



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului cu nr. cadastral 66102, situat în Municipiul Moinești, strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 118, județul Bacău

**Consiliul Local al Municipiului Moinești, Județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din data de 21.03.2024,**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare numărul 9556/15.03.2024 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate numărul 9557/15.03.2024 al Serviciului Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de Evaluare întocmit de Dascălu I. Maricel - expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, înregistrat la U.A.T. Municipiul Moinești cu nr. 9503/14.03.2024;
- 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. 10239/21.03.2024 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 10240/21.03.2024 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 10242/21.03.2024 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comună și protecția mediului, 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 390 mp, identificat cu nr. cadastral 66102, situat în intravilanul Municipiului Moinești, strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 118, 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. 74**

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 21.03.2024, 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

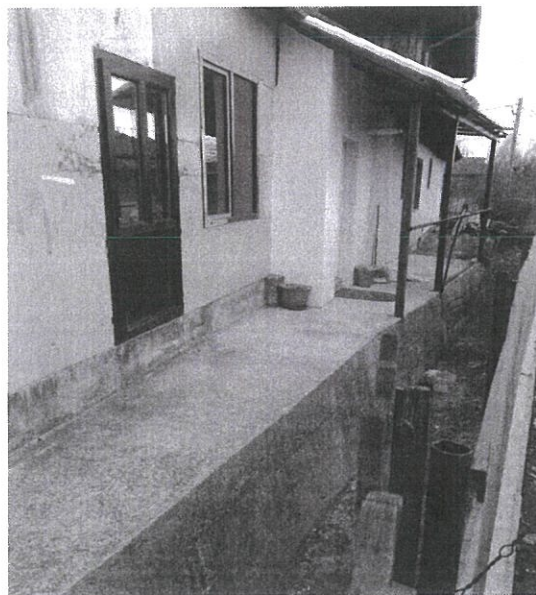
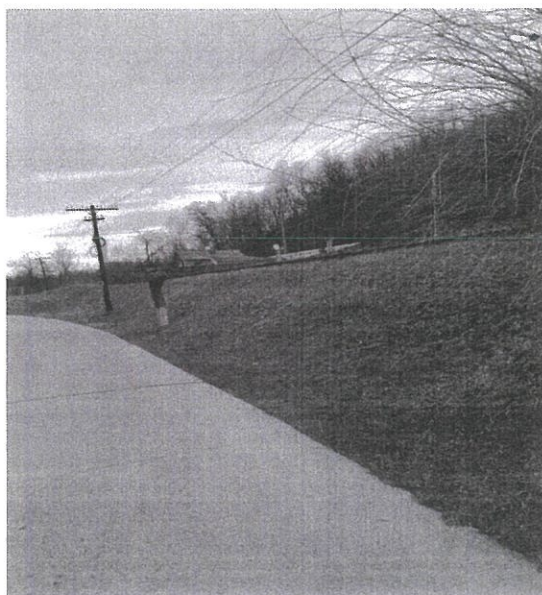
CUI: 19756154, Cont- RO35CECEBC0155RON0106111 deschis la CEC Bank

# RAPORT DE EVALUARE

**Proprietatea evaluata –Teren intravilan situat in Municipiul Moinesti,  
nr. cadastral 66102, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 118, judetul Bacau**

**Proprietar: UAT Municipiul Moinesti**

**Client: UAT Municipiul Moinesti**



**Data evaluării: 14.03.2024**

**Data inspecției : 12.03.2024**

**Data întocmirii raportului de evaluare : 14.03.2024**

**Nota: A se citi in raport Alexandru Ioan Cuza in loc de Al.I. Cuza**



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

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății "Teren intravilan în suprafața de 390 mp, număr cadastral 66102 situat în Municipiul Moinesti, str. Al. I. Cuza, nr.118, 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**.

Inspekția în teren a avut loc pe data de 12.03.2024, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 12.03.2024-14.03.2023. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 14.03.2024.

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:**

| <b>Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii proprietății</b>                                                                           | <b>EURO</b>  | <b>LEI</b>    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>"Teren intravilan în suprafața de 390 mp, număr cadastral 66102 situat în Municipiul Moinesti, str. Al. I. Cuza, nr.118, județul Bacău"</b> | <b>4.290</b> | <b>21.311</b> |

*Valorile sunt stabilite la data de 14.03.2024 și exprimate în RON și Euro și nu includ T.V.A.*

*La data evaluării cursul pieței valutare comunicat de BNR era de 4,9675RON 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;
- inspekția 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  |
| <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  |
| <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            | 9  |
| <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                                              | 16 |
| 3.4Anexe                                                              | 16 |

## CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUARII

### 1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

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

- Afirmățiile 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, si 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 390 mp, numar cadastral 66102 situat in Municipiul Moinesti, str. Al. I. Cuza, nr.118, judetul Bacau”, teren ocupat de curti-constructii.

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 390 mp, numar cadastral 66102 situat in Municipiul Moinesti, str. Al. I. Cuza, nr.118, 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 rotunjită la suta de euro întreaga, iar conversia valorii in euro s-a facut la un curs de 4,9675Lei/1Euro, comunicat de catre BNR pentru data de 13.03.2024, valabil pana pe 14.03.2024, 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 martie 2024, cursul valutar valabil la această dată este 4,9675 RON pentru 1 EUR data raportului este 14.03.2024.

#### 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 de 390 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 specifică 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, proiectiile 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 390 mp, număr cadastral 66102 situat în Municipiul Moinesti, str. Al. I. Cuza, nr.118, 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 390 mp, număr cadastral 66102 situat în Municipiul Moinesti, str. Al. I. Cuza, nr.118, județul Bacău”.

Terenul evaluat are forma aproximativ regulată de trapez care are o latură cu spre strada Al. I. Cuza așa cum este precizată în cartea funciara. Terenul este parțial împrejmuit, unele zone sunt delimitate de o rigolă de protecție contra inundațiilor sau de construcții și pe acest teren se afla construcții (nu fac obiectul evaluării).

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 ;
- Hotărârea nr. 142/25.08.2023 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. 15077/20.07.2023.

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 pieții**

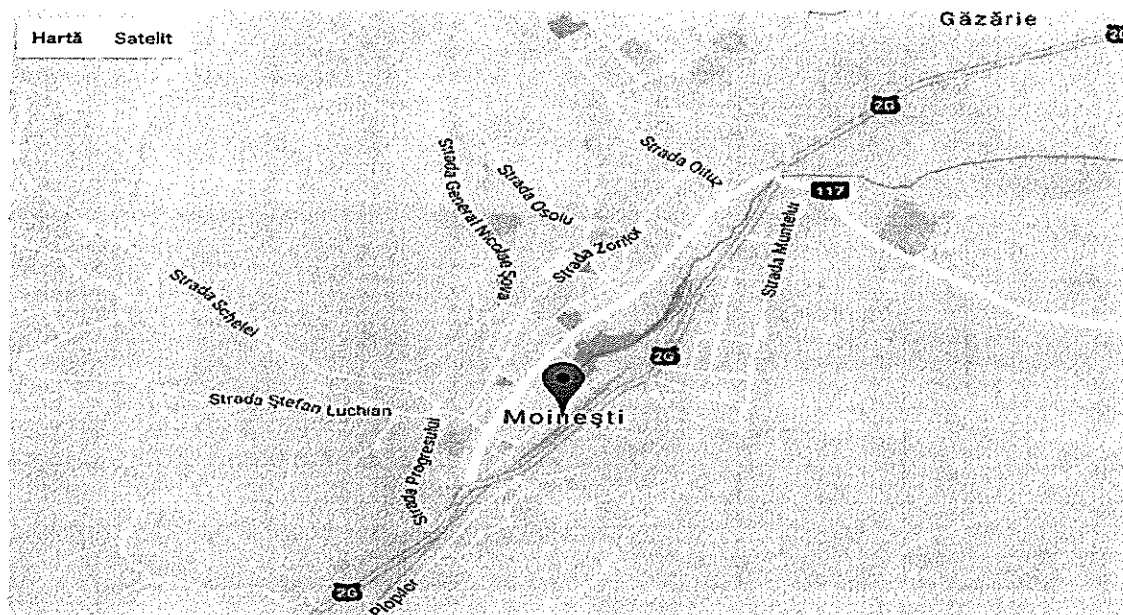
Proprietatea evaluată este compusă din “Teren intravilan în suprafața de 390 mp, număr cadastral 66102 situat în Municipiul Moinesti, str. Al. I. Cuza, nr.118, județul Bacău”.

Zona de delimitare a subpieței este dispusă dinspre zona periferică a Municipiului Moinesti în cartierul Vasaiești spre Comanesti în zona de protecție CFR.

### **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 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, exploatarea forestieră, 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 Gazărie, 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.

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 exploatarea 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).

)

## )

)

- )



## )

)

- )

)

## )

## )

)

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 de tip 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 exploatarei, 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 directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

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

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

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

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

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date și de pe site-urile /publi24.ro, 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-atractiv-investitie-construcție-comanesti-moinesti-IDcc8yD.html>

The screenshot shows a web browser window with the OLX website. The main heading is "Teren intravilan atractiv/investitie/construcție Comanesti/Moinesti". The price is listed as "27 000 €" with the note "Prețul e negociabil". There are buttons for "VREI UN CREDIT IPOTECAR?", "PROMOVEAZĂ", and "REACTUALIZEAZĂ". Below these are buttons for "Firma", "Suprafata utila: 2 714 m²", and "Extravilan / Intravilan: Intravilan". A promotional banner for Neumarkt mentions a chance to win a Toyota Hilux. The "DESCRIERE" section states: "Vand teren Intravilan cu suprafata de 2714 mp, situat in cartier Vasilesti, mun. Moinesti, la 200 de m distanta de drumul principal care face legatura intre Comanesti si Moinesti, DN2G. Terenul este ingrijit, arat, cultivat cu lucerna. Posibilitate de racordare la apa/canalizare si curent electric, toate utilitatile fiind la poarta. Posibila destinatie:". On the right, there is a section for "DREPTURILE CONSUMATORILOR" and a "Publicitate" banner for "Sa Vouchere Dorsethlon de".

## Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-intravilan-zona-micleasca/9f102e7235i77270ef9ef2e4d5iff118.html>

Vand teren agricol 1103,0 mp fr. x Fără titlu

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-intravilan-zona-micleasca/9f102e7235i77270ef9ef2e4d5iff118.html

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

**publi24.ro**

Teren Intravilan, zona Micleasca

14 400 EUR

07583

Bună, mă interesează: dumsavoastră. Ma

Adeuga fisier ?

Contactează

Vizualizări: 910

Raportează

Maxim



Vand teren agricol 1103,0 mp fr. x Fără titlu

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-intravilan-zona-micleasca/9f102e7235i77270ef9ef2e4d5iff118.html

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

**publi24.ro**

1/5

Specificatii

|                     |                             |                   |       |
|---------------------|-----------------------------|-------------------|-------|
| Suprafata terenului | 1103,0 m <sup>2</sup>       | Front stradal     | 18.48 |
| Numar fronturi      | 1                           | Latime drum acces | 3     |
| Amenajare strazi    | Iluminat stradal, Mijloc... |                   |       |

+

Descriere

Imobiliare Moinești va ofera spre vanzare un teren situat in intravilan, avand o suprafata de 1103 mp. Terenul are deschidere de 18 m si o lungime de 58 m, pozitionarea pe versantul vestic al dealului Magura ofera o priveliste deosebita asupra imprejurimilor. Proprietatea este situata intr-o zona linistita de case noi.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati!

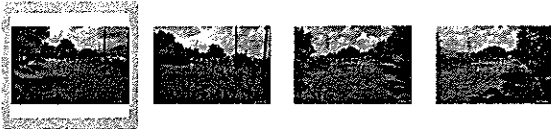
Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

BOSCH

EXPERT

PERFECTIONE PENTRU SCULELE DUMNEAVOASTRA PROFESIONALE.

Descoperiti acum



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-5388-m-teren-intravilan-la-intrare-in-moinesti-bacau/780864727e616053.html#>

Vand teren intravilan 5380,0 mp x Fără titlu

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-5388-m-teren-intravilan-la-intrare-in-moinesti-bacau/780864727e616053.html#

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

**publi24.ro**

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vand 5388 m teren intravilan la intrare in Moinești Bacău **15 EUR**

Bacău, Moinești Vezi pe harta Valabil din 31 07 2023 15:42:22

07510

Bună, mă interesează dumneavoastră. Ma

Adaugă fisier 2

Contactează

Fac

Vizualizări 654

Raportează

Vand teren intravilan 5380,0 mp x Fără titlu

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-5388-m-teren-intravilan-la-intrare-in-moinesti-bacau/780864727e616053.html#

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

**publi24.ro**

Specificatii

|                     |                       |                    |                              |
|---------------------|-----------------------|--------------------|------------------------------|
| Suprafata terenului | 5380,0 m <sup>2</sup> | Front stradal      | 50,00                        |
| Accept schimburi    | da                    | Numar fronturi     | 2                            |
| Latime drum acces   | 50                    | Utilitati generale | Apa, Canalizare, Curent, ... |

+

Descriere

Ideal pentru investii certificat urbanism

Vand teren intravilan 5388 m<sup>2</sup> intrare in moinești, bacău - deschidere 50 m la strada principala din ZG - acta la zi, cadastru finalizat, cu acces la toate utilitățile - persoană fizică Schimb cu teren sau apartament Bacău pret negociabil optional - consultanta financiar-fiscala / consiliere fonduri europene, suprafata totala: 5380, Front stradal: 50, Accept schimburi

Acces:

Amenajare strazi: Betonate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

Alte caracteristici:

Nr. Fronturi: 2

Latime drum acces: 50

Destinație: Comercial, Rezidential, Birouri

Alte caracteristici: Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitii

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Curent, Gaz, Utilitati in zona

Glass Consultancy  
Extensive knowledge  
as your business  
partner

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, s-au corectat toate comparabilele;
- Restrictii privind constructiile: Nu au fost necesare ajustări;
- Starea terenului de fundare: Nu au fost necesare ajustări;
  - Utilitati: Nu au fost necesare ajustări;
  - Cea mai bună utilizare: Nu au fost necesare ajustări.

Valoarea de piață pentru „Teren intravilan în suprafata de 390 mp, numar cadastral 66102 situat în Municipiul Moinesti, str.Al. I. Cuza, nr. 118, 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<br>valorii proprietății                                                                                 | EURO  | LEI    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| „Teren intravilan în suprafata de 390<br>mp, numar cadastral 66102 situat în<br>Municipiul Moinesti, str.Al. I. Cuza, nr.<br>118, judetul Bacau” | 4.290 | 21.311 |

### 3.3 Analiza rezultatului

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

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

Având în vedere rezultatul obținut, relevanța metodei abordate și informațiile de piață care au stat la baza aplicării acestora și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru „Teren intravilan în suprafata de 390 mp, numar cadastral 66102 situat în Municipiul Moinesti, str.Al. I. Cuza, nr. 118, judetul Bacau” la 14.03.2024 este de 21.311 lei echivalenta 4.290 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 și specifice aferente perioadei lunii martie 2024;

-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 14.03.2024, 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.
- Hotărârea nr. 142/25.08.2023 privind aprobarea modificării și completării inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, județul Bacău;  
Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Extras de carte funciara pentru informare în baza cererii nr. 15077/20.07.2023.

**EXPERT EVALUATOR**

**Dascalu Maricel**



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:  
CONSILIER LOCAL,  
ING. BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUȘ



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETAR GENERAL,  
JR. MARILENA DÎRLĂU

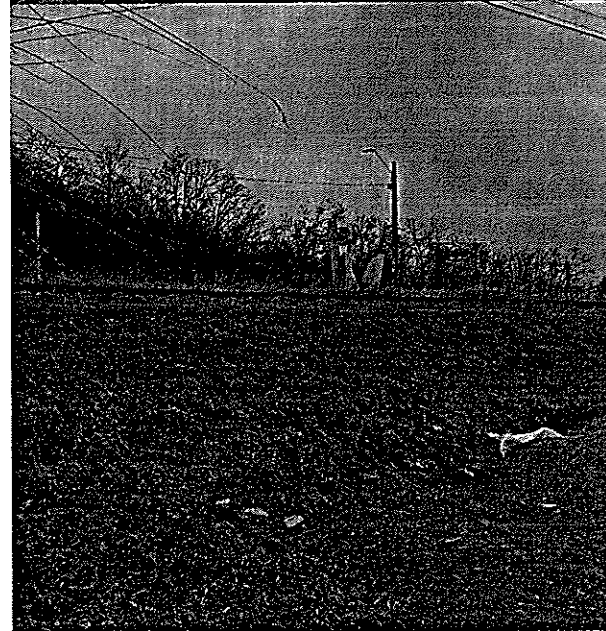
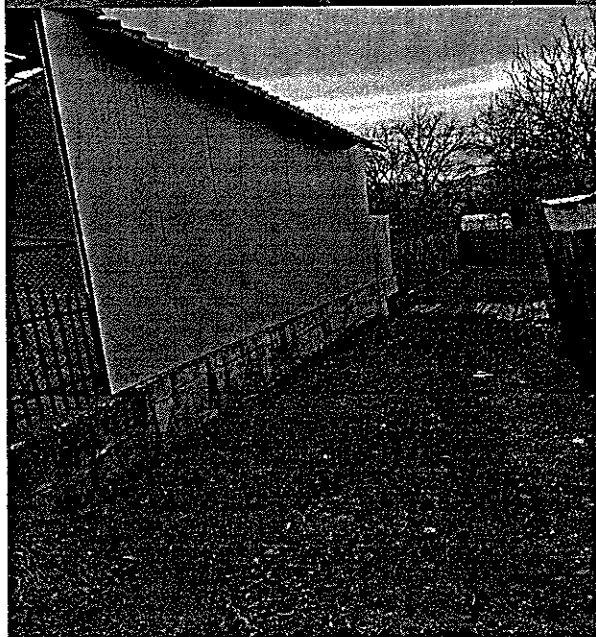
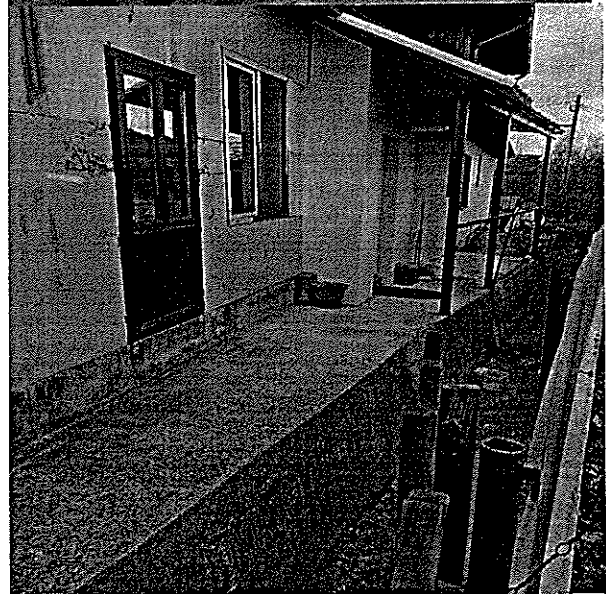
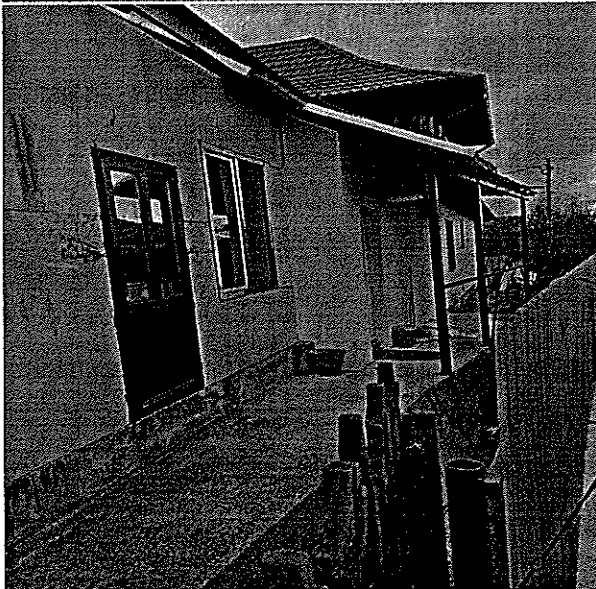
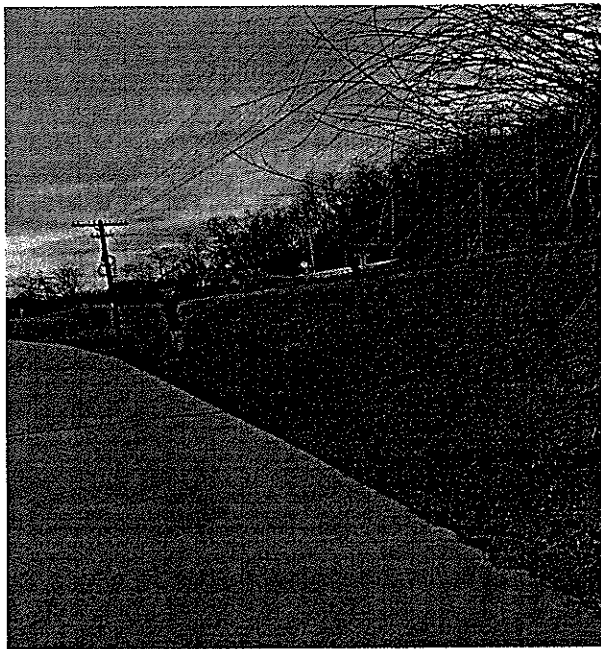


## METODA COMPARATIEI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

| Elemente de comparatie              | Subiect                                   | Comparabila 1                        | Comparabila 2                                      | Comparabila 3                                      |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Adresa                              | teren , str.AL.I.CUZA,<br>NR.118, CF66102 | teren Moinești, cartier<br>Vasaiești | teren Moinești, str.<br>Micleasca                  | teren Moinești,intrare                             |
| Provenienta informatii comparabile  |                                           | <a href="http://olx.ro">olx.ro</a>   | <a href="http://www.publi24.ro">www.publi24.ro</a> | <a href="http://www.publi24.ro">www.publi24.ro</a> |
| Pret de vanzare (euro/mp)           |                                           | 10.00                                | 13.00                                              | 15.00                                              |
| Drepturi proprietate transmise      | libera                                    | libera                               | libera                                             | libera                                             |
| Pret corectat                       |                                           | 10.00                                | 13.00                                              | 15.00                                              |
| Conditii de finantare               | la piata                                  | la piata                             | la piata                                           | la piata                                           |
| Pret corectat                       |                                           | 10.00                                | 13.00                                              | 15.00                                              |
| Conditii de vanzare                 | independent                               | independent                          | independent                                        | independent                                        |
| Corectie                            |                                           | 0.00%                                | 0.00%                                              | 0.00%                                              |
| Pret corectat                       |                                           | 10.00                                | 13.00                                              | 15.00                                              |
| Conditii ale pietei                 |                                           | la vanzare                           | la vanzare                                         | la vanzare                                         |
| Corectie                            |                                           | -5.00%                               | -5.00%                                             | -5.0%                                              |
| Pret corectat                       |                                           | 9.50                                 | 12.35                                              | 14.25                                              |
| Credibilitate sursa informatii      |                                           | credibila                            | credibila                                          | credibila                                          |
| Corectie                            |                                           | 0.00%                                | 0.00%                                              | 0.00%                                              |
| Pret corectat                       |                                           | 9.50                                 | 12.35                                              | 14.25                                              |
| Localizare                          | teren , str.AL.I.CUZA,<br>NR.118, CF66102 | teren Moinești, cartier<br>Vasaiești | teren Moinești, str.<br>Micleasca                  | teren Moinești,intrare                             |
| Corectie                            |                                           | 0.00%                                | -5.00%                                             | -5.00%                                             |
| Pret corectat                       |                                           | 9.50                                 | 11.73                                              | 13.54                                              |
| Suprafata teren proprietate (mp)    | 390.00                                    | 2,714.00                             | 1,103.00                                           | 5,388.00                                           |
| Corectie                            |                                           | -15.00%                              | 15.00%                                             | 15.00%                                             |
| Pret corectat                       |                                           | 10.93                                | 13.49                                              | 15.57                                              |
| Restrictii privind constructiile    | construibil                               | construibil 100%                     | construibil 100%                                   | construibil 100%                                   |
| Corectie                            |                                           | 0.00%                                | 0.00%                                              | 0.00%                                              |
| Pret corectat                       |                                           | 10.93                                | 13.49                                              | 15.57                                              |
| Starea de fundare a terenului       | buna                                      | foarte buna                          | foarte buna                                        | buna                                               |
| Corectie                            |                                           | 0.00%                                | 0.00%                                              | 0.00%                                              |
| Pret corectat                       |                                           | 10.93                                | 13.49                                              | 15.57                                              |
| Utilitati                           | acces la utilitati                        | acces la utilitati                   | acces la utilitati                                 | acces la utilitati                                 |
| Corectie                            |                                           | 0.00%                                | 0.00%                                              | 0.00%                                              |
| Pret corectat                       |                                           | 10.93                                | 13.49                                              | 15.57                                              |
| Cea mai buna utilizare              | constructie/rezidential                   | constructie/rezidential              | constructie/rezidential                            | constructie/rezidential                            |
| Corectie                            |                                           | 0.00%                                | 0.00%                                              | 0.00%                                              |
| Pret corectat                       |                                           | 10.93                                | 13.49                                              | 15.57                                              |
| Corectie totala neta                |                                           | 0.93                                 | 0.49                                               | 3.49                                               |
| Corectie totala bruta               |                                           | 1.93                                 | 3.03                                               | 3.49                                               |
| C.T.B. / pret de vanzare            |                                           | 0.193                                | 0.233                                              | 0.233                                              |
| Numar corectii                      |                                           | 2                                    | 3                                                  | 3                                                  |
| Valoare teren (EURO/mp) rotunjit    | 11.00                                     |                                      |                                                    |                                                    |
| Valoare teren (euro) rotunjit       | 4290.00                                   |                                      |                                                    |                                                    |
| Valoare totala teren (lei) rotunjit | 21311                                     |                                      |                                                    |                                                    |



Anexa nr. 2-Fotografii



### 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. 66102 Moinești

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 15077 |
| Ziua       | 20    |
| Luna       | 07    |
| Anul       | 2023  |



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Moinești, Str A. I. Cuza, Nr. 118, Jud. Bacau

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                     |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------|
| A1      | 66102                        | 390             | Teren împrejmuit;<br>Proprietar teren: MUNICIPIUL MOINEȘTI |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale               |                                                                                                                                           | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>10886 / 19/06/2019</b>                                                           |                                                                                                                                           |           |
| Act Administrativ nr. Adeverinta 16119, din 22/05/2019 emis de MUNICIPIUL MOINEȘTI; |                                                                                                                                           |           |
| B1                                                                                  | Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) MUNICIPIUL MOINEȘTI, CIF:4591490, domeniul privat | A1        |

### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                                         |                                                                                   | Referințe |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>10886 / 19/06/2019</b>                                                                                                                                  |                                                                                   |           |
| Act Administrativ nr. Contract de Concesionare 1, din 01/04/1995 emis de MUNICIPIUL MOINEȘTI, Act Adicional nr.1/01.304.1995- la contractul de concesiune; |                                                                                   |           |
| C1                                                                                                                                                         | Intabulare, drept de CONCESIUNE pentru o perioada de 25 ani<br>1) DASCĂLU COSTICĂ | A1        |

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 5                | 6                | 4.454                  |
| 6                | 7                | 6.415                  |
| 7                | 8                | 0.413                  |
| 8                | 9                | 28.317                 |
| 9                | 1                | 3.789                  |

\*\* 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.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/07/2023, 12:57



## 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 25.08.2023,**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 25071/09.08.2023 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 25074/09.08.2023 al Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Referatul nr. 24106/01.08.2023 al Serviciului Venituri 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. 105/29.06.2023 privind declararea unor bunuri imobile teren de uz și de interes local și atestarea apartenenței acestora la domeniul privat al Municipiului Moinești, Județul Bacău;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 117/17.07.2023 privind declararea unui bun imobil teren de uz și de interes local și atestarea apartenenței acestui la domeniul privat al Municipiului Moinești, Județul Bacău;
- 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. 26826/25.08.2023 al Comisiei juridică, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 26827/25.08.2023 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 26828/25.08.2023 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 poziției nr. 1284 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, 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, cu pozițiile nr. 1296, 1297, 1298 și 1299, conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



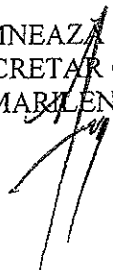
**ART. 4** - Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Direcția Economică, Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Achiziții Publice și Investiții, Compartimentul Registru Agricol, Compartimentul Tehnică Legislativă și Patrimoniu, din cadrul aparatului de specialitate 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, 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-DRAGOS LEACĂȘUȘ



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETAR GENERAL,  
JR. MARILENA DÎRLĂU



## NR. 142

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 25.08.2023, cu 19 voturi pentru, din 19 consilieri participanți.



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



Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 142/25.08.2023

**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                                                                                                                                        |
| 1        | -                    | Teren              | Teren intravilan în suprafață de 390 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada A.I.Cuza, nr. 118, pe care este amplasată o construcție proprietate particulară în suprafață de 94 mp, înscrisă în CF nr. 66102-C1, având ca vecinătăți: la N - (cale de acces), S-proprietate particulară, E - zona C.F.R, V- proprietate particulară, nr. inventar 9000191 | 1995                                         | 19.240,00                  | Cartea funciară nr. 66102 a Municipiului Moinești<br>Act adițional nr. 1 la contractul de concesiune nr. 1/01.04.1995 - persoană fizică  |
| 32       | -                    | Teren              | Teren intravilan în suprafață de 247 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Avântului, pe care este amplasată o construcție proprietate particulară, înscrisă în CF nr. 62437-C1, având ca vecinătăți: la N - Grădinița „Cheița de Aur”, S - bloc 2, E - U.A.T. Moinești, V - strada Avântului, nr. inventar 9000216                                     | 2004                                         | 12.185,00                  | Cartea funciară nr. 62437 a Municipiului Moinești<br>Contract de concesiune nr. 6/12.05.2004 - persoană fizică                           |
| 96       | -                    | Teren              | Teren intravilan în suprafață de 29 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Constantin Dobrogeanu Gherea, zona Griviței, pe care este amplasat garajul nr. 2, construcție proprietate particulară înscrisă în CF nr. 64438-C1, având ca vecinătăți: la N-garaj, S-garaj, E-strada Constantin Dobrogeanu Gherea, V-U.A.T. Moinești, nr. inventar 9000253   | 1975                                         | 1.431,00                   | Cartea funciară nr. 64438 a Municipiului Moinești<br>Act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 19/03.01.2023 - persoană fizică |
| 97       | -                    | Teren              | Teren intravilan în suprafață de 26 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Constantin Dobrogeanu Gherea, zona Griviței, pe care este amplasat garajul nr. 3, construcție proprietate particulară înscrisă în CF nr. 65690-C1, având ca vecinătăți: la N-garaj, S-garaj, E-strada Constantin Dobrogeanu Gherea, V-U.A.T. Moinești, nr. inventar 9000254   | 2016                                         | 1.283,00                   | Cartea funciară nr. 65690 a Municipiului Moinești<br>Act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 18/03.01.2023 - persoană fizică |

|      |   |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |          |                                                                                                                                          |
|------|---|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1026 | - | Teren | Teren intravilan în suprafață de 24 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Zorilor- grupaj garaje zona pripor-cantina Trust, pe care este amplasat garajul nr. 12, construcție proprietate particulară înscrisă în CF nr. 63167-C1, având ca vecinătăți: la N-U.A.T. Moinești, S-Sediul Trust O.M.V. S.A., E-U.A.T. Moinești, V-bloc 11 Cascada, nr. inventar 9000950                                        | 2000 | 1.184,00 | Cartea funciară nr. 63167 a Municipiului Moinești<br>Act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 66/03.01.2023 - persoană fizică |
| 1029 | - | Teren | Teren intravilan în suprafață de 22 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Zorilor- grupaj garaje zona pripor-cantina Trust, pe care este amplasat garajul nr. 13, construcție proprietate particulară, înscrisă în CF nr. 62381-C1, având ca vecinătăți: la N-U.A.T. Moinești, S-Sediul Trust O.M.V, E-U.A.T. Moinești, V-bloc 11 Cascada, nr. inventar 9000953                                             | 2000 | 1.085,00 | Cartea funciară nr. 62381 a Municipiului Moinești<br>Act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 33/01.01.2018 - persoană fizică |
| 1287 | - | Teren | Teren intravilan în suprafață de 21 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Constantin Dobrogeanu Gherea, grupaj garaje zona S.C. Prest - Serv S.A, pe care este amplasat garajul nr. 18, construcție proprietate particulară, înscrisă în CF nr. 62726-C1, având ca vecinătăți: N-U.A.T. Moinești (garaj), S-U.A.T. Moinești (garaj), E-bloc 14, V-strada Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. inventar 9001267 | 2000 | 1.036,00 | Cartea funciară nr. 62726 a Municipiului Moinești<br>Act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 36/30.10.2021- persoană fizică  |

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:  
CONSILIER LOCAL  
ING. BOGDAN-DRAĞOȘ LEONAR



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