



H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului cu nr. cadastral 60016, situat în Municipiul Moinești, strada Atelierelor, 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 9534/15.03.2024 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate numărul 9544/15.03.2024 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. 9500/14.03.2024;
- 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. 10252/21.03.2024 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 10253/21.03.2024 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 10254/21.03.2024 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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART. 1 – Se aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului în suprafață de 8.673 mp, identificat cu nr. cadastral 60016, situat în intravilanul Municipiului Moinești, strada Atelierelor, 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. 78

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 21.03.2024, cu 16 voturi pentru și 3 abțineri, 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

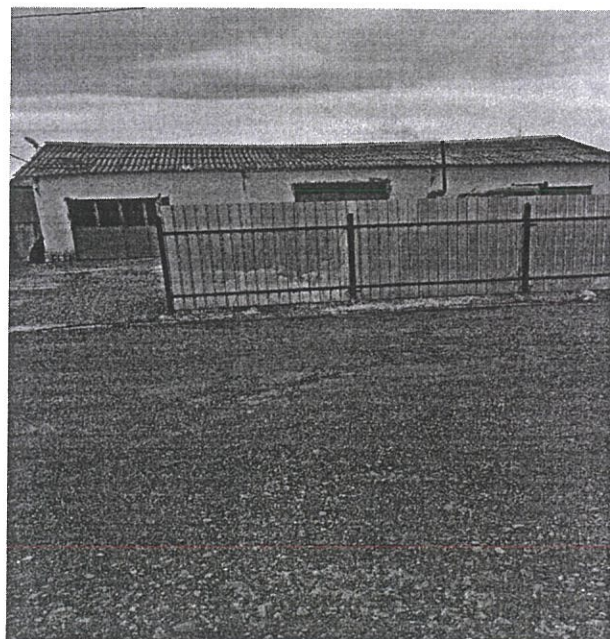
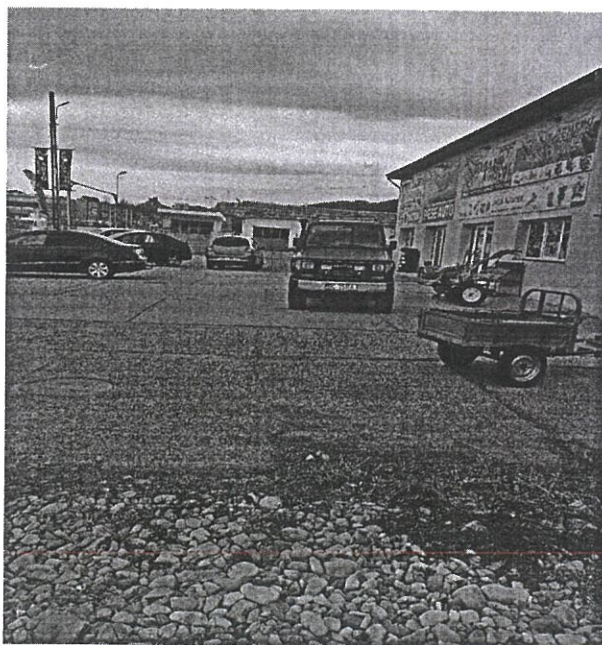
CUI: 19756154, Cont- RO35CECEBC0155RON0106111 deschis la CEC Bank

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietatea evaluata –Teren intravilan situat in Municipiul Moinesti,
nr. cadastral 60016, str. Atelierelor, judetul Bacau**

Proprietar: UAT Municipiul Moinesti

Client: UAT Municipiul Moinesti



Data evaluării: 14.03.2024

Data inspecției : 05.03.2024

Data întocmirii raportului de evaluare : 14.03.2024

Către UAT Municipiul Moinesti

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății „Teren in suprafata de 8.673 mp, numar cadastral 60016 situat in Municipiul Moinesti, str. Atelierelor, judetul Bacau”.

Proprietar: UAT Municipiul Moinesti.

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

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

Inspecția în teren a avut loc pe data de 05.03.2024, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 05.03.2024-14.03.2024. 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:

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii proprietății	EURO	LEI
Teren in suprafata de 8.673 mp, numar cadastral 60016 situat in Municipiul Moinesti, Str. Atelierelor, judetul Bacau	277.536	1.378.660

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:

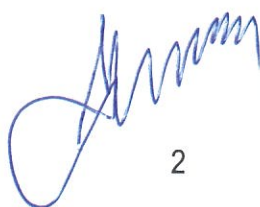
- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- inspecția proprietății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

Evaluator:

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

Cu stima

Maricel Dascalu



CUPRINS

Sinteza evaluarii	2
Cuprins	3
Capitolul 1. Premisele evaluari	4
1.1 Identificarea si competenta evaluatorului	4
1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
1.3 Scopul evaluării	5
1.4 Identificarea bunurilor supuse evaluarii	5
1.5 Tipul valorii	5
1.6 Data evaluarii	5
1.7 Drepturile de proprietate evaluate	6
1.8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	6
1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate	6
1.10 Ipoteze si ipoteze speciale	6
1.10.1 Ipoteze speciale	7
1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
1.12 Sfera evaluarii	8
1.13 Declararea conformității evaluării cu SEV	8
Capitolul 2. Prezentarea datelor	8
2.1 Identificarea proprietatii, descriere juridica	8
2.2 Tipul proprietății, definirea pieții	8
2.3 Aspecte economico-sociale	9
2.4 Informatii despre zona	10
2.5 Informații despre amplasament	10
2.6 Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții	11
Capitolul 3. Analiza datelor si concluziile	12
3.1 Cea mai buna utilizare	12
3.2 Modul de abordare a valorii	12
3.3 Analiza rezultatului	16
3.4Anexe	18

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către DASCALU I. MARICEL_EXPERT CONTABIL, AUDITOR FINANCIAR, EXPERT EVALUATOR, reprezentata de catre evaluator autorizat Dascalu Maricel, membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EMB, legitimație si parafa 12009/valabila 2024.

Inspectia proprietății a avut loc în data de 05.03.2024 și a fost realizată de către evaluator Dascalu Maricel, identificarea terenului s-a facut prin instrumente electronice (portal ANCPI), inspectia proprietatii s-a realizat impreuna cu reprezentantul proprietarului

Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturii în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

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 avem 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 ne 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 in 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 suprafața de 8.673 mp, număr cadastral 60016 situat în Municipiul Moinesti, str. Atelierele, județul Bacău”**, teren liber pe care la data inspecției în unele clădiri existente se efectuau activități de comerț.

Evaluarea s-a realizat la solicitarea UAT Municipiul Moinesti pentru fundamentarea pretului de vânzare a terenului în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare și aprobarea Consiliului local. Construcțiile nu fac subiectul evaluării și proprietarul acestora are încheiat contract de suprafață.

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 evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la **„Teren intravilan în suprafața de 8.673 mp, număr cadastral 60016 situat în Municipiul Moinesti, str. Atelierele, județul Bacău**, aparținând UAT Moinesti pentru fundamentarea pretului de vânzare a acestuia în conformitate cu dispozițiile legale în 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 distribuție a fost prevăzută în raport.

Indicația finală asupra valorii de piață a fost rotunjită la suta de euro întreaga, iar conversia valorii în euro s-a făcut la un curs de 4,9675 Lei/1Euro, comunicat de către BNR pentru data de 13.03.2024 și valabil până pe data de 14.03.2024 ora 13. Valabilitatea exprimării valorii este la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită.

1.6. Data evaluării

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 4,9675RON 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 8.673 mp

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

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

1.9.Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate au fost:

- Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:
 - documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării (puse la dispoziția evaluatorului la data evaluării); lista documentelor puse la dispoziție este prezentată în capitolul 2.
 - suprafețele preluate din documentele puse la dispoziția evaluatorului.
 - istoricul proprietății.
 - responsabilitatea pentru aceste informații revine integral reprezentantului clientului.
- Informații la care are acces evaluatorul
 - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate,
 - date privind piața imobiliară locală cunoscute la data evaluării incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate,
 - datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată,
 - date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet.
 - manuale și cataloage de costuri,
 - Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR , valabile la data evaluării,
 - Bibliografie de specialitate.

1.10.Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (extrase de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Conform extrasului de CF, proprietatea este liberă de sarcini.

Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști;

verificarea situației juridice a proprietății, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea;

- Se presupune o deținere responsabilă a proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- 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 nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- Previziunile, proiecțiile și estimările conținute 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.

1.10.1. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.11. 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.

1.12. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv pentru „Teren intravilan în suprafața de 8.673 mp, număr cadastral 60016 situat în Municipiul Moinesti, str. Atelierelor, 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, www.olx.ro și contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2387 din 29 sept.2022.
- 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.

1.13 Declararea conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor (ANEVAR) în vigoare, după cum urmează:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

Standarde pentru utilizări specifice:

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
- SEV 400 Verificarea evaluării.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de UAT Municipiul Moinesti pentru „Teren intravilan în suprafața de 8.673 mp, număr cadastral 60016 situat în Municipiul Moinesti, str. Atelierelor, județul Bacău”.

Terenul evaluat are forma așa cum este precizată în cartea funciară, el este împrejmuit cu gard.

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 ;
- HCL nr. 172/12.11.2020 privind completarea și modificarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinesti;
- Anexa nr.2 la HCL nr. 172/12.11.2020 privind completarea și modificarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinesti unde la nr. 1250 este înregistrat terenul intravilan în suprafața de 8.673 mp, număr cadastral 60016 situat în Municipiul Moinesti, str. Atelierelor, județul Bacău;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Extras de carte funciară pentru informare în baza cererii nr. 1052/22.01.2024.

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.

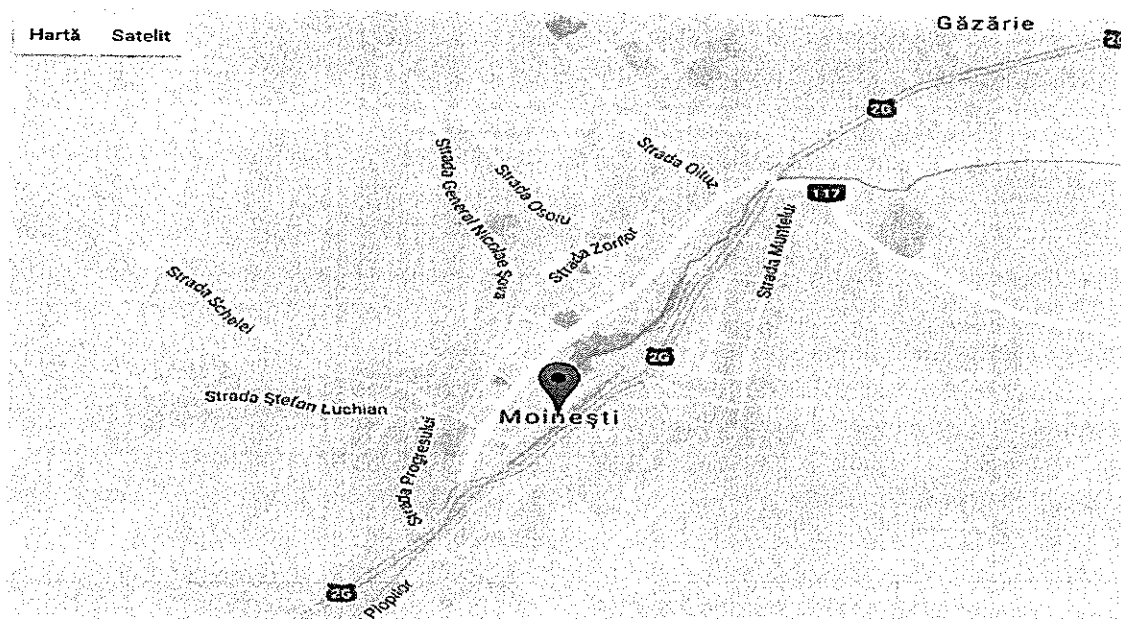
2.2. Tipul proprietății, definirea pieței

Proprietatea evaluată este compusă din „Teren intravilan în suprafața de 8.673 mp, număr cadastral 60016 situat în Municipiul Moinesti, str. Atelierelor, județul Bacău”.

Zona de delimitare a subpieței este dispusă în zona industrială a Municipiului Moinesti cu acces direct la DJ 2G.

2.3. Aspecte economico – sociale

Municipiul Moinești este așezat în bazinul mijlociu al sistemului de râuri Trotuș-Tazlău, într-o zonă cu bogate resurse naturale (petrol, cărbune, ape minerale curative). Cele 10 izvoare cu ape minerale din "Parcul Băi", cantonate pe pârâul Gâzu, precum și microclimatul ozonat al zonei, lipsit de pulbere nocivă, însoțite de frumusețile reliefului și florei locale, pledează pentru statutul de stațiune balneoclimaterică. Pe lângă toate acestea, municipiul Moinești cunoaște o intensă viață spirituală și sportivă, precum și o dezvoltare continuă a instituțiilor școlare, judecătorești, bancare și turistice. Ca atare, municipiul are certe perspective de dezvoltare urbanistică, economică și turistică, dorindu-se ca el să devină un centru balneoclimateric important, preferat de turiștii autohtoni, dar și 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 Trotușului 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 Găzărie, 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 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,

fermede 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).

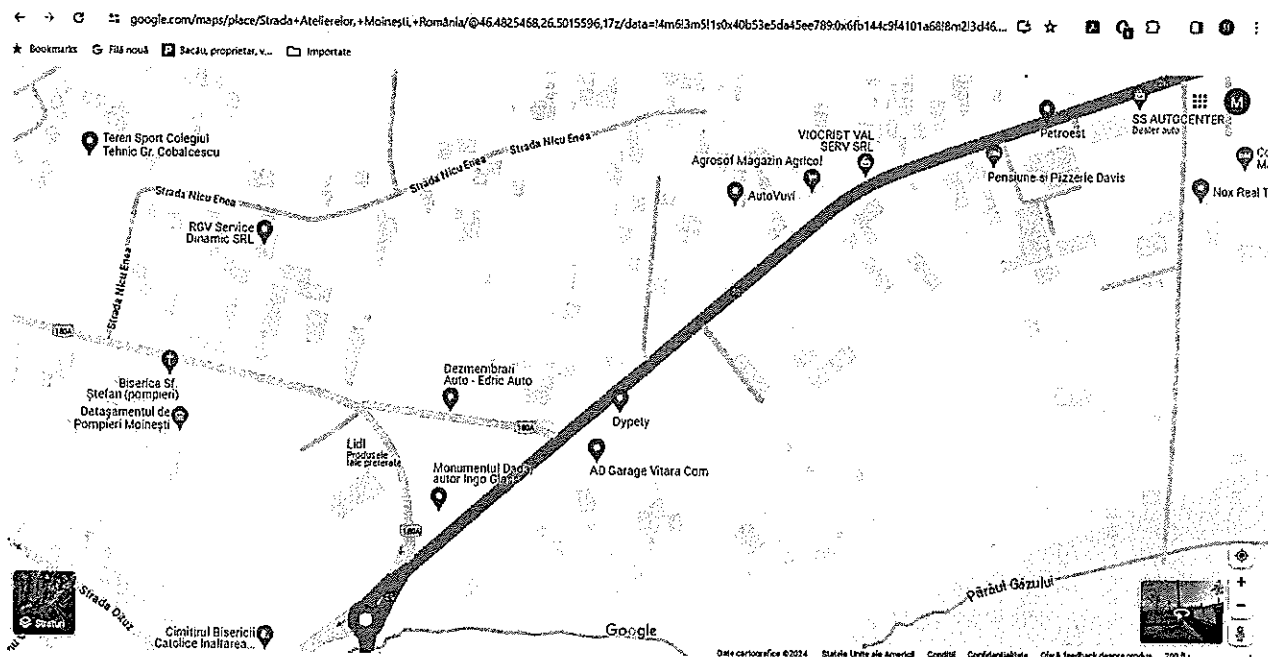
Municipiul Moinești are șanse reale de a se alinia în rândul stațiunilor balneoclimaterice atât datorită peisajelor naturale cât și numeroaselor izvoare de ape minerale curative intrucat municipiul dispune de numeroase atracții turistice.

2.4. Informații despre zonă

Terenul evaluat este amplasat la intrarea în Moinești pe strada Atelierelelor cu acces direct la drumul județean care face legătura între Bacău-Moinești-Comanesti și este situat în vecinătatea stației Petrom pe aceeași parte. În prezent pe acest teren se afla mai multe construcții care nu sunt proprietatea beneficiarului lucrării și nu fac subiectul evaluării.

Amplasamentul este poziționat conform hărții de mai jos și a Anexei nr. 3 și are caracteristicile principale:

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



2.5. Informații despre amplasament

Terenul în suprafața de 8673 mp este situat în Municipiul Moinești, Str. Atelierelelor, are numărul cadastral 60016, are următoarele vecinătăți:

- N-proprietăți particulare;
- S-strada Atelierelelor(nr. cadastral 65754);
- E-cale acces și proprietăți particulare;
- V -nr. cadastrale 62197,62199,621988.

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

Terenul este împrejmuit cu gard care este realizat din diverse materiale și care este deteriorat în anumite porțiuni.

Terenul se prezinta conform geoportal/ancpi/imobile, conform captarii de mai jos si este reprezentata de incinta delimitata cu albastru:



2.6. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții

Analiza pietei

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 că ele sunt limitate ca număr și suprafață și de posibila utilizare rezidențială sau nerezidențială și de restricțiile care se impun prin planurile de urbanism.

Proprietatea evaluată este una de tip nerezidențial, situată în mediul urban. Analizând piața specifică de la nivelul municipiului Moinești, 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 potentialul 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 preponderent nerezidențiale moderne pentru activități desfășurate 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 piața – 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):**

$$\text{Ven capitalizate} = VNE / c$$

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 CVC-BATSERV COM SRL din 29.09.2022. 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.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-moinesti/7b01667479606b5e.html>

Vand teren intravilan 1300.0 m² x +

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-moinesti/g671h06027e975df1gh3gg094d052d8.html

Bookmarks Filă nouă Backu, proprietar, v... Importate

publi24.ro

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

Vând teren intravilan - Moinesti

9 Becau, Moinesti Vezi pe harta

60 000 EUR negociabil

Vale, 4 km de C1 2924, 15.11.17

0747022149

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă tipar

Contactează vânzător

Fă oferta

Vizualizări: 339

Reportează

Nicu Chetrianu

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

0747022149

Search

ENG 5:55 AM 2/11/2024

Vand teren intravilan 1300.0 m² x +

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-moinesti/g671h06027e975df1gh3gg094d052d8.html

Bookmarks Filă nouă Backu, proprietar, v... Importate

publi24.ro

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

Vând teren intravilan - Moinesti

9 Becau, Moinesti Vezi pe harta

60 000 EUR negociabil

Vale, 4 km de C1 2924, 15.11.17

0747022149

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă tipar

Contactează vânzător

Fă oferta

Vizualizări: 339

Reportează

Nicu Chetrianu

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

0747022149

Search

ENG 5:56 AM 2/11/2024

Comparabila 2

Anunțuri Terenuri de vânzare 1 x

obcro/d/oferta/teren-intravilan-moinesti-IDv8c7.html

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

Postat 16 ianuarie 2024

Teren intravilan Moinești

55 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 1250 mp! Extravilan / Intravilan; Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan în mun. Moinești, str. Nicu Enea
Strada este asfaltată
Suprafața terenului este de 1250 mp.
Lățimea la strada -14,78 metri
Suprafața de teren este împrejmuată, lateral cu gard, fundație și tabla/scânduri, așa cum se poate vedea din poze.
Există branșament la energie electrică, apă și canalizare, iar rețeaua de gaze este adusă până la poartă.
Pe 1/3 din suprafața de teren este și o livadă cu pomi fructiferi plantați de 8 ani.
Terenul se află în una dintre cele mai frumoase, liniștite și modernizate zone din Moinești.
Preț : 55 euro/mp
Pentru mai multe detalii, mă puteți contacta telefonic.

ID: 257664071 Virtualizări: 202 Raportează

Publicitate

PRUCUȚATE

Preserve and scale
YOUR CONNECTION
WITH IT COMMUNITY

Join IT Cluster in the Cloud

PRUCUȚATE

6:26 PM 2/9/2024

Anunțuri Terenuri de vânzare 1 x

obcro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDh555g.html

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

Mesaje Contul tău Adaugă anunț nou

PRIVAT

Mihai
Pe OLX din iunie 2021
Activ pe 30 ianuarie 2024

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Moinești, Bacău

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

6:19 PM 2/9/2024

Comparabila 3

-teren situat pe strada Atelierelor, nr. 144 în suprafața totală de 19.871 mp care a fost vândut conform contract de vânzare-cumpărare de către BATSERV COM SRL către RC EUROPE DEVELOPEMENT SRL, autentificat sub numărul 2387 din 29 septembrie 2022 pentru un preț de 3.230.569,76 lei plus TVA. Prețul în euro este de 652.917,35 Euro +tva. Cursul valutar a fost de 4,9749 lei/euro la data tranzacției.

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

- Tip comparabilă:

S-au ajustat comparabilele 1 si 2 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 fata de proprietatea subiect numai la comparabila 1;
- Caracteristici fizice:
 - Mărime: Comparabilele 1 si 2 fost corectate tinand cont de suprafata proprietatii subiect ;
- Restrictii privind constructiile: Comparabilele 1 si 2 au fost corectate tinand cont de faptul ca ar putea exista anumite restrictii;
- Starea terenului de fundare: Nu au fost necesare ajustări;
 - Utilitati: Nu au fost necesare ajustări;
 - Cea mai bună utilizare: Au fost necesare ajustări diferite la toate comparabilele.

Valoarea de piață pentru „Teren intravilan în suprafata de 8.673 mp, numar cadastral 60016 situat în Municipiul Moinesti, str. Atelierelor, judetul Bacau” care este supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a comparabilei 3 deoarece comparabilei 3 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 în suprafata de 8.673 mp, numar cadastral 60016 situat în Municipiul Moinesti, Str. Atelierelor, judetul Bacau	277.536	1.378.660

1.3. 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 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 8.673 mp, numar cadastral 60016 situat în Municipiul Moinesti, str. Atelierelor, judetul Bacau” la 14.03.2024 este de 1.378.660,00 lei echivalenta 277.536 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 in prezentul raport și este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei lunii martie 2024;
-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 14.03.2024, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

3.4. Anexe

- HCL nr. 172/12.11.2020 privind completarea si modificarea inventarului centralizat al imobilelor apartinand domeniului privat al Municipiului Moinesti;
- Anexa nr.2 la HCL nr. 172/12.11.2020 privind completarea si modificarea inventarului centralizat al imobilelor apartinand domeniului privat al Municipiului Moinesti unde la nr. 1250 este inregistrat terenul intravilan in suprafata de 8.673 mp, numar cadastral 60016 situat in Municipiul Moinesti, str. Atelierelor, judetul Bacau;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Extras de carte funciara pentru informare in baza cererii nr. 1052/22.01.2024.

EXPERT EVALUATOR

Dascalu Maricel



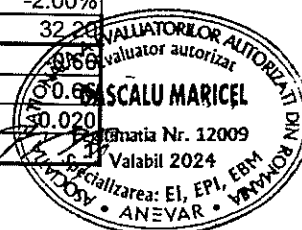
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
ING. BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUȘ

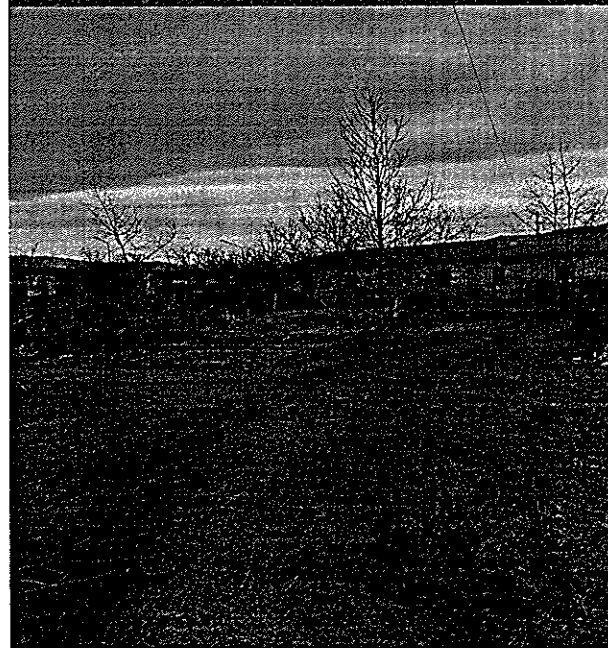
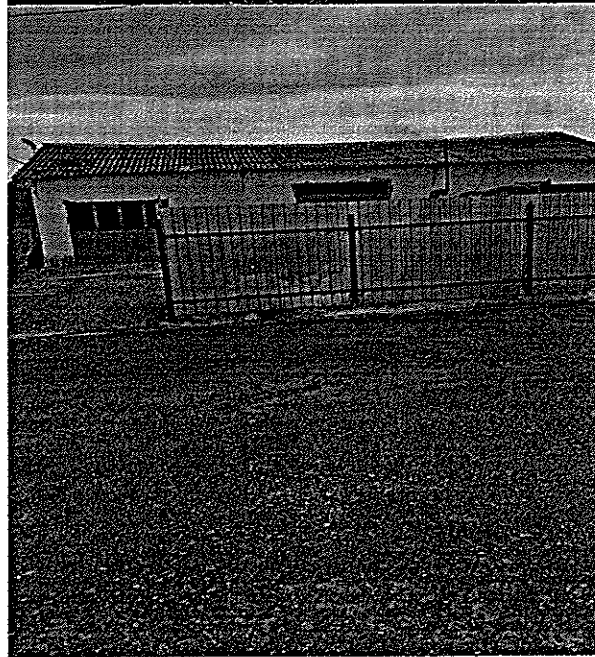
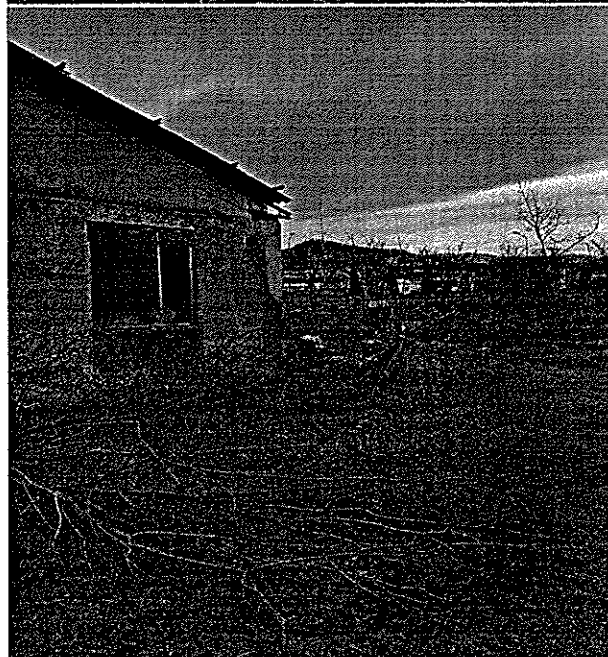
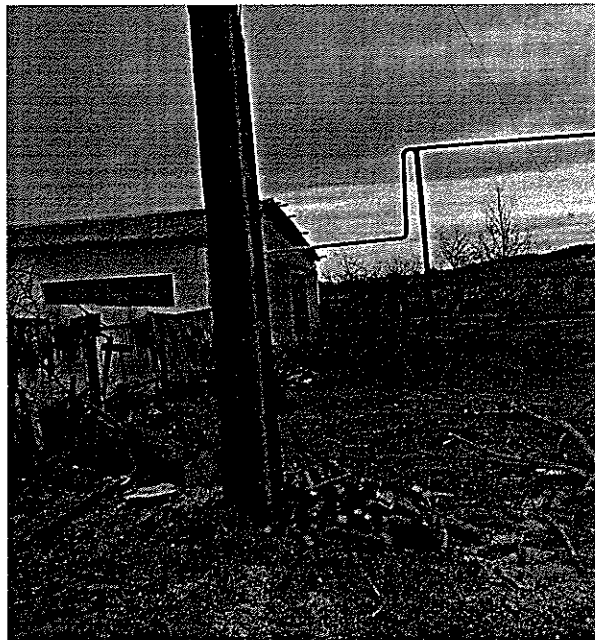
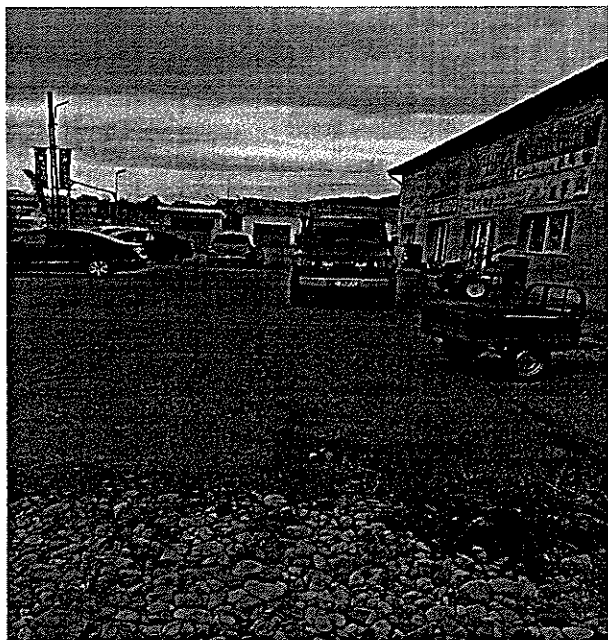


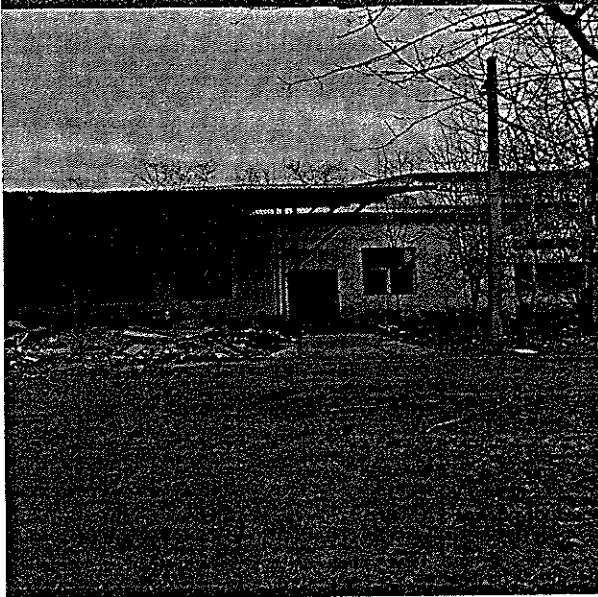
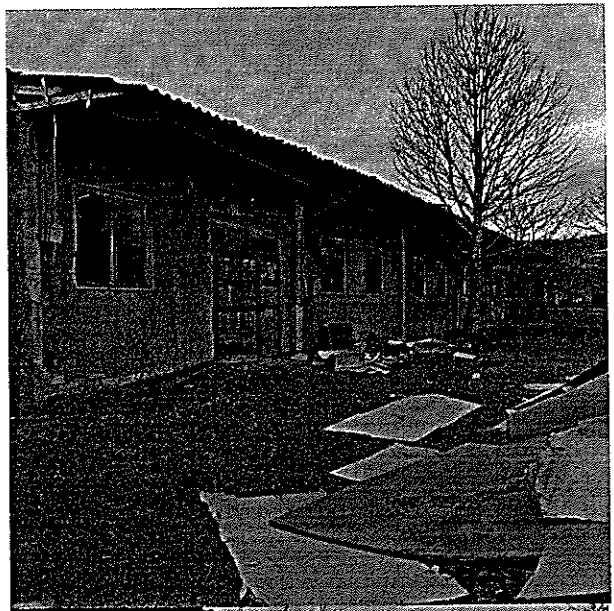
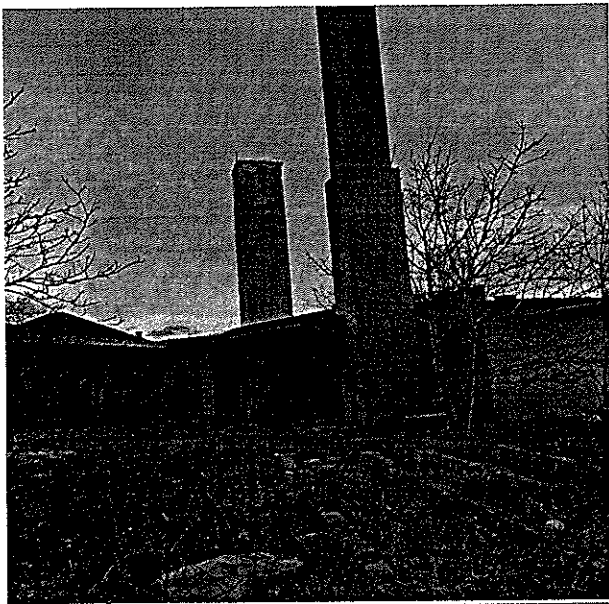
CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JRMARILENA DÎRLĂU

METODA COMPARATIEI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	teren , str.V.Atelierelor, CF 60016	teren Moinești, str. Libertatii	teren Moinești, str. N. Enea	teren Moinești, str. Atelierelor
Provenienta informatii comparabile		public24.ro	olx.ro	1
Pret de vanzare (euro/mp)		46.16	55.00	32.86
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		46.16	55.00	32.86
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		46.16	55.00	32.86
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		46.16	55.00	32.86
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-5.00%	-5.00%	0.0%
Pret corectat		43.85	52.25	32.86
Credibilitate sursa informatii		credibila	credibila	credibila
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		43.85	52.25	32.86
Localizare	teren , str.V.Atelierelor, CF 60016	teren Moinești, str. Libertatii	teren Moinești, str. N. Enea	teren Moinești, str. Atelierelor
Corectie		5.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		46.04	52.25	32.86
Suprafata teren proprietate (mp)	8,673.00	1,300.00	1,250.00	19,871.00
Corectie		10.00%	10.00%	0.00%
Pret corectat		50.65	57.48	32.86
Restrictii privind constructiile	construibil	construibil 100%	construibil 100%	construibil 100%
Corectie		-10.00%	-10.00%	0.00%
Pret corectat		45.58	51.73	32.86
Starea de fundare a terenului	buna	buna	buna	buna
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		45.58	51.73	32.86
Utilitati	acces la utilitati	acces la utilitati	acces la utilitati	acces la utilitati
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		45.58	51.73	32.86
Cea mai buna utilizare	constructie	constructie/rezidential	constructie/rezidential	constructie/rezidential
Corectie		-5.00%	-5.00%	-2.00%
Pret corectat		43.30	49.14	32.28
Corectie totala neta		-2.86	-5.86	0.64
Corectie totala bruta		16.45	16.31	30.02
C.T.B. / pret de vanzare		0.356	0.297	0.020
Numar corectii		5	4	1
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	32.00			
Valoare teren (euro) rotunjit	277536.00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	1378660			







)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60016 Moinesti

Nr. cerere	3035
Ziua	15
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164249673



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

Nr. CF vechi:1467
Nr. cadastral vechi:945

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Moinesti, Str Atelierelor, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	60016	8.673	(observatiile sunt pe linia urmatoare)
Constructia C1 inscisa in CF 60016-C1; Constructia C2 inscisa in CF 60016-C2; Constructia C3 inscisa in CF 60016-C3; Constructia C4 inscisa in CF 60016-C4; Constructia C5 inscisa in CF 60016-C5; Constructia C6 inscisa in CF 60016-C6; Constructia C7 inscisa in CF 60016-C7; Constructia C8 inscisa in CF 60016-C8; Constructia C9 inscisa in CF 60016-C9; Constructia C10 inscisa in CF 60016-C10; Constructia C11 inscisa in CF 60016-C11; Constructia C12 inscisa in CF 60016-C12; Constructia C13 inscisa in CF 60016-C13;			

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
20995 / 25/11/2020		
Act Administrativ nr. Hotărare 172, din 12/11/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului MOINEȘTI;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL MOINEȘTI, CIF 4591490		
OBSERVATII: domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

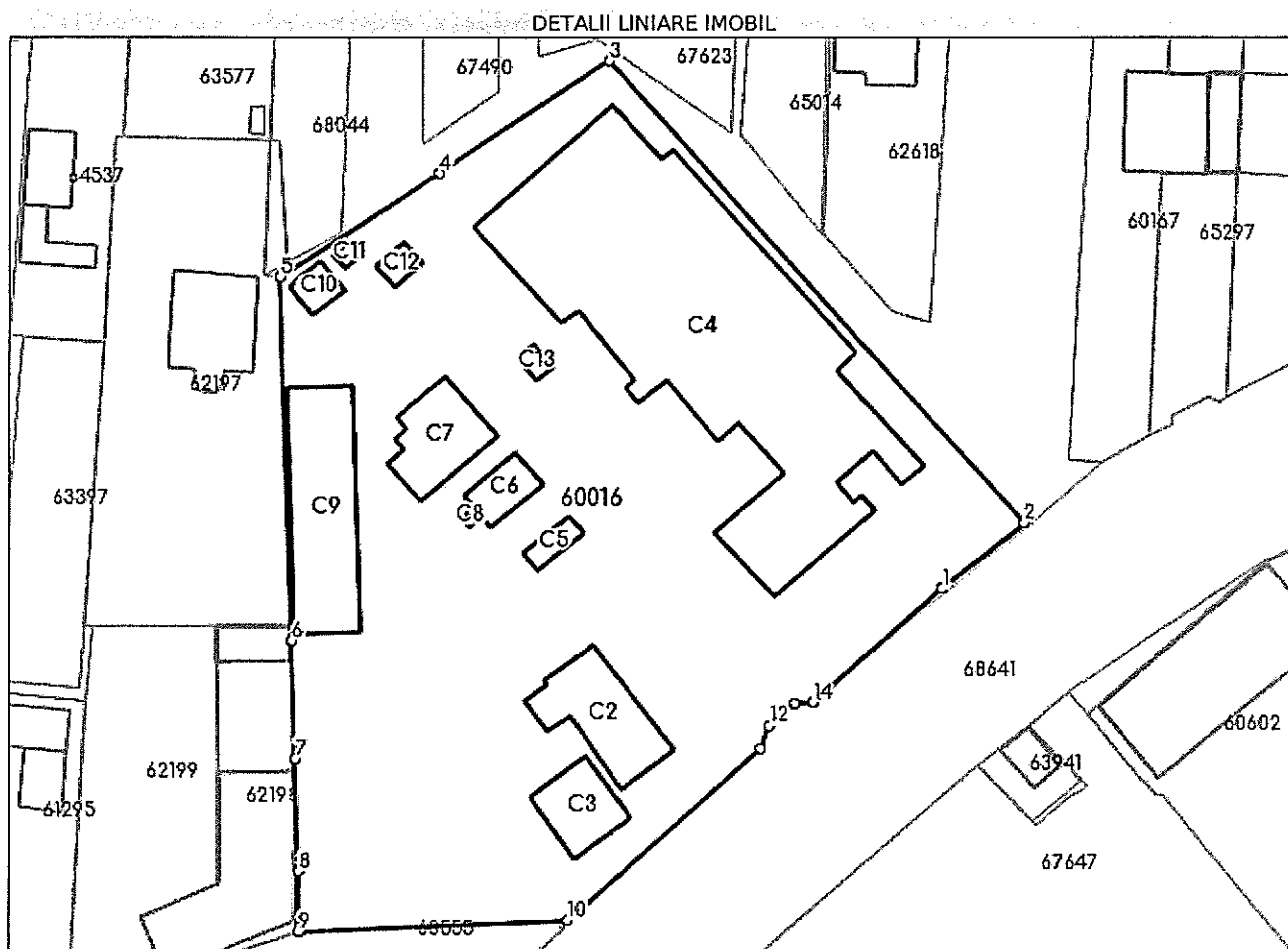
Inscriseri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60016	8.673	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 6.544 Masurata: 8.673	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.335
2	3	90.502
3	4	29.521
4	5	27.401
5	6	53.433

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	17.269
7	8	16.395
8	9	8.785
9	10	38.798
10	11	37.52
11	12	3.483
12	13	4.944
13	14	2.581
14	1	24.99

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanța internă nr.2021007217/20-02-2024 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
21-02-2024

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
CRISTINA-DUMITRA UȚOIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



HOTĂRÂRE

privind completarea și modificarea 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 12.11.2020,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 31342/06.11.2020 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 31343/06.11.2020 al Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Referatul nr. 29225/16.10.2020 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;
- prevederile art. 354 alin. (1) și (2) și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
Văzând avizul nr. 31931/12.11.2020 al Comisiei juridică, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 31938/12.11.2020 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 31934/12.11.2020 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comună și protecție mediu, din cadrul Consiliului Local al municipiului Moinești;

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

HOTĂRĂȘTE:

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

ART. 2 - Se completează inventarul centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al municipiului Moinești, județul Bacău, cu pozițiile nr. 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251 și 1252, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

ART. 4 – Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Bacău, Primarului Municipiului Moinești, Direcției Economice, Direcției Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Achiziții Publice și Investiții, Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu și va fi adusă la cunoștință publică în condițiile legii.

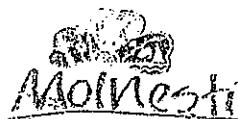
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL
PROF. NEULAI BRĂHNĂ



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL
JR. MARILENA DÎRLĂU

NR. 172

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 12.11.2020, cu 19 voturi pentru, din 19 consilieri prezenți.



**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI MOINEȘTI**

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



**ISO 9001
ISO 14001**

Nr. 400085

LL-C (Certification)

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

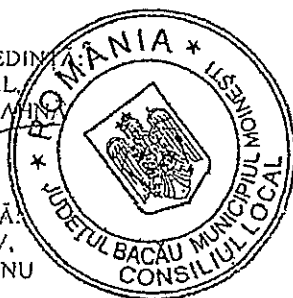
Anexa nr. 2 la H.C.L nr. 172/12.11.2020

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală/ Denumirea act proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
1246	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 23 mp - categoria de folosință curți construcții, situat pe strada Zorilor, adiacent apartamentului blocului 4, ap. 1, având ca vecinătăți: N- U.A.T Moinești (parcare), S - strada Zorilor (nr. cadastral 65631), E- U.A.T Moinești, V-bloc 3.	1968	784,76	Contract de concesiune nr. 8/17.09.2020- persoană fizică. HCL nr. 148/17.09.2020.
1247	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 284 mp - categoria de folosință curți construcții, situat pe strada George Enescu, având ca vecinătăți: N- nr. cadastral 63025, S-U.A.T Moinești, E-U.A.T Moinești, V-U.A.T Moinești, cu nr. cadastral 62706.	1968	9.690,08	Proprietatea privată a municipiului Moinești, Cartea funciară nr. 62706. Contract de închiriere nr. 9/01.01.2020-S.C. Catană Lina S.R.L.
1248	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 319 mp - categoria de folosință curți construcții, situat pe strada Tudor Vladimirescu, nr. 175, având ca vecinătăți: N- bloc A9, S - bloc A10, E - U.A.T Moinești (nr. cadastral 65636), V- strada Tudor Vladimirescu (nr. cadastral 65639), cu nr. cadastral 62494.	1968	10.884,28	Proprietatea privată a municipiului Moinești, Cartea funciară nr. 62494.

1249	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 1.274 mp - categoria de folosință curți construcții, situat pe strada Tudor Vladimirescu, nr. 208, având ca vecinătăți: N- U.A.T Moinești (nr. cadastral 65925), S - nr. cadastrale 60387, 66046 și 60336, E- strada Tudor Vladimirescu (nr. cadastral 65639), V- strada Vasile Alecsandri (nr. cadastral 65627), cu nr. cadastral 61369.	1968	43.468,88	Proprietatea privată a municipiului Moinești, Cartea funciară nr. 61369.
1250	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 8.673 mp - categoria de folosință curți construcții, situat pe strada Atelierele, având ca vecinătăți: N- proprietăți particulare, S- strada Atelierele (nr.cadastral 65754), E- cale acces și proprietăți particulare, V- nr. cadastrale 62197, 62199 și 62198, cu nr. cadastral 60016.	1968	295.922,76	Proprietatea privată a municipiului Moinești, Cartea funciară nr. 60016.
1251	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 14.559 mp - categoria de folosință curți construcții, situat pe strada Mihai Eminescu, având ca vecinătăți: N-U.A.T Moinești, S-U.A.T Moinești, E-U.A.T Moinești, V- nr. cadastrale 65727, 65728 și 60199, cu nr. cadastral 60415.	1968	496.753,08	Proprietatea privată a municipiului Moinești, Cartea funciară nr. 60415.
1252	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 408 mp- categoria de folosință curți construcții, situat pe strada Progresului, având ca vecinătăți: N- U.A.T Moinești, S- nr. cadastral 64216, E -U.A.T Moinești (nr. cadastral 64206), V- nr. cadastral 64335, cu nr. cadastral 64215.	2006	28.152	Proprietatea privată a municipiului Moinești, Cartea funciară nr. 64215.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
PROF. NICULAI BREANĂ

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PĂDURĂȘANU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA U.A.T.A.P.I.:
ARHITECT ȘEF,
URB. CĂTĂLIN GHERVAN