblu de garaje.

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 37 mp, numar cadastral 68954 situat in Municipiul Moinesti, str. C. Dobrogeanu Gherea, 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 4,9692 Lei/1Euro, comunicat de catre BNR pentru data de 10.11.2023, valabil pana pe 13.11.2023, 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 noiembrie 2023, cursul valutar valabil la această dată este 4,9692 RON pentru 1 EUR data raportului este 10.11.2023.

#### 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 37 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 bunul imobil evaluat, inclusiv datele necesare indentificarii, evaluatorul a avut la dispozitie toate informatiile relevante;
- In realizarea analizelor, judecatilor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut

acces la toate informațiile relevante necesare.

### **1.9. Ipoteze și condiții limitative**

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

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către reprezentanții 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 și tranzactionabil dacă nu se specifica altfel;
- informațiile 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 reprezentanții beneficiarului lucrării-UAT Municipiul Moinesti, iar datele referitoare la dimensiunea terenului a fost extrasă 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 proprietății, 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 pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătura cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în aceasta privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului 1 și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

#### **1.9.1. 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 37 mp, număr cadastral 68954 situat în Municipiul Moinesti, str. C. Dobrogeanu Gherea, 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 37 mp, număr cadastral 68954 situat în Municipiul Moinesti, str. C. Dobrogeanu Gherea, județul Bacău**”.

Terenul evaluat are forma regulată de spre un dreptunghi așa cum este precizată în cartea funciara. Terenul este ocupat integral de o construcție, categoria de folosință este de curți-construcții.

Acesta este înregistrat în Anexa nr. 1 la HCL nr. 166/24.09.2018 și HCL nr. 174/29.09.2023 privind aprobarea modificării și completării inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinesti, județul Bacău este înregistrat la nr. crt. 125 și ca este situat în strada C. Dobrogeanu Gherea, pe care este amplasat un spațiu comercial, construcție proprietate particulară.

S-au prezentat, drept documente de proprietate următoarele acte din care extrase din acestea sunt anexate în copie la prezentul raport:

- Inventarul bunurilor din domeniul public și privat al Municipiului Moinesti ;
- Hotărârea nr. 174/29.09.2023 privind aprobarea modificării și completării inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinesti, județul Bacău;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Anexa – Date de identificare; -
- Extras de carte funciara pentru informare în baza cererii nr. 18254/06.09.2023.

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**

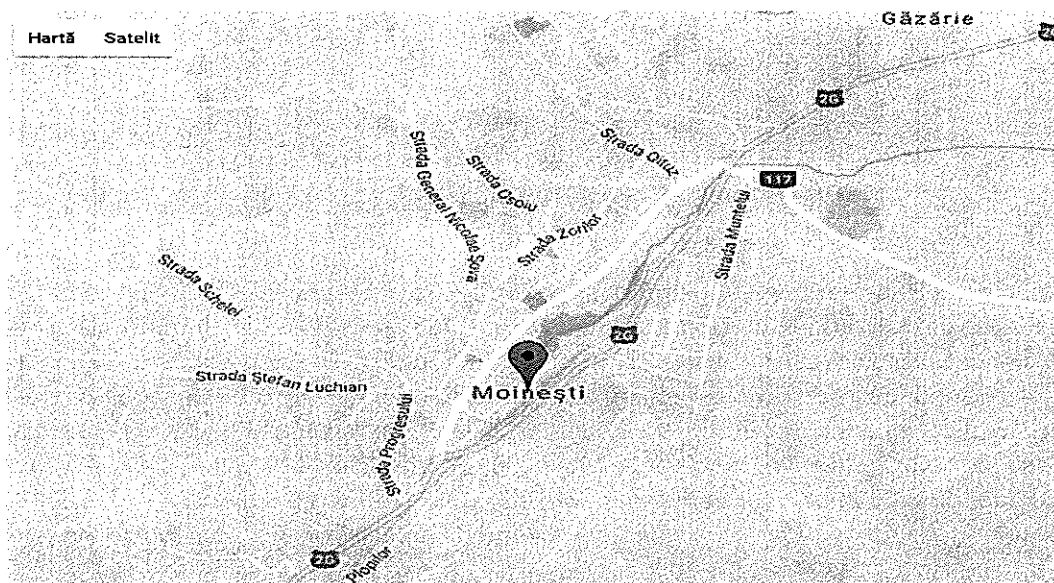
Proprietatea evaluată este compusă din „**Teren intravilan în suprafața de 37 mp, număr cadastral 68954 situat în Municipiul Moinesti, str. C. Dobrogeanu Gherea, județul Bacău**”.

Zona de delimitare a subpieței este dispusă în zona centrală a Municipiului Moinesti în apropierea complexului comercial Select, zona rezidențială.

#### **2.3. Aspecte economico – sociale**

Municipiul Moinesti 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 pâraul Gâzu, precum și microclimatul ozonat al zonei, lipsit de pulbere nocivă, însoțite de frumusețile reliefului și florei locale, pledează pentru statutul de stațiune balneoclimaterică. Pe lângă toate acestea, municipiul Moinești cunoaște o intensă viață spirituală și sportivă, precum și o dezvoltare continuă a instituțiilor școlare, judecătorești, bancare și turistice. Ca atare, municipiul are certe perspective de dezvoltare urbanistică, economică și turistică, dorindu-se ca el să devină un centru balneoclimateric important, preferat de turistii autohtoni, dar și de cei din alte localități ale țării sau din străinătate.



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

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

Din totalul suprafeței administrative a orașului, terenul agricol acoperă 2590 ha, din care cel arabil este de 538 ha. Pentru a valorifica tradiția economică a zonei, pentru a o face mai productivă, un adevărat motor al dezvoltării locale, sunt necesare investiții pentru extinderea și modernizarea actualelor exploatare agricole prin stimularea dezvoltării unor ferme vegetale ecologice, structurate pe culturi specifice, prin dezvoltarea structurilor asociative capabile să realizeze activități de producție agricolă rentabile. Se va sprijini consolidarea de noi ferme, promovarea asociațiilor de producători precum și dezvoltarea nișei de piață a agriculturii ecologice. Se pot amenaja în zonă ferme de creștere a păsărilor, inclusiv baze de procesare și valorificare a produselor avicole, ferme de melci, iepuri s.a.

Pentru ocuparea integrală a forței de muncă disponibile și dezvoltarea socio-economică a municipiului sunt încurajate investițiile, în special în domeniile nepoluante. Există în zonă forță de muncă calificată în foraj-extracție și mentenanță în industria petrolieră, prelucrarea lemnului, făcând

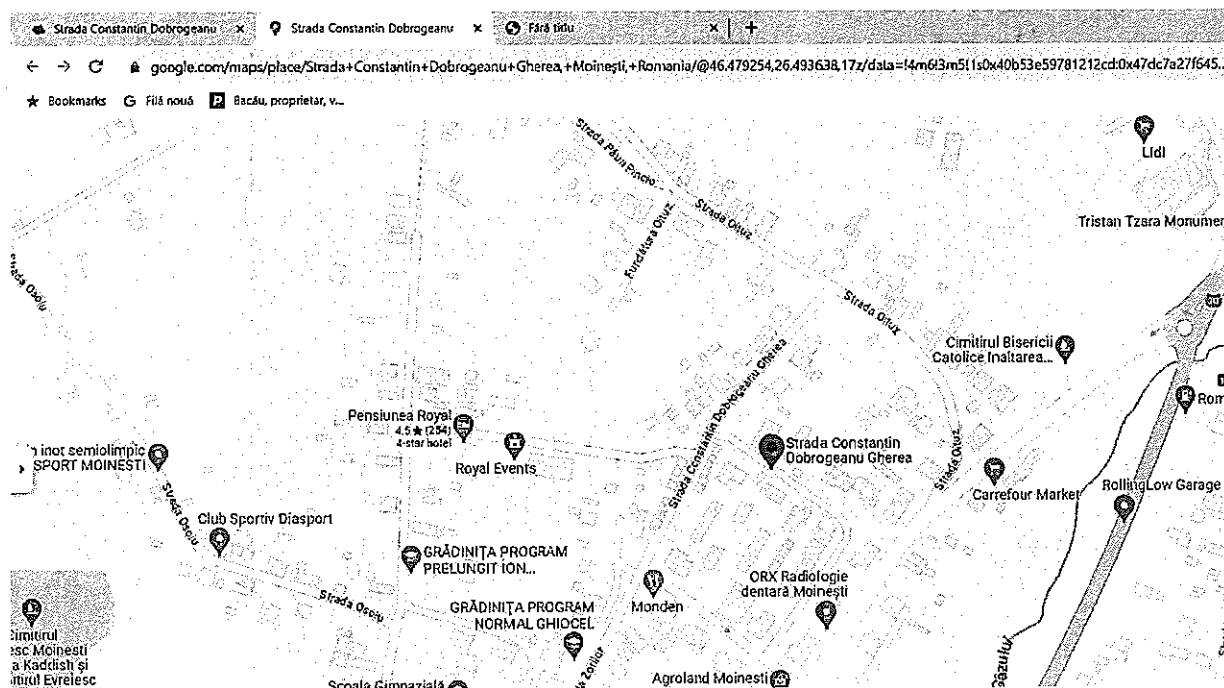
posibile investiții în amenajarea unor ateliere de mic mobilier, tâmplărie, profile din lemn, mobilier de grădină, cherestea s.a., dar și persoane calificate în industria ușoară (textile, încălțăminte, artizanat).

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

#### 2.4. Informații despre zonă

Terenul evaluat este amplasat după un ansamblu de blocuri, zona SC PREST-SERV SA, cu acces la strada C. Dobrogeanu Gherea. În prezent pe acest teren este un spațiu comercial construit de o persoană juridică (acesta nu face obiectul evaluării). Amplasamentul este poziționat conform hărții de mai jos și a Anexei nr. 3 și are caracteristicile principale:

- zona are caracter mixt;
- terenul este relativ plan;
- densitatea populației în zonă este normală spre redusă și îmbătrânită;
- traficul rutier în zonă este relativ redus;
- în zonă 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 37 mp situat Municipiul Moinești, Str. C. Dobrogeanu Gherea, zona „SC PREST SERV SA”, are număr cadastral 68954, categoria de folosință curți-construcții, are următoarele vecinătăți:

- Nord- SC PREST SERV SA;
- Sud- U.A.T. Moinești;
- Est- U.A.T. Moinești;
- Vest- Str. C. Dobrogeanu Gherea.

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

Vecinătățile sunt preluate din documentele prezentate de către reprezentantul UAT Moinești.

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

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

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

Proprietatea evaluată este una care se poate transforma din tip nerezidențial în rezidențial, 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 ținând cont de amplasare este pentru construcții de orice tip, 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.

Corepunzător 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 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 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 și www.olx.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 several interactive buttons: "VREI UN CREDIT IPOTECAR?", "PROMOVEAZĂ", and "REACTUALIZEAZĂ". There are also filters for "Persoana fizică", "Suprafata utila: 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 a contact prompt: "Nu ezitați să ne contactați pentru mai multe informații." At the bottom, there is a "Publicitate" section featuring a video player and an advertisement for "MEC VIE la scena TRAM UNTOLD".

Anunțuri Terenuri de vânzare Mo... x Fără titlu x +

olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2-locuri-molnesti-IDgOd3a.html

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

Strada George Coșbuc

PRIVAT ⓘ

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

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

📍 Molnești, Bacău  
la 33km de tine

## Comparabila 2

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

Anunțuri Terenuri de vânzare Mo... 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 €** Prețul e negociabil

☐ RATA DE LA: 1 LEI

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 3 422 m<sup>2</sup> Extravilan / Intravilan: Intravilan

#### DESCRIERE

Vând teren 3422 m conform schițel cadastreale anexate, zona Stadion pe partea stângă dinspre Molnești.

ID: 249331554 Vizualizări: 1338 ☐ Reportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

Publicitate

Publicitate

Lăsa-te purtat de  
**MEC VIE**  
la scena TRAM  
UNTOLD



### Comparabila 3

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

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

- Tip comparabilă:

S-au ajustat comparabilele 1, 2 și 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, în medie cu -5%;

- Drepturi de proprietate transferate: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: Nu au fost necesare ajustări;

- Localizare: : Au fost necesare ajustări tinand cont de localizarea comparabilor 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 „Teren intravilan în suprafata de 37 mp, numar cadastral 68954 situat în Municipiul Moinesti, str. C. Dobrogeanu Gherea, 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 intravilan în suprafata de 37 mp, numar cadastral 68954 situat în Municipiul Moinesti, str. C. Dobrogeanu Gherea, judetul Bacau” | 1.184 | 5.884 |

### 3.3 Analiza rezultatului

*În conformitate cu cerintele din GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile „în fundamentarea concluziei asupra valorii, în raportul de evaluare se va face referire la abordarea sau abordările în evaluare aplicate, la datele de intrare utilizate și la argumentarea concluziilor stabilite. Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament ce trebuie prezentat în raportul de evaluare. În anumite situații se poate ca una sau două abordări să nu fie relevante sau aplicabile, evaluatorul având obligația profesională de a prezenta în cadrul raportului de evaluare argumentele și raționamentele care au stat la baza neaplicării acestora.”*

*Paragraful 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 suprafata de 37 mp, numar cadastral 68954 situat în Municipiul Moinesti, str. C. Dobrogeanu Gherea, judetul Bacau” la 12.11.2023 este de 5.884 lei echivalenta 1.184 EURO, valoare ce corespunde caracteristicilor actuale ale proprietatii.

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

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei lunii noiembrie 2023;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

**Nota 1:** Valoarea de mai sus un contine TVA

**Notă 2:** Valoarea propusă este valabilă astăzi 12.11.2023, 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.
- Inventarul bunurilor din domeniul public si privat al Municipiului Moinesti ;
- Hotararea nr. 174/29.09.20233 privind aprobarea modificarii si completarii inventarului centralizat al imobilelor apartinand domeniului privat al municipiului Moinesti, judetul Bacau;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Extras de carte funciara pentru informare in baza cererii nr. 18254/06.09.2023
- Anexa – Date de identificare.

### EXPERT EVALUATOR

**Dascalu Maricel**



PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ:  
CONSILIER LOCAL,  
ING. BOGDAN-DRAGOS LECANUȘ



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETAR GENERAL,  
JR. MARILENA DÎRLĂU

## METODA COMPARATIEI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

| Elemente de comparatie              | Subiect                                    | Comparabila 1                                      | Comparabila 2                | Comparabila 3                    |
|-------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Adresa                              | teren , str.-C. Dobrogeanu Gherea, CF68954 | teren Moinești, între str. N. Ene și George Cosbuc | teren Moinești, zona Stadion | teren Moinești, strada Lucacești |
| Proveniența informații comparabile  |                                            | olx.ro                                             | www.olx.ro                   | publi24.ro.ro                    |
| Pret de vânzare (euro/mp)           |                                            | 23,00                                              | 22,00                        | 20,00                            |
| Drepturi proprietate transmise      | libera                                     | libera                                             | libera                       | libera                           |
| Pret corectat                       |                                            | 23,00                                              | 22,00                        | 20,00                            |
| Condiții de finanțare               | la piață                                   | la piață                                           | la piață                     | la piață                         |
| Pret corectat                       |                                            | 23,00                                              | 22,00                        | 20,00                            |
| Condiții de vânzare                 | independent                                | independent                                        | independent                  | independent                      |
| Corectie                            |                                            | 0,00%                                              | 0,00%                        | 0,00%                            |
| Pret corectat                       |                                            | 23,00                                              | 22,00                        | 20,00                            |
| Condiții ale piete                  |                                            | la vânzare                                         | la vânzare                   | la vânzare                       |
| Corectie                            |                                            | -5,00%                                             | -5,00%                       | -5,0%                            |
| Pret corectat                       |                                            | 21,85                                              | 20,90                        | 19,00                            |
| Credibilitate sursă informații      |                                            | credibilă                                          | credibilă                    | credibilă                        |
| Corectie                            |                                            | 0,00%                                              | 0,00%                        | 0,00%                            |
| Pret corectat                       |                                            | 21,85                                              | 20,90                        | 19,00                            |
| Localizare                          | teren , str. C. Dobrogeanu Gherea, CF68954 | teren Moinești, între str. N. Ene și George Cosbuc | teren Moinești, zona Stadion | teren Moinești, strada Lucacești |
| Corectie                            |                                            | 0,00%                                              | 5,00%                        | 5,00%                            |
| Pret corectat                       |                                            | 21,85                                              | 21,95                        | 19,95                            |
| Suprafața teren proprietate (mp)    | 37,00                                      | 1.179,00                                           | 10,00%                       | 10,00%                           |
| Corectie                            |                                            | 25,00%                                             | 25,00%                       | 25,00%                           |
| Pret corectat                       |                                            | 27,31                                              | 27,43                        | 24,94                            |
| Restricții privind construcțiile    | construibil spațiu comercial               | 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 bună                                | bună                                               | bună                         | bună                             |
| Corectie                            |                                            | 10,00%                                             | 15,00%                       | 15,00%                           |
| Pret corectat                       |                                            | 30,04                                              | 33,12                        | 30,11                            |
| Utilități                           | toate utilitățile                          | acces la utilități                                 | acces la utilități           | acces la utilități               |
| Corectie                            |                                            | 5,00%                                              | 5,00%                        | 5,00%                            |
| Pret corectat                       |                                            | 31,55                                              | 34,78                        | 31,62                            |
| Cea mai bună utilizare              | construcție                                | construcție/rezidențială                           | construcție/rezidențială     | construcție/rezidențială         |
| Corectie                            |                                            | 0,00%                                              | 0,00%                        | 0,00%                            |
| Pret corectat                       |                                            | 31,55                                              | 34,78                        | 31,62                            |
| Corectie totală netă                |                                            | 8,55                                               | 12,78                        | 11,62                            |
| Corectie totală brută               |                                            | 9,34                                               | 13,32                        | 12,11                            |
| C.T.B. / pret de vânzare            |                                            | 0,406                                              | 0,606                        | 0,606                            |
| Număr corecții                      |                                            | 4                                                  | 6                            | 6                                |
| Valoare teren (EURO/mp) rotunjit    | 32,00                                      |                                                    |                              |                                  |
| Valoare teren (euro) rotunjit       | 1184,00                                    |                                                    |                              |                                  |
| Valoare totală teren (lei) rotunjit | 5884                                       |                                                    |                              |                                  |





### Anexa nr. 3-Harta 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. 68954 Moinești

Nr. cerere 18254  
Ziua 06  
Luna 09  
Anul 2023

Cod verificare  
100155861337



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

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Moinești, Str. Constantin Dobrigeanu Gherea, Jud. Bacau

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinta |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 68954                           | 37              | Teren imprejmuit;      |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                     | Referinta |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 18254 / 06/09/2023<br>Act Administrativ nr. hotarare nr. 166, din 24/09/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MOINEȘTI;<br>Act Administrativ nr. adeverinta nr. 27713, din 21/08/2023 emis de MUNICIPIUL MOINEȘTI; |           |
| B1<br>1/1<br>Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala                                                                                                                                           | A1        |
| 1) MUNICIPIUL MOINEȘTI, CIF:4591490, DOMENIUL PRIVAT                                                                                                                                                                      |           |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale<br>de garanție și sarcini | Referinta |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

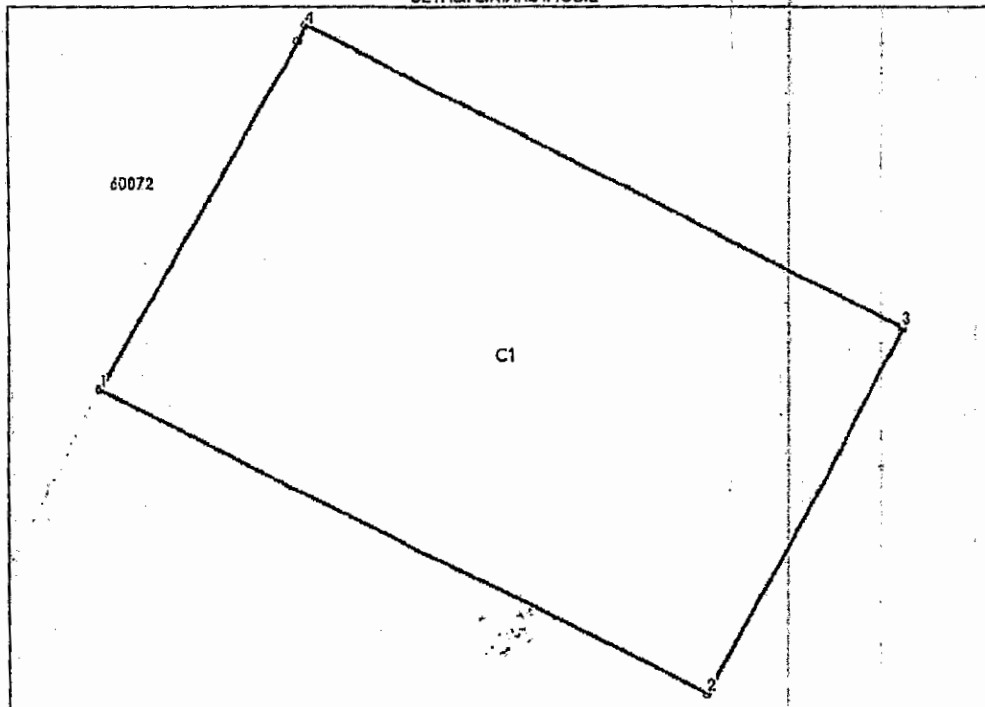
Carte Funciară Nr. 68954 Comuna/Oraș/Municipiu: Molnești  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 68954        | 37              |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr. Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | curți construcții   | DA         | 37             | -     | -       | -        |                        |

Date referitoare la construcții

| Crt  | Număr    | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                                          |
|------|----------|------------------------|--------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 68954-C1 | construcții anexa      | 37           | Fara acte         | S. construita la sol: 37 mp; S. construita desfasurata: 37 mp; SPATIU COMERCIAL |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 7.778               |
| 2             | 3             | 4.788               |
| 3             | 4             | 7.702               |
| 4             | 5             | 0.205               |





## **HOTĂRÂRE**

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

**Consiliul Local al Municipiului Moinești, Județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din data de 29.09.2023,**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 29416/14.09.2023 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 29483/14.09.2023 al Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Referatul nr. 29406/13.09.2023 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Referatul nr. 29537/14.09.2023 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;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 216/24.11.2022 privind aprobarea dezmembrării unor imobile situate în intravilanul Municipiului Moinești, strada Plopilor, județul Bacău;
- Actul de dezmembrare nr. 1795 din 21.08.2023 autentificat la Biroul Individual Notarial Lupașcu Sorana din Moinești;

- prevederile art. 355 și ale art. 357 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul nr. 31486/29.09.2023 al Comisiei juridică, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 31487/29.09.2023 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 31488/29.09.2023 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. (3) lit. „g”, art. 196, alin. (1) lit. „a”, art. 197, alin. (1) alin. (2) și alin. (4), art. 198, alin. (1) și alin. (2), din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## **HOTĂRĂȘTE:**

**ART. 1** - Se aprobă modificarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, județul Bacău, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Moinești nr. 166/24.09.2018, cu modificările și completările ulterioare, conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART. 2**- Se aprobă abrogarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, județul Bacău, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Moinești nr. 166/24.09.2018, cu modificările și completările ulterioare, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART. 3** - Se aprobă completarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, județul Bacău, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Moinești nr. 166/24.09.2018, cu modificările și completările ulterioare, conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART. 4** - Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Direcția Economică, Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Achiziții Publice și Investiții - Arhitect Șef, Compartimentul Registru Agricol, Compartimentul Tehnică Legislativă și Patrimoniu, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești, care vor proceda la preluarea și actualizarea datelor din inventarul domeniului privat al Municipiului Moinești, corespunzător prevederilor articolelor 1, 2 și 3.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER LOCAL  
ING. BOGDAN-DRAĞOȘ LEĂNUS



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETAR GENERAL,  
JR. MARILENA DÎRLĂU



**NR. 174**

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 29.09.2023, cu 18 voturi pentru, din 18 consilieri participanți.





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



**ISO 9001  
ISO 14001**  
Nr. 400474

LL-C (Certification)

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 174/29.09.2023

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

| Nr. reg. | Codul de clasificare | Denumire a 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                                                                                                                 |
| 5        | -                    | Teren              | Teren intravilan în suprafață de 501 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada A.I.Cuza, nr. 45A, pe care sunt amplasate două construcții proprietate particulară, având ca vecinătăți: la N-U.A.T Moinești, S-proprietate particulară, E-proprietate particulară, V- U.A.T. Moinești, nr. inventar 9000195            | 1995                                         | 24.898,00                  | Cartea funciară nr. 68969 a Municipiului Moinești                                                                 |
| 89       | -                    | Teren              | Teren intravilan în suprafață de 26 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Costache Negri, grupaj garaje, pe care este amplasat garajul nr. 21, construcție proprietate particulară, înscrisă în CF nr. 68917-C1, având ca vecinătăți: la N-garaj, S-garaj, E-garaj, V-blocurile E5, E6 și E7, nr. inventar 9000245 | 2000                                         | 1.292,00                   | Cartea funciară nr. 68917 a Municipiului Moinești;<br>Contract de închiriere nr. 133/29.06.2023 - persoană fizică |
| 90       | -                    | Teren              | Teren intravilan în suprafață de 25 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Costache Negri, grupaj garaje, pe care este amplasat garajul nr. 22, construcție proprietate particulară, înscrisă în CF nr. 68946-C1, având ca vecinătăți: la N-garaj, S-garaj, E-garaj, V-blocurile E5, E6 și E7, nr. inventar 9000246 | 2000                                         | 1.242,00                   | Cartea funciară nr. 68946 a Municipiului Moinești;<br>Contract de închiriere nr. 136/05.07.2023 - persoană fizică |
| 93       | -                    | Teren              | Teren intravilan în suprafață de 26 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Costache Negri, grupaj garaje, pe care este amplasat garajul nr. 25, construcție proprietate particulară, înscrisă în CF nr. 68908-C1, având ca vecinătăți: la N-garaj, S-garaj, E-garaj, V-blocurile E5, E6 și E7, nr. inventar 9000249 | 2000                                         | 1.292,00                   | Cartea funciară nr. 68908 a Municipiului Moinești;<br>Contract de închiriere nr. 131/26.06.2023 - persoană fizică |

|     |   |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |           |                                                                                                                                          |
|-----|---|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 125 | - | Teren | Teren intravilan în suprafață de 37 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Constantin Dobrogeanu Gherea, pe care este amplasată o construcție proprietate particulară, cu destinație spațiu comercial, înscrisă în CF nr. 68954-C1, având ca vecinătăți: la N- S.C. Prest- Serv S.A, S-U.A.T. Moinești, E-U.A.T Moinești, V-strada Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. inventar 9000282                                                                                                                      | 1996 | 1.831,00  | Cartea funciară nr. 68954 a Municipiului Moinești;                                                                                       |
| 432 | - | Teren | Teren intravilan în suprafață de 28 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat în grupajul de garaje zona cimitir, alea 1, zonă delimitată de strada Luminii și strada George Coșbuc, pe care este amplasat garajul nr. 44, construcție proprietate particulară, înscrisă în CF nr. 68948-C1, având ca vecinătăți: la N-strada George Coșbuc, S-strada Luminii, E-U.A.T. Moinești, V-cimitirul Ortodox, nr. inventar 9000521                                                                                             | 2000 | 1.392,00  | Cartea funciară nr. 68948 a Municipiului Moinești;<br>Contract de închiriere nr. 15/01.01.2015 - persoană fizică                         |
| 467 | - | Teren | Teren intravilan în suprafață de 30 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat în grupajul de garaje zona cimitir, alea 2, zonă delimitată de strada George Coșbuc și strada Luminii, pe care este amplasat garajul nr. 80, construcție proprietate particulară, înscrisă în CF nr. 68964-C1, având ca vecinătăți: la N-strada George Coșbuc, S-strada Luminii, E-U.A.T. Moinești, V-cimitirul Ortodox, nr. inventar 9000556                                                                                             | 2000 | 1.491,00  | Cartea funciară nr. 68964 a Municipiului Moinești;<br>Contract de închiriere nr. 139/24.07.2023 - persoană fizică                        |
| 482 | - | Teren | Teren intravilan în suprafață de 25 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat în grupajul de garaje zona cimitir, alea 2, zonă delimitată de strada George Coșbuc și strada Luminii, pe care este amplasat garajul nr. 96, construcție proprietate particulară, înscrisă în CF nr. 68930-C1, având ca vecinătăți: la N-strada George Coșbuc, S-strada Luminii, E-U.A.T. Moinești, V-cimitirul Ortodox, nr. inventar 9000571                                                                                             | 1991 | 1.242,00  | Cartea funciară nr. 68930 a Municipiului Moinești;<br>Act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 2/03.01.2023 - persoană fizică |
| 538 | - | Teren | Teren intravilan în suprafață de 1.182 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat în municipiului Moinești, strada Mihai Eminescu, nr. 150, pe care este amplasat „Bloc de locuințe pentru tineret” 14 apartamente, reabilitat de A.N.L. în anul 2002, regim de înălțime P+1, suprafață construită la sol 487 mp, suprafața desfășurată construită 974 mp, din care 9 apartamente cu o cameră și 5 apartamente cu două camere, aparținând statului român, înscris în cartea funciară nr. 60217-C1 și centrală termică în | 2001 | 17.001,55 | Cartea funciară nr. 60217 a Municipiului Moinești                                                                                        |

|     |   |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |          |                                                                                                                                           |
|-----|---|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 880 | - | Teren | Teren intravilan în suprafață de 28 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Tudor Vladimirescu, grupaj garaje zona Parc-Băi (Hotel-vechi), pe care este amplasat garajul nr. 12, construcție proprietate particulară înscrisă în CF nr. 68937-C1, având ca vecinătăți: la N-garaj, S-garaj, E-Parc Băi, V-U.A.T. Moinești, nr. inventar 9001133 | 1995 | 1.392,00 | Cartea funciară nr. 68937 a Municipiului Moinești;<br>Act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 41/01.01.2018 - persoană fizică |
|-----|---|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER LOCAL  
ING. BOGDAN-DRAGOMIR



DIRECȚIA ECONOMICĂ:  
DIRECTOR EXECUTIV,  
EC. GABRIELA PĂDUREANU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETAR GENERAL,  
JR. MARILENA DÎRLĂU

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