



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului și clădirii - fosta centrală termică aflată în subsolul clădirii „Select”, Carte Funciară nr. 60099, situate în Municipiul Moinești, strada Tudor Vladimirescu, 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 9548/15.03.2024 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate numărul 9551/15.03.2024 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. 9496/14.03.2024;
- prevederile art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 1650 alin. (1) și alin. (2), art. 1730 alin. (1) din Legea 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul nr. 10260/21.03.2024 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 10262/21.03.2024 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 10263/21.03.2024 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 și clădirii - fosta centrală termică aflată în subsolul clădirii „Select”, Carte Funciară nr. 60099, situate în Municipiul Moinești, strada Tudor Vladimirescu, județul Bacău, aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești.

**ART. 2** – Se aprobă prețul de vânzare al terenului și clădirii menționate 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. 80**

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

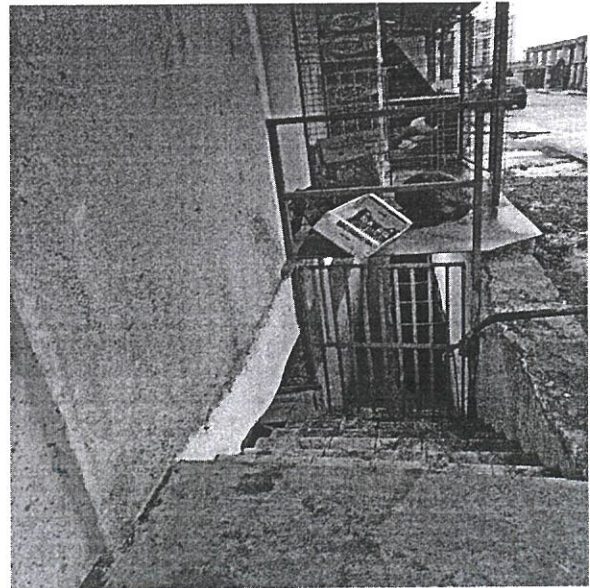


# RAPORT DE EVALUARE

**Proprietatea evaluata -Teren si cladire(fosta centrala termica  
aflata in subsolul cladirii „Select”) din Municipiul Moinesti, Str.  
Tudor Vladimirescu CF 60099, judetul Bacau**

**Proprietar: UAT Municipiul Moinesti**

**Client: UAT Municipiul Moinesti**



**Data evaluării: 14.03.2024**

**Data inspecției :07.03.2024**

**Data întocmirii raportului de evaluare : 14.03.2024**

## Către UAT Municipiul Moinesti

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății „Teren si cladire(fosta centrala termica aflata in subsolul cladirii „Select”) din Municipiul Moinesti, Str. Tudor Vladimirescu, CF 60099, 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 07.03.2024, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 07.03.2024-14.03.2024 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 și cost.

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 |         | 94.185 EUR | 467.864 RON |
|---------------------------------------------------------------|---------|------------|-------------|
| DIN CARE:                                                     | Cladire | 81.270 EUR | 403.709 RON |
|                                                               | Teren   | 12.915 EUR | 64.155 RON  |

*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, si Evaluarea Intreprinderilor, legitimație nr. 12009.

## SINTEZA EVALUARII

- Raport cu inspecție interioară și exterioară -

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |           |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| Nume proprietar                                                            | Municipiul Moinesti                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |           |
| Proprietate                                                                | Existentă                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |           |
| Tip proprietate evaluata                                                   | neezidențial                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
| Subtip proprietate                                                         | nerezidențial: constructie semiingropata                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |           |
| Adresa proprietății                                                        | Mun. Moinesti, str. T. Vladimirescu în subsolul cladirii „Select”                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |
| Cod poștal                                                                 | 605400                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |           |
| Cartier-denumire ansamblu rezidențial - amplasare                          | Moinesti, urban, central, cu acces direct la str. T. Vladimirescu                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |
| Carte Funciara nr.                                                         | 60099 a Mun. Moinesti                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |
| Număr cadastral teren                                                      | 60099                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |
| Numar cadastral construcții                                                | 60099-C1- U1                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
| Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extras de carte funciara aferent la cererea nr. 559/12.01.2024;</li> <li>- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500 din iulie 2007-suprafata construita la sol de 257,58 mp</li> <li>- Contract de chirie nr.23507/31.07.2015</li> </ul> |                   |           |
| Dreptul de proprietate                                                     | Drept deplin asupra construcției în suprafața de 257,58 mp și terenului în suprafață de 315 mp.                                                                                                                                                                                                    |                   |           |
| Utilizare existenta constatata                                             | Nerezidențială                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
| Tip constructiv (structura)                                                | Fundații continui din beton, ziduri din beton, elevații din beton cu centură armată la partea superioară, planșeu din beton, hidroizolații la pereti                                                                                                                                               |                   |           |
| Anul construirii                                                           | 1970                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |           |
| Starea tehnică a construcției                                              | buna                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |           |
| Număr camere                                                               | 9 camere,                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |           |
| Regim de înălțime                                                          | subsol                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |           |
| Nivel de finisare                                                          | mediu                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |
| Suprafețe (mp)                                                             | Apartamente in bloc / apartamente in casa                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |           |
|                                                                            | Centrala termica                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ad                | 257,58 mp |
|                                                                            | Teren                                                                                                                                                                                                                                                                                              | St                | 315,00 mp |
| Curs de schimb valutar la data evaluării (curs BNR)                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4,9675 RON/EUR    |           |
| Data inspecției                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 07.03.2024        |           |
| Data evaluării                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 14.03.2024        |           |
| Valoare abordare prin cost(centrala)                                       | 403.709 RON                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 81.270 EUR        |           |
| Valoare abordare prin comparație(teren)                                    | 64.155 RON                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 12.915 EUR        |           |
| <b>Valoarea de piață recomandată, din care:</b>                            | <b>467.864 RON</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>94.185 EUR</b> |           |
| -Valoare centrala                                                          | 403.709 RON                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 81.270 EUR        |           |
| -Valoare teren                                                             | 64.155 RON                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 12.915 EUR        |           |

| OBSERVATII SPECIALE                                                        |                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Localizare                                                                 | <i>Urban, Moinesti, central, cu acces direct la str. T. Vladimirescu.</i>                         |
| Nivel de activitate a pieței                                               | <i>Mediu</i>                                                                                      |
| Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus                       | <i>Cerere mica;<br/>Amplasare centrala la subsol complex comercial.</i>                           |
| Acces                                                                      | <i>Da, str. . T. Vladimirescu</i>                                                                 |
| Utilități - Energie electrică (cel puțin)                                  | <i>Energie electrică, apă, canalizare,</i>                                                        |
| Incadrare în clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3) | <i>Nu e cazul</i>                                                                                 |
| Utilizare                                                                  | <i>Fosta centrala termica-depozit</i>                                                             |
| Identificare imobil                                                        | <i>S-a realizat identificarea în teren (adresa poștala).<br/>Regim de înălțime -<b>subsol</b></i> |
| Diferențe fata de actele de proprietate, constatate la inspecție           | <i>Nu este cazul</i>                                                                              |
| Caracteristici Teren                                                       | <i>Conform documentatiei cadastrale terenul din acte este de 315 mp</i>                           |
| Alte observații                                                            | <i>Nu e cazul</i>                                                                                 |



## CUPRINS

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Sinteza evaluarii</b>                                              | 2  |
| <b>Cuprins</b>                                                        | 5  |
| <br>                                                                  |    |
| <b>Capitolul 1. Premisele evaluari</b>                                | 6  |
| 1.1 Identificarea si competenta evaluatorului                         | 6  |
| 1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați | 6  |
| 1.3 Scopul evaluării                                                  | 7  |
| 1.4 Identificarea bunurilor supuse evaluarii                          | 7  |
| 1.5 Tipul valorii                                                     | 7  |
| 1.6 Data evaluarii                                                    | 7  |
| 1.7 Drepturile de proprietate evaluate                                | 7  |
| 1.8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii                 | 8  |
| 1.9 Ipoteze si conditii limitative                                    | 8  |
| 1.9.1 Ipoteze speciale                                                | 9  |
| 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare                  | 9  |
| 1.11 Sfera evaluarii                                                  | 9  |
| <br>                                                                  |    |
| <b>Capitolul 2. Prezentarea datelor</b>                               | 10 |
| 2.1 Identificarea proprietatii, descriere juridica                    | 10 |
| 2.2 Tipul proprietății, definirea pieții                              | 10 |
| 2.3 Aspecte economico-sociale                                         | 10 |
| 2.4 Informatii despre zona                                            | 12 |
| 2.5 Informații despre amplasament                                     | 12 |
| 2.6 Descrierea terenului                                              | 12 |
| 2.7 Descrierea cladirii                                               | 12 |
| 2.8 Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții            | 13 |
| <br>                                                                  |    |
| <b>Capitolul 3. Analiza datelor si concluziile</b>                    | 14 |
| 3.1 Cea mai buna utilizare                                            | 14 |
| 3.2 Modul de abordare a valorii                                       | 15 |
| 3.3 Analiza rezultatului                                              | 23 |
| 3.4 Anexe                                                             | 25 |

## CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUARII

### 1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

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

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

### 1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

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

### 1.3.Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul estimării valorii de piață pentru **“Teren și clădire(fosta centrala termică aflată în subsolul clădirii „Select”) din Municipiul Moinesti, Str. Tudor Vladimirescu CF 60099, județul Bacău”**, compus din teren în suprafața de 315 m.p. și fosta centrală termică aflată în subsolul clădirii „Select” cu o suprafață construită de 257,58 mp pentru fundamentarea pretului de vânzare a acestora în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare și aprobarea Consiliului local.

Fosta centrală termică nu a mai fost folosită odată cu desființarea sistemului centralizat de încălzire din Municipiul Moinesti și din 2015 spațiul este închiriat de către SC PROFI ROM FOOD SRL și amenajat ca spațiu de depozitare și activități conexe .

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 și clădire(fosta centrala termică aflată în subsolul clădirii „Select”) din Municipiul Moinesti, Str. Tudor Vladimirescu CF 60099, județul Bacău”**, aparținând UAT Moinesti pentru fundamentarea pretului de vânzare a acestora 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 distribuire 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, valabil pentru data de 14.03.2024. 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 4,9675 Lei/1Euro, valabil pentru data de 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 315 mp, (conform Anexa 2 la HCL 15/30.01.2024 și a documentațiilor cadastrale a proprietății) și a fostei centrale termice aflată în subsolul clădirii „Select” din Municipiul Moinesti, Str. Tudor Vladimirescu CF 60099, județul Bacău .

#### **1.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

- Cu ocazia inspecției clădirii evaluate în prezența reprezentantului U.A.T. Municipiul Moinesti și a chiriasului, a fost asigurat accesul și s-au vizualizat proprietatea, accesul, vecinătățile;
- În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile imobile evaluate, inclusiv datele necesare identificării, evaluatorul a avut la dispoziție toate informațiile relevante;
- În realizarea analizelor, judecăților și 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:

- 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.
  - 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 clădirii și terenului au fost puse la dispoziție de reprezentanții beneficiarului lucrării-UAT Municipiul Moinesti, iar datele referitoare la dimensiunea clădirilor au fost extrase din Fișa Bunului Imobil care face parte din documentația cadastrală a terenului și a clădirii;
  - datele privind suprafețele incaperilor clădirii au fost determinate pe baza planului releveu în concordanță cu măsuratoarea cadastrală;
  - 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 pieții;
- 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 această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului 1 și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiecțiile și estimările 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.

#### 1.9.1. 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 și clădire (fosta centrală termică aflată în subsolul clădirii „Select”) din Municipiul Moinesti, Str. Tudor Vladimirescu CF 60099, județul Bacău**” pentru fundamentarea pretului de vânzare a acestora în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- informații despre proprietăți similare/terenuri care sunt în curs de tranzacționare obținute de pe site-ul [www.olx.ro](http://www.olx.ro) și [publi.24.ro](http://publi.24.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 si cladire(fosta centrala termica aflata in subsolul cladirii „Select”) din Municipiul Moinesti, Str. Tudor Vladimirescu CF 60099, judetul Bacau”.

In cadrul fostului Complex comercial “SELECT” din Municipiul Moinesti, str. Tudor Vladimirescu CF 60099 la subsol a existat o centrala termica cu suprafata construita de 257,58 mp, suprafata utila de 222,95 mp care nu a mai fost folosita.

Terenul aferent conform documentelor prezentate de beneficiar este in suprafata de 315 mp.

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

- Extras de carte funciara aferent la cererea nr. 559/12.01.2024;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului, sc. 1/500 din iulie 2007;
- HCL nr. 15/30.01.2024 privind aprobarea modificarii si completarii inventarului centralizat al imobilelor apartinand domeniului privat al Municipiului Moinesti;
- Contract de chirie nr. 23507/31.07.2015.

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 compusa din “Teren si cladire(fosta centrala termica aflata in subsolul cladirii „Select”) din Municipiul Moinesti, Str. Tudor Vladimirescu CF 60099, judetul Bacau”.

Zona de delimitare a subpieței este dispusă dinspre zona centrala a Municipiului Moinesti.

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

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

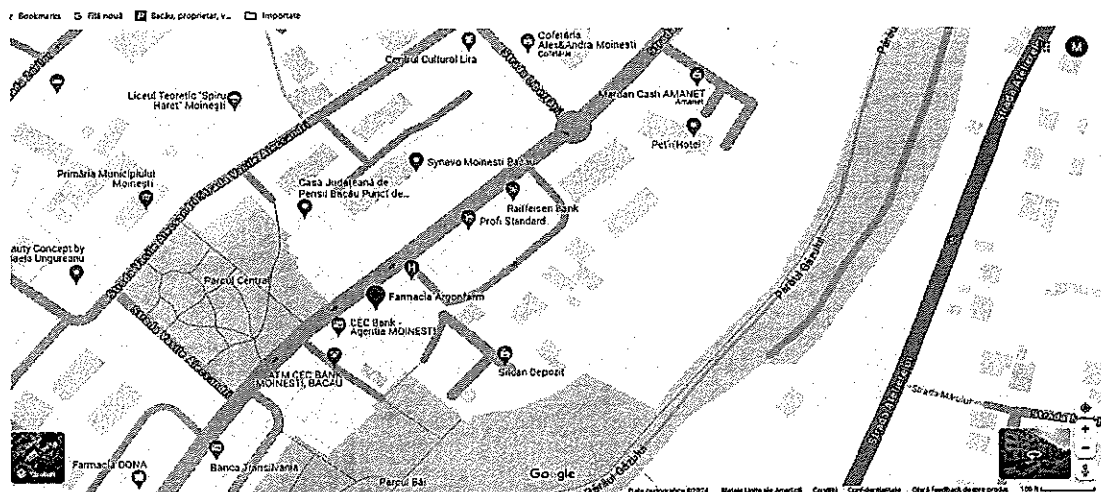


## 2.4. Informații despre zonă

Terenul și clădirea este amplasată în centrul municipiului, strada Tudor Vladimirescu, zona mixta cu activitate comercială și blocuri de locuințe.

Amplasamentul este poziționat conform hărții de mai jos și are caracteristicile principale:

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



## 2.5. Informații despre amplasament

Terenul reprezintă 315 mp din amplasamentul de 2.738 mp al Complexului "SELECT", situat Municipiul Moinești, str. Tudor Vladimirescu, nr. 239, cu numărul cadastral 60099.

Vecinătățile incintei aferente fostei centrale termice conform Planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate și din Anexa nr. 2 la HCL nr. 15/30.01.2024 sunt:

- Nord-spatiu comercial;
- Sud-spatiu comercial;
- Est-UAT Moinești;
- Vest-spatiu comercial.

Condițiile de sol și subsol sunt aparent normale, amplasamentul este pe un teren plan.

## 2.6. Descrierea terenului

Terenul evaluat este situat în intravilanul Municipiului Moinești conform datelor din cartea funciara și este în suprafața 315 mp cu acces direct la strada Tudor Vladimirescu într-o zonă mixta cu preponderență rezidențială și este reprezentat de terenul care revine fostei centrale termice.

## 2.7. Descrierea clădirii

Pe acest amplasament se află 1 clădire, astfel:

-**Clădire centrală termică (fostă)**, a fost edificată în anul 1970 odată cu finalizarea complexului comercial, cu regim de înălțime **subsol** și suprafața construită la sol de **257,58 mp**, suprafața construită desfășurată de **257,58 mp**, identificată prin nr. cad. **600991-C1-U1**, înscrisă în CF nr. **60099** a Municipiului Moinești.

Planul de amplasament al acesteia realizat în iulie 2007 când s-a determinat suprafața construită de 257,58 mp nu precizează compartimentarea acesteia.

Relevul realizat în noiembrie 2023 (Anexa nr. 18) care a stat la baza înregistrării

suprafetei utile a fostei centrale termice in cartea funciara precizeaza ca sunt 9 incaperi cu o suprafata utila totala de 222,95 mp , incaperi care s-au gasit si la inspectie.

Solutia tehnica de realizare este:

- Pereti din beton cu hidroizolatie la exterior ;
- Planșeu din beton;
- Finisaj exterior inferior: tencuiala driscuita;
- Finisaj interior mediu: tamplaria PVC;
- Apreciere generală: starea generală buna.
- Finisaje:
  - calitate finisaje: medie;
  - **pardoseli:**
    - gresie;
    - beton si mozaic pe scari.
  - **pereti:**
    - var lavabil;
  - **tavane:** zugrăveli cu var lavabil;
  - starea generala a finisajelor: bune.
- Instalații electrice:
  - bransament realizat pentru functionarea echipamentelor specifice;
  - starea generala a instalațiilor electrice: buna;
- Instalații sanitare: exista la bucatarie si grupuri sanitare;
- Instalații de încălzire: nu exista.

In Procesul verbal de predare-primire, anexa la contractul de inchiriere se precizeaza pentru planșeu, tavan, pereti, ferestre si usi ca fiind putin uzate(indicativ 3) si la instalatii electrice, instalatii sanitare, instalatii termice/climatizare, amenajari exterioare ca inexistente(linie).

Accesul se realizeaza la data inspectiei pe scari metalice din cadrul complexului sau utilizand usa veche din exterior care era blocata.

Starea actuala la data inspectiei se observa si din fotografiile prezentate in Anexa nr. 2 si unele finisaje/compartimentari au fost realizate de catre chirias si contribuie la starea buna a acestei constructii care nu mai este o „centrala termica”.

## **2.8. 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. In 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 este segmentată în contextul faptului ca ele sunt limitate ca număr și suprafețe și de posibila utilizare rezidențială sau nerezidențială și de restricțiile care se impun prin planurile de urbanism.

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

### **Analiza cererii**

Există o cerere relativ mică pentru acest gen de proprietăți, pentru terenuri cu astfel de echipări datorită scăderii activității economice și a îmbătrânirii populației.

### **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 aproximativ egal cu 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 CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează ”productivitatea” entității analizate.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcții și vânzare teren liber – nu este posibilă;
- utilizare rezidențială – imposibilă;

Destinații permise legal din cele identificate ca posibile fizic:

- demolare construcții și vânzare ca teren liber – presupune cheltuieli și obținerea autorizației de demolare;
- utilizare rezidențială – NU ;
- utilizare comercială/nerezidențială – DA;

Intrucât clădirea fostă centrală termică la subsol de complex comercial a fost concepută și realizată pentru anumite activități în prezent nu mai este utilă acestui scop și transformarea ei ar implica costuri mari, cea mai bună utilizare se va estima în ipoteza terenului liber și rezultă ca **cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate nerezidențială complementară activității comerciale.**

### 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 două 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 pentru determinarea valorii terenului considerat liber 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, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

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

Transformarea se face prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare. Metoda capitalizării directe presupune:

- **determinarea venitului brut potențial (VBP).** VBP este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare în ipoteza unui grad de ocupare de 100%;
- **determinarea venitului brut efectiv (VBE).** VBE este venitul anticipat din toate

formele de exploatare a proprietății imobiliare ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare;

- **calculul venitului net din exploatare (VNE)** care se efectuează prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Acestea sunt cheltuieli care sunt în sarcina proprietarului/investitorului așa cum rezultă din prevederile legale, contracte sau cutumă.

Sunt trei categorii de cheltuieli:

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

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

Aceasta abordare nu se va utiliza pentru determinarea valorii proprietății imobiliare intrucat nu s-au identificat tranzactii credibile in zona/municipiu pentru astfel de proprietati.

**3. Abordarea prin costuri** –consta în estimarea costului de nou din care se deduce deprecierea fizica, deprecierea economica si/sau deprecierea functionala, dupa caz.

Evaluatorul va proceda la alegerea între cele doua tipuri de cost de nou - *costul de inlocuire* si *costul de reconstruire*-si va utiliza unul dintre acestetipuri in mod consecvent in aplicarea acestei abordari.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei construcții cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Costul de reconstrucție reprezintă costul estimat pentru a construi la prețuri curente de la data evaluării o copie, o replica exactă a clădirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera inglobind toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reproducție ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o constructie si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- Deprecierea fizica - reprezinta pierderea de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Aceasta poate avea doua componente –uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decit cresterea de valoare rezultata ) si –uzura fizica nerecuperata (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice).
- Deprecierea functionala – este o pierdere de valoare cauzata de data de supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, de deficiente ale traseului circulatiei interioare, de lipsuri care diminueaza confortul. Se poate manifesta sub doua aspecte – neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, inlocuire, modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou, dar ar trebui inclus sau de un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus).
- Depreciere economica (din cauze externe) – se datoreaza unor factori externi

proprietati imobiliare cum ar fi: - modificarea cererii, -utilizarea proprietatii, -amplasarea in zona, -urbanismul, -finantarea.

#### **Determinarea costului de înlocuire al clădirii**

În cazul de față evaluatorul a apelat la informatiile din fisele din Cataloagele de reevaluare ce cuprind Fise 1964, reeditate de Editura MATRIX ROM in 1996, cuprinzand indicatorii valorilor de inlocuire destinate reevaluării clădirilor si constructiilor, respectiv fisa pentru Clădire pentru punct termic, conform Catalog de reevaluare nr. 127, fisa nr.4.

Costul de inlocuire net utilizand fisele din Cataloagele reeditat de Editura MATRIX ROM in 1996, cuprind indicatorii valorilor de inlocuire destinat reevaluării clădirilor si constructiilor.

Indicatorii valorii de inlocuire cuprind toate lucrarile de baza (fundatii, pereti, plansee, acoperis, pardoseli, finisaje) inclusive trotuarul inconjurator si instalatii.

Pentru ca valoarea de inlocuire sa fie stabilita cat mai just, fisele de indicatori contin termeni de corectie de care trebuie sa se tina seama la stabilirea valorii de inlocuire, functie de unele caracteristici sau dotatii diferite de cele care au fost luate in considerare la stabilirea indicatorilor de baza.

Pentru a estima valoarea de inlocuire actuala se aplica indicii de reactualizare comunicati trimestrial de Corpul expertilor tehnici in publicatiile proprii. In cazul prezent s-a preluat indicele de reactualizare publicat in BET nr. 165 din decembrie 2023, indicii fiind calculati pentru data de referinta 30.09.2023 si pentru perioada ramasa s-a calculat indicele valutar.

S-a determinat deprecierea normală de uzura a constructiei prin utilizarea ponderilor orientative incluse in Anexa nr. 27 din Indicativ P135/199(Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1"Constructii"), corespunzător subgrupeii- Constructii pentru afaceri, comert, depozitare(1.5.1.1), structuri constructive, mediului de folosință, stării tehnice-buna ,data PIF-1970, astfel:

Coef. Uzura= $(49+6/5*4)$ 100

Coef. Uzura=53,8%.

Conform constatarilor de la inspectie nu au fost identificate deprecieri fizice accidentale produse prin acte de calamități (cutremure, inundații catastrofale, explozii, incendii, furtuni, alunecări de teren, etc.) ci numai deteriorari din neefectuarea reparatiilor la finisaje, instalatii, tamplarie, etc, precum si neadecvarea functionala nerecuperabila cauzata de deficiente date de solutiile tehnice avute in vedere la data realizarii clădirii, care au fost estimate la 25% din valoare.

Depreciere economica a zonei se datoreaza unor factori modificarea cererii in utilizarea proprietatii prin reducerea activitatii economice sa fie cuantificarea acestei deprecieri economice la 10% din valoare.

S-au realizat calculele in Anexa nr.1 si valoarea "centralei termice" este de **403.709 lei, echivalenta a 81.270 Euro.**

#### **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”.

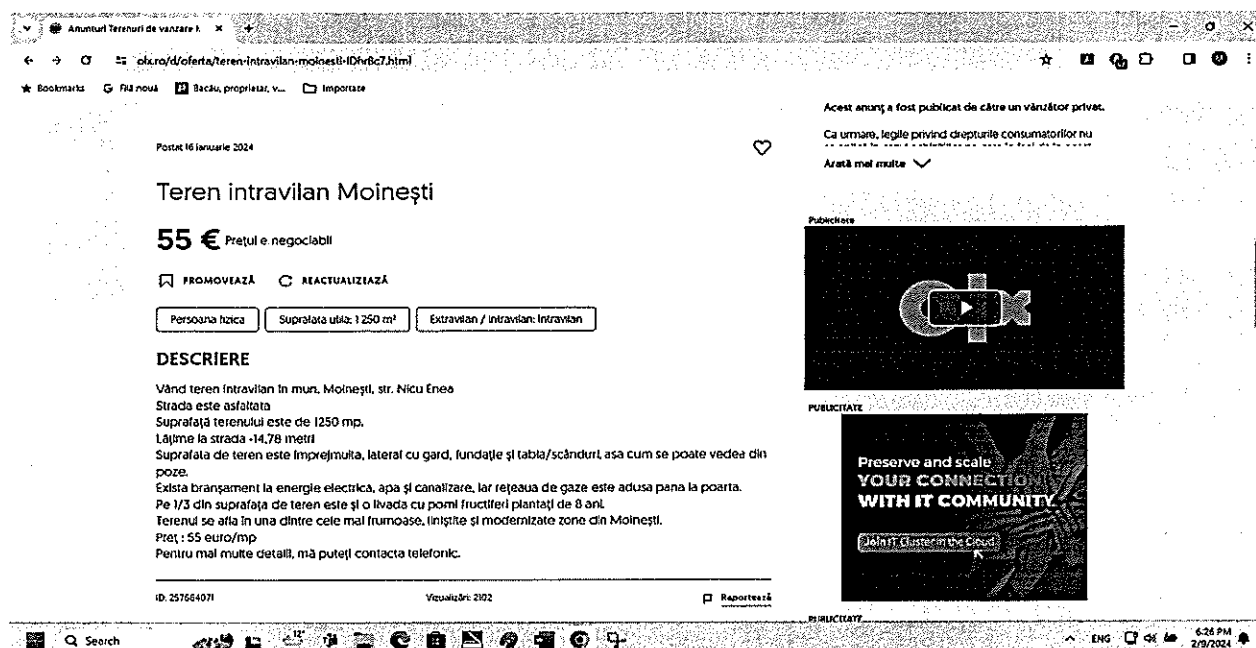
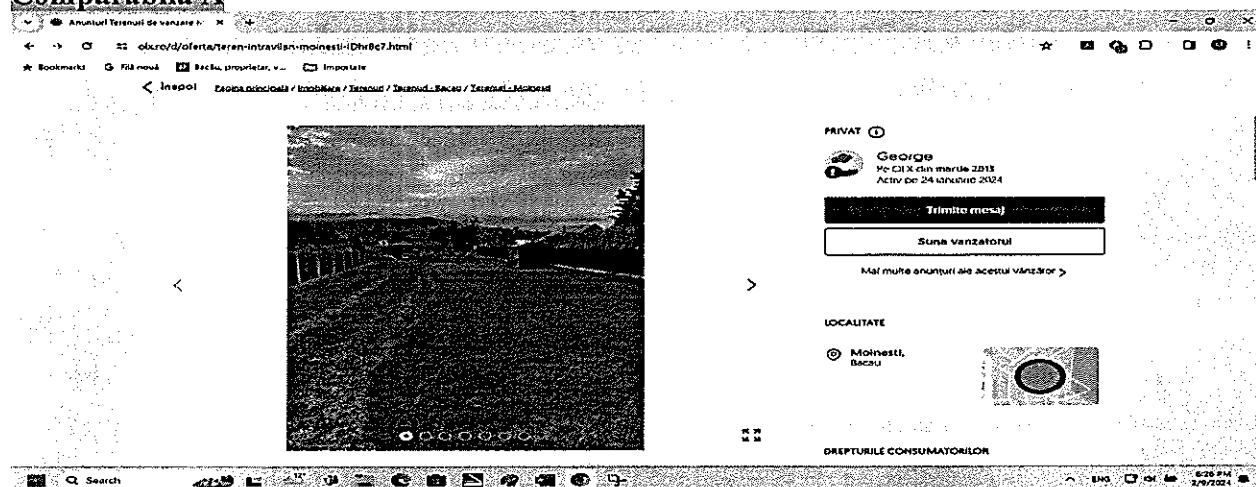
Premiza majoră a acestei metode este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează 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-ul olx.ro, publi.24.ro și nu s-au folosit date de la persoanele direct implicate în tranzacții. Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

### Comparabila A



### Comparabila B

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-moinesti/g671h06027e975df1gh3gg0i94d052d8.html

Vând teren intravilan 1300,0 m<sup>2</sup>

publi24.ro / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

## Vând teren intravilan - Moinești

Bacău, Moinești · Vezi pe hartă

**60 000 EUR negociabil**

Vizualizare 3D

0747022149

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adeuga listă...

Interesează vânzătorul

Fa ofertă

Vizualizare 3D

Raportează

Nicu Chetrianu

Telefon validat  
Vezi toate anunțurile

5:55 AM 2/11/2024

Vând teren intravilan 1300,0 m<sup>2</sup>

publi24.ro / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan / Anunț / Vând teren intravilan - Moinești / g671h06027e975df1gh3gg094d052d8.html

## publi24.ro

Specificații

|                     |                          |                     |                             |
|---------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Suprafața terenului | 1300,0 m <sup>2</sup>    | Amenajare străzi    | Asfaltate, lămură străzi... |
| Utilități generale  | Apa, Canalizare, CATV... | Alte caracteristici | Construcție demontabilă...  |

Descriere

Vând teren intravilan 1300 mp în localitatea Moinești pe strada Libertății. Terenul are în prezent construcție de aproximativ 100 mp și beneficiază de toate utilitățile. Vezi detalii pe [www.romania.ro](http://www.romania.ro)

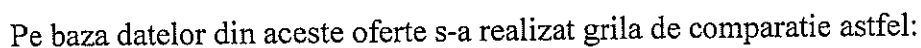
0747022149

Anunțuri recomandate

5:56 AM 2/11/2024

Comparabila C

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-2100-mp-ultracentral-IDgSy2n.html>

20

|                                             |                                       |                              |                                 |                                    |
|---------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Pret de vanzare corectat                    |                                       | 52.25                        | 43.7                            | 66.50                              |
| <b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>               |                                       |                              |                                 |                                    |
| Drepturi de proprietate transmise           | fara restrictii                       | fara restrictii              | fara restrictii                 | fara restrictii                    |
| Corecție unitară sau procentuală            |                                       | 0%                           | 0%                              | 0%                                 |
| Corecție totală                             |                                       | 0                            | 0                               | 0                                  |
| Preț corectat (EUR/mp)                      |                                       | 52.25                        | 43.7                            | 66.50                              |
| <b>RESTRICTII LEGALE</b>                    |                                       |                              |                                 |                                    |
| Restricții legale - coeficienti urbanistici | similare                              | similare                     | similare                        | similare                           |
| Corecție unitară sau procentuală            |                                       | 0%                           | 0%                              | 0%                                 |
| Corecție totală                             |                                       | 0                            | 0.00                            | 0                                  |
| Preț corectat (EUR/mp)                      |                                       | 52.25                        | 43.70                           | 66.50                              |
| <b>CONDITII DE FINANȚARE</b>                |                                       |                              |                                 |                                    |
| Condiții de finanțare                       | normale                               | similare                     | similare                        | similare                           |
| Corecție unitară sau procentuală            |                                       | 0%                           | 0%                              | 0%                                 |
| Corecție totală                             |                                       | 0                            | 0                               | 0                                  |
| Preț corectat (EUR/mp)                      |                                       | 52.25                        | 43.70                           | 66.50                              |
| <b>CONDITII DE VÂNZARE</b>                  |                                       |                              |                                 |                                    |
| Condiții de vânzare                         | normale                               | normale                      | normale                         | normale                            |
| Corecția unitară sau procentuală            |                                       | 0%                           | 0%                              | 0%                                 |
| Corecție totală                             |                                       | 0                            | 0                               | 0                                  |
| Preț corectat (EUR/mp)                      |                                       | 52.25                        | 43.70                           | 66.5                               |
| <b>CONDITII DE PIATĂ</b>                    |                                       |                              |                                 |                                    |
| Condiții ale pieței                         | prezent                               | prezent                      | prezent                         | prezent                            |
| Corecție unitară sau procentuală            |                                       | 0%                           | 0%                              | 0.00%                              |
| Corecție totală                             |                                       | 0                            | 0                               | 0                                  |
| Preț corectat (EUR/mp)                      |                                       | 52.25                        | 43.70                           | 66.50                              |
| <b>Cheltuieli de amenajare</b>              |                                       |                              |                                 |                                    |
| Cheltuieli de amenajare                     | fara                                  | fara                         | fara                            | fara                               |
| Corecție unitară sau procentuală            |                                       | 0%                           | 0%                              | 0%                                 |
| Corecție totală                             |                                       | 0                            | 0                               | 0                                  |
| Preț corectat (EUR/mp)                      |                                       | 52.25                        | 43.70                           | 66.50                              |
| <b>LOCALIZARE</b>                           |                                       |                              |                                 |                                    |
| Localizare                                  | teren , str.T. Vladimirescu, CF 60099 | teren Moinesti, str. N. Enea | teren Moinesti, str. Libertatii | teren Moinesti,ultracentral/spital |
| Corecție unitară sau procentuală            |                                       | 5.00%                        | 0.00%                           | 0.00%                              |
| Corecție totală                             |                                       | 2.61                         | 0.00                            | 0.00                               |
| Preț corectat (EUR/mp)                      |                                       | 54.86                        | 43.70                           | 66.50                              |
| <b>CARACTERISTICI FIZICE</b>                |                                       |                              |                                 |                                    |
| Marime ( dimensiune)                        | 315.00                                | 1,250.00                     | 1,300.00                        | 1,050.00                           |
| Corecție unitară sau procentuală            |                                       | 10%                          | 10%                             | 10%                                |
| Corecție totală                             |                                       | 5.49                         | 4.37                            | 6.65                               |
| Forma, raport dimensiuni, front la strada   | regulata                              | regulata                     | regulata                        | regulata                           |
| Corecție unitară sau procentuală            |                                       | 0.00%                        | 0.00%                           | 0%                                 |
| Corecție totală                             |                                       | 0.00                         | 0.00                            | 0.00                               |
| Topografie                                  | plan                                  | plan                         | plan                            | plan                               |
| Corecție unitară sau procentuală            |                                       | 0.00%                        | 0%                              | 0%                                 |
| Corecție totală                             |                                       | 0.00                         | 0.00                            | 0.00                               |
| Preț corectat (EUR/mp)                      |                                       | 60.35                        | 48.07                           | 73.15                              |

| UTILITĂȚI DISPONIBILE               |              |                         |                         |                         |
|-------------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Starea terenului de fundare         | normal       | normal                  | normal                  | normal                  |
| Corecție totală                     |              | 0                       | 0                       | 0                       |
| Preț corectat (EUR/mp)              |              | 60.35                   | 48.07                   | 73.15                   |
| ZONAREA                             |              |                         |                         |                         |
| Zonarea - destinația legală permisă | construibil  | construibil 100%        | construibil 100%        | construibil 100%        |
| Corecție unitară sau procentuală    |              | -10.00%                 | -10.00%                 | -10.00%                 |
| Corecție totală                     |              | -6.03                   | -4.81                   | -7.32                   |
| Preț corectat (EUR/mp)              |              | 54.31                   | 43.26                   | 65.84                   |
| CEA MAI BUNĂ UTILIZARE              |              |                         |                         |                         |
| Cea mai bună utilizare              | construcție  | construcție/rezidențial | construcție/rezidențial | construcție/rezidențial |
| Corecție unitară sau procentuală    |              | -5.00%                  | -5.00%                  | -5.00%                  |
| Corecție totală                     |              | -2.72                   | -2.16                   | -3.29                   |
| Preț corectat (EUR/mp)              |              | 51.60                   | 41.10                   | 62.54                   |
| Corecție totală netă                | (absolut)    | -0.65                   | -2.60                   | -3.96                   |
|                                     | (procentual) | 0.00%                   | -5.00%                  | -5.00%                  |
| Corecție totală brută               | (absolut)    | -3.40                   | -4.90                   | -7.46                   |
|                                     | (procentual) | -5.00%                  | -10.00%                 | -10.00%                 |
| Numar corectii                      |              | 5                       | 4                       | 4                       |
| Valoare teren (EURO/mp) rotunjit    | 41           |                         |                         |                         |
| Valoare teren (euro) rotunjit       | 12.915       |                         |                         |                         |
| Valoare totala teren (lei) rotunjit | 64.155       |                         |                         |                         |

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

▪ Tip comparabilă:

S-au ajustat comparabilele A, B și C pentru oferta cu -5% întrucât din experiența evaluatorului, urmărind evoluția prețurilor ofertelor pentru zona Moinesti, s-a constatat că pentru proprietățile rezidențiale 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 la comparabila A;
- Caracteristici fizice:
  - Mărime: Au fost necesare ajustări la toate comparabilele;
  - Forma, front stradal: Nu au fost necesare ajustări;
  - Topografie: : Nu au fost necesare ajustări;
  - Destinația legală: : Au fost necesare ajustări la toate comparabilele.
- Cea mai buna utilizare: n Au fost necesare ajustări la toate comparabilele.

Valoarea de piață pentru Terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a comparabilei B deoarece comparabilei B 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:

|                                   |        |          |          |            |
|-----------------------------------|--------|----------|----------|------------|
| Opinie<br>VALOARE<br>TEREN 315 mp | 12.915 | EUR      | 64.155   | RON        |
|                                   | 41     | EUR / mp | Curs EUR | 4,9675     |
|                                   |        |          | Data     | 14.03.2024 |

Indicația valorii de piață a proprietății este:

$V_{\text{teren si centrala}} = 94.185 \text{ EUR sau } 467.864 \text{ RON,}$   
din care:

$V_{\text{Teren 315 mp}} = 12.915 \text{ EUR sau } 64.155 \text{ RON}$

$V_{\text{centrala}} = 81.270 \text{ EUR sau } 403.709 \text{ RON}$

### 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 si clădire(fosta centrala termica aflata in subsolul clădirii „Select”) din Municipiul Moinesti, Str. Tudor Vladimirescu CF 60099, județul Bacau” la 14.03.2024 este de 467.864 lei echivalenta a 94.185 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 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

- Extras de carte funciara aferent la cererea nr. 559/12.01.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500 din iulie 2007(Anexa 11);

- HCL 49/28.07.2005 privind transmiterea unor bunuri din domeniul public in domeniul privat al Municipiului Moinesti, aflate in administrarea SC PREST SERV SA Maoinesti, in vederea vanzarii acestora prin licitatie publica;
- HCL nr. 15/30.01.2024 privind aprobarea modificarii si completarii inventarului centralizat al imobilelor apartinand domeniului privat al Municipiului Moinesti;
- Contract de chirie nr. 23507/31.07.2015(scanat la evaluator).
- Anexa nr. 18-relleveu centrala termica din noiembrie 2023
- Anexa calcul nr. 1;
- Anexa nr. 2-Harat satelit
- Anexa nr. 3-Fotografii.

#### EXPERT EVALUATOR

**Dascalu Maricel**



PRESEDINTE DE SEDINTA:  
CONSILIER LOCAL  
ING. BOGDAN-DRAGOS LEGANUS



CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE:  
SECRETAR GENERAL,  
JR. MARILENA DÎRLĂU

PROPRIETAR: MUNICIPIUL MOINEȘTI

# 1 DATE DE IDENTIFICARE

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Denumire                  | CENTRALA TERMICA               |
| Amplasament               | Moinesti, Str. T. Vladimirescu |
| Număr inventar            |                                |
| Numar cadastral           | 6099-C1-U1                     |
| Data recepției            | 1970                           |
| 2. CARACTERISTICI TEHNICE |                                |
| Tipul construcției        | spațiu centrala termica subsol |
| Regim de înălțime         | subsol                         |
| Aria desfășurată          | 257.58                         |
| Aria construită           | 257.58                         |
| Înălțime medie            |                                |

| Elemente structurale și nestructurale | Specificație           | Descriere                                            | Starea tehnică |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|----------------|
|                                       | Structura              | fundații beton armat                                 | satisfacatoare |
|                                       | Închideri              | cadre beton armat                                    | satisfacatoare |
|                                       | Acoperis               | beton si zidarie din caramida                        | satisfacatoare |
|                                       | Pardoseli              | chesoane beton                                       | satisfacatoare |
|                                       | Compartimentari        | gresie                                               | satisfacatoare |
|                                       | Finisaje interioare    | depozit, bucatarie, casa scarii, lift, vestiar, 2 wc | satisfacatoare |
|                                       | Finisaje exterioare    | inferioare: zugraveli cu var simplu +tamplarie       | satisfacatoare |
| Instalații                            | Specificație           | Descriere                                            |                |
|                                       | Electrice              | tamplarie profile aluminiu+geam termoizolant         | satisfacatoare |
|                                       | Termice                | da                                                   | satisfacatoare |
|                                       | Gaze                   | nu                                                   | nu este cazul  |
| Utilități                             | Apa, canalizare        | nu                                                   | nu este cazul  |
|                                       | Climatizare interioară | da                                                   | satisfacatoare |
|                                       | Instalații gaze        | da                                                   | nu este cazul  |
|                                       | Telecomunicații        | nu                                                   |                |

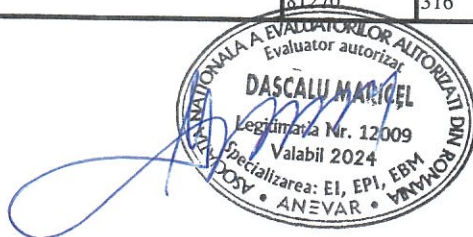
# 3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT

|                                               |                                                                                                       |           |                    |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|
| Metoda comparațiilor unitare                  | Evaluarea rapida a construcțiilor, Catalog Matrixrom nr. 127, fisa nr. 4- Cladire pentru punct termic |           |                    |
| Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965 | Cost unitar                                                                                           | lei/mp Ad | 2277               |
|                                               | Corecție -CT                                                                                          | lei/mp Ad | 393                |
|                                               | Corecție -calorifere                                                                                  | lei/mp Ad |                    |
|                                               | Corecții                                                                                              | lei/mp Ad |                    |
|                                               | Corecție                                                                                              | lei/mp Ad |                    |
|                                               | Pret barem (Pb)                                                                                       | lei/mp Ad | 1884               |
| Determinarea costului de înlocuire brut (CIB) | CIB=Pb*Ad*K1*K2*1-19/100                                                                              |           |                    |
|                                               | K1-cf aviz INCERC la data de 30.09.2023                                                               |           | 33355.725          |
|                                               | K2-cf evol curs leu/euro                                                                              |           | 0.9993             |
|                                               | CIB (lei)                                                                                             | 1,359,291 | CIB/mp (lei) 5277  |
|                                               | CIB (euro)                                                                                            | 273,637   | CIB/mp (euro) 1062 |
| Estimarea depreciilor                         | Depreciere fizica (%)                                                                                 | 53.8      | 731,298            |
|                                               | Depreciere funcționala (%)                                                                            | 25        | 101946.80          |
|                                               | Depreciere externa (%)                                                                                | 10        | 122336.16          |

# 4. DETERMINAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET

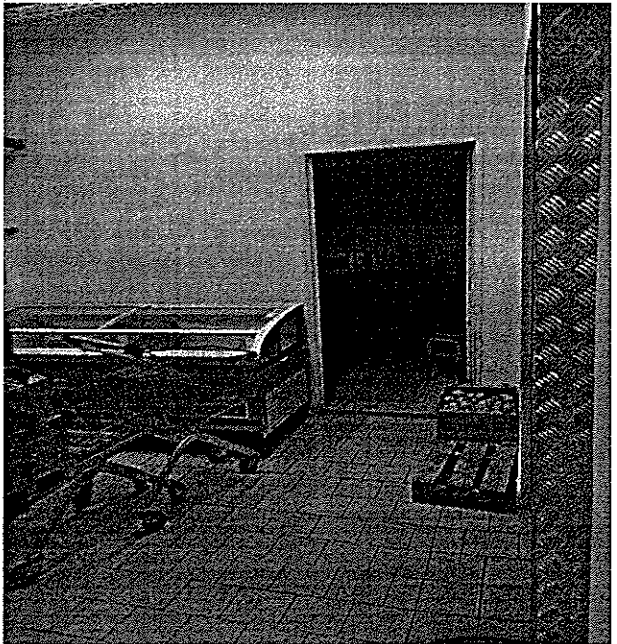
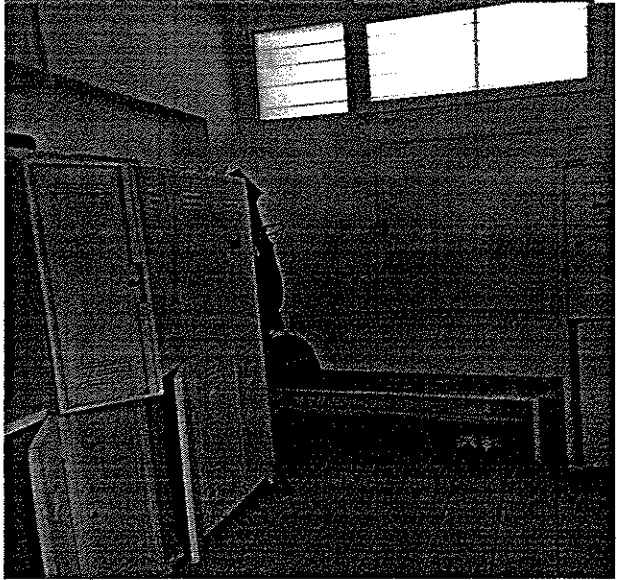
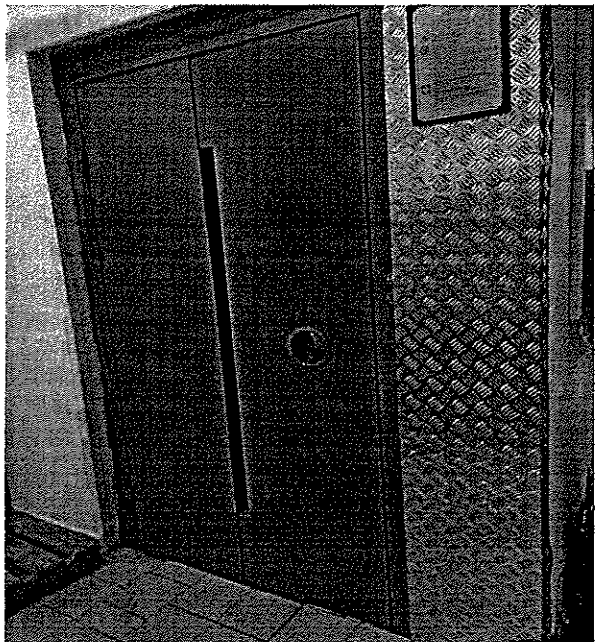
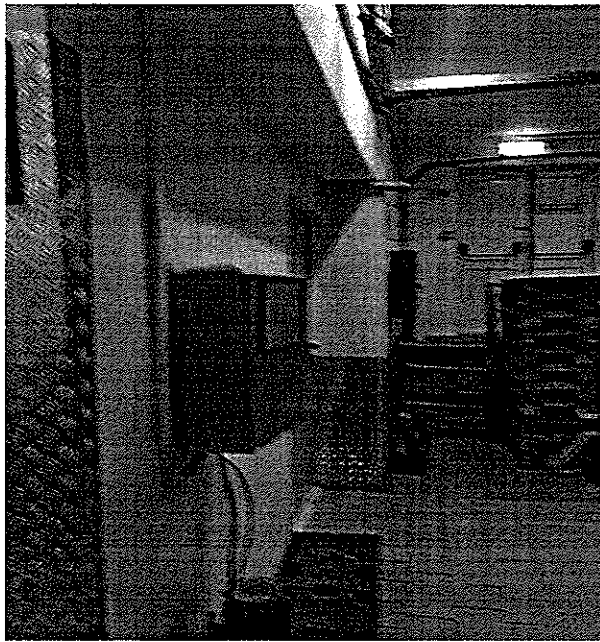
|                                              |                    |         |                |
|----------------------------------------------|--------------------|---------|----------------|
| Determinarea costului de înlocuire net (CIN) | CIN=CIB-deprecieri | CIN     | CIN/mp Ad      |
|                                              | CIN (RON)          | 403,709 | 1567 lei/mp Ad |
|                                              | CIN (euro)         | 81270   | 316 euro/mp Ad |

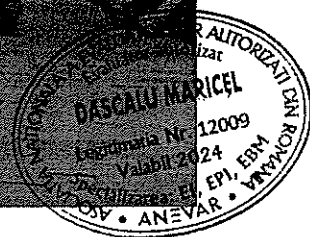
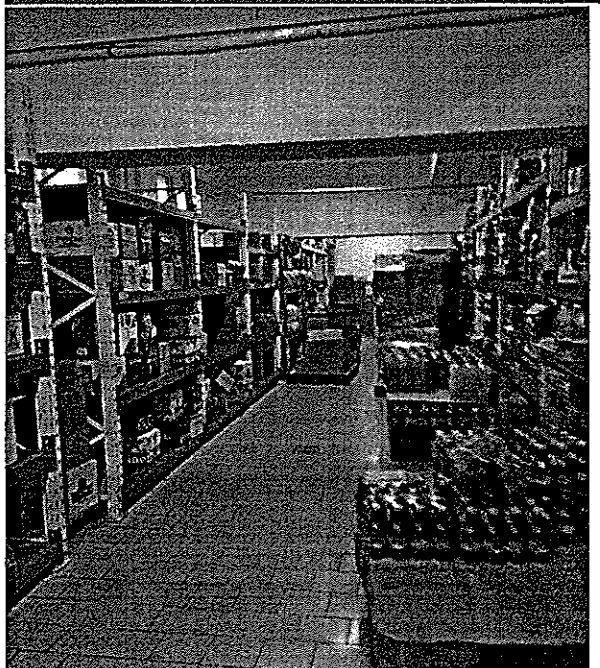
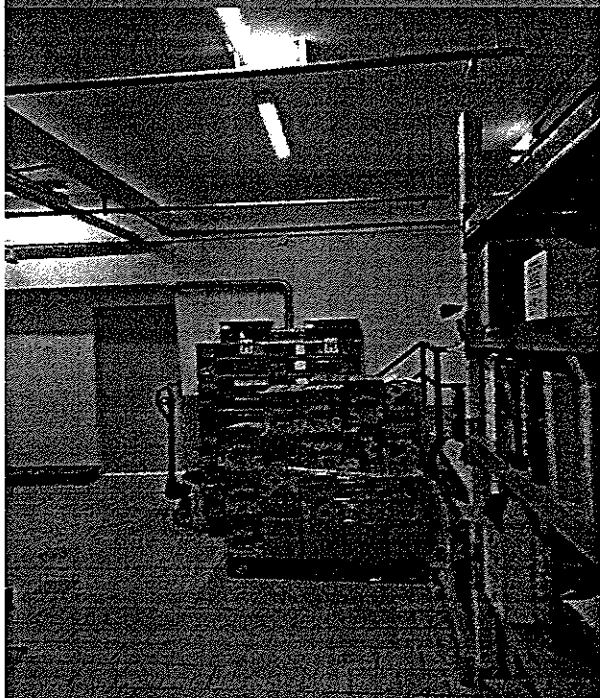
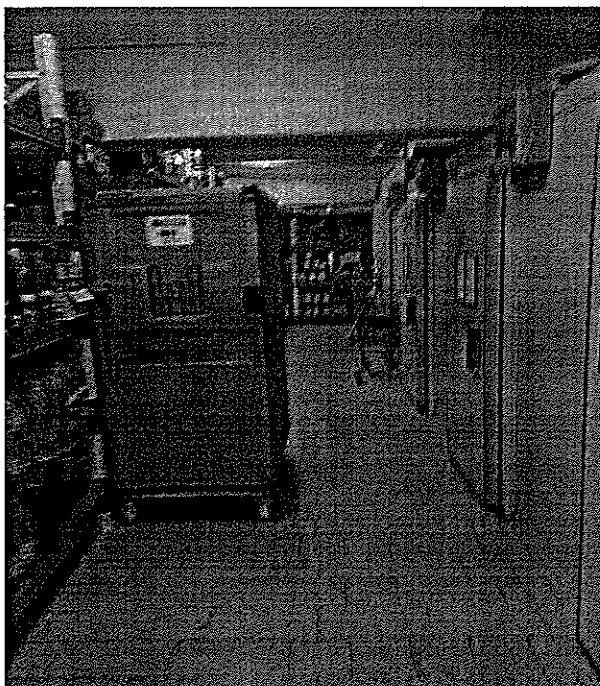
4.9675 lei/euro 14.03.2024  
4.9736 9/30/2023  
ind 99.93

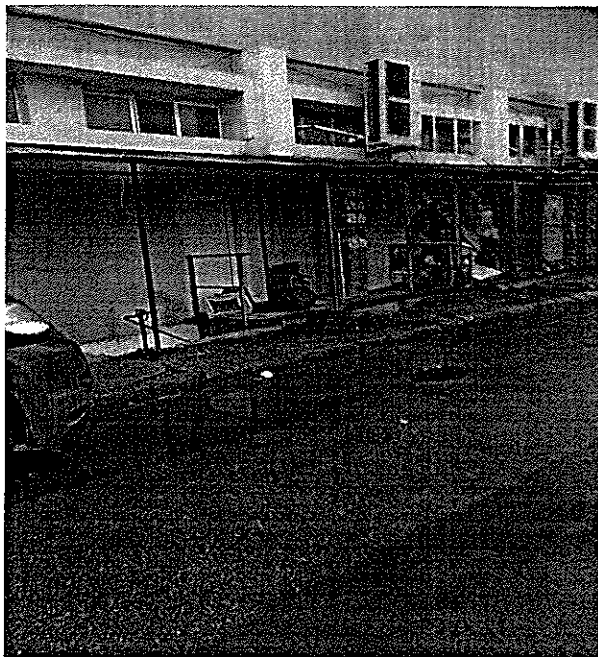




Anexa nr. 2-Fotografii









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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60099-C1-U1 Moinești

|            |      |
|------------|------|
| Nr. cerere | 559  |
| Ziua       | 12   |
| Luna       | 01   |
| Anul       | 2024 |

Cod verificare  
100163131164



### A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Moinești, Str Tudor Vladimirescu , Jud. Bacau  
Părți comune: ACOPERIS

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe                                                                                                       |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1     | 60099-C1-U1   | -                    | 222,95               | 0                 | 0          | CENTRALA TERMICA COMPUSA DIN DEPOZIT, BUCATARIE, CAMERA SECURIZATA, CASA SCARII, LIFT, VESTIAR, DOUA GRUPURI SANITARE SI HOL |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                               |                                                                                                                                                      | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 26011 / 13/12/2023                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                      |           |
| Act Administrativ nr. Hotărâre 166, din 24/09/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului MOINEȘTI; Act Administrativ nr. Adresa 1333, din 11/01/2024 emis de Municipiul Moinești; |                                                                                                                                                      |           |
| B1                                                                                                                                                                                  | Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATĂ; in seria rangului incheierea de carte funciara nr. 4074/17.02.2016;,, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1        |
| 2) MUNICIPIUL MOINEȘTI, CIF:4591490                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                      |           |
| OBSERVATII: domeniul privat                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                      |           |

### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembărăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                  |                                                                                                                                                                                                                                                  | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 26011 / 13/12/2023                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| Act Administrativ nr. Contract de Inchiriere 202, din 31/07/2015 emis de SC PROFI ROM FOOD și Municipiul Moinești; |                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| C1                                                                                                                 | se inscrie drept de folosinta (inchiriere) a spatiului in suprafata de 222,95 mp constind in centrala termica dezafectata aflata la subsolul constructiei C1, pe o perioada de 10 ani incepand din data de 01.08.2015 până la data de 01.08.2025 | A1        |
| 1) PROFI ROM FOOD S.R.L., CIF:11607939                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| OBSERVATII: in seria rangului Incheierea de carte funciara nr. 16014/10.06.2016                                    |                                                                                                                                                                                                                                                  |           |



## Anexa Nr. 1 La Partea I

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

Părți comune: ACOPERIS

| Nr crt | Nr cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe                                                                                                       |
|--------|--------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1     | 60099-C1-U1  | -                    | 222,95               | 0                 | 0          | CENTRALA TERMICA COMPUSA DIN DEPOZIT, BUCATARIE, CAMERA SECURIZATA, CASA SCARII, LIFT, VESTIAR, DOUA GRUPURI SANITARE SI HOL |

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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P, 241.

Data soluționării,

22-01-2024

Data eliberării,

\_/\_/\_

Asistent Registrator,

CRISTINA-DUMITRA UȚOIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60099 Moinești

|            |      |
|------------|------|
| Nr. cerere | 559  |
| Zlăua      | 12   |
| Luna       | 01   |
| Anul       | 2024 |

Cod verificare  
100163131164



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:119  
Nr. cadastral vechi:1100

Adresa: Loc. Moinești, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 239, Jud. Bacau

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                    |
|---------|-----------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 60099                       | 2.738           | Construcția C1 înscrisă în CF 60099-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 60099-C2 (radlată); |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                          | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5370 / 18/12/2002</b><br>Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. SERIA BC ,NR.0024, din 29/09/1994 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN BACAU;                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 177/200<br>1) S.C SELECT COM S.A<br>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 119)                                                                                      | A1 / B.13 |
| <b>4074 / 17/02/2016</b><br>Act Administrativ nr. Hotarare nr.49, din 28/07/2005 emis de Consiliul local Moinești (Anexa care face parte din HCL cuprinzand bunurile care se transmit din domeniul public in domeniul privat al mun.Moinești, adresa nr.20620/2014 emisa de UAT Moinești; Hotarare din data de 11/012016 publicata in M.O.nr.360/25.01.2016); |                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| B6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 23/200<br>1) MUNICIPIUL MOINEȘTI-DOMENIU PRIVAT, CIF:4591490<br>OBSERVATII: In seria rangului Incheierea 9840/29.08.2014 (provine din CF 63353)                       | A1        |
| <b>5278 / 01/03/2016</b><br>Act Administrativ nr. 4068, din 17/02/2016 emis de BCPI MOINEȘTI;                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| B7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | se notează îndreptarea erorii materiale prin re poziționarea imobilului (conform planului de amplasament și delimitare)                                                                                                                  | A1        |
| <b>9871 / 05/05/2021</b><br>Act Notarial nr. Contract de garanție reală imobiliară 736, din 04/05/2021 emis de BIN Vranceanu Constantin;                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| B13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare asupra cotei de 177/200, în favoarea creditorului ipotecar<br>1) CEC BANK SA, CIF:361897 | A1        |

### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Referințe |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5764 / 26/08/2009</b><br>Act Administrativ nr. 246, din 05/05/2009 emis de SC SELECT COM SA;                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
| C1                                                                                                                                       | se inscrie dreptul de locatiune în baza Contractului de Locatiune nr. 246/05.05.2009, asupra suprafetei de 500mp din spatiu comercial, pentru o perioada de 10(zece) ani , în favoarea:<br>S.C PROFİ ROM FOOD S.R.L - cu sediul în Timisoara<br>1) S.C PROFİ ROM FOOD S.R.L, CIF:RO 11607939 | A1        |
| <b>28314 / 28/10/2016</b><br>Act Administrativ nr. ACT ADİTIONAL NR 2, din 04/08/2015 emis de SC PROFİ ROM FOOD SRL și SC SELECT COM SA; |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
| C9                                                                                                                                       | se noteaza actul aditional nr.2/04.08.2015 la contractul de locatiune                                                                                                                                                                                                                        | A1        |

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa [eapay.ancpl.ro](http://eapay.ancpl.ro)



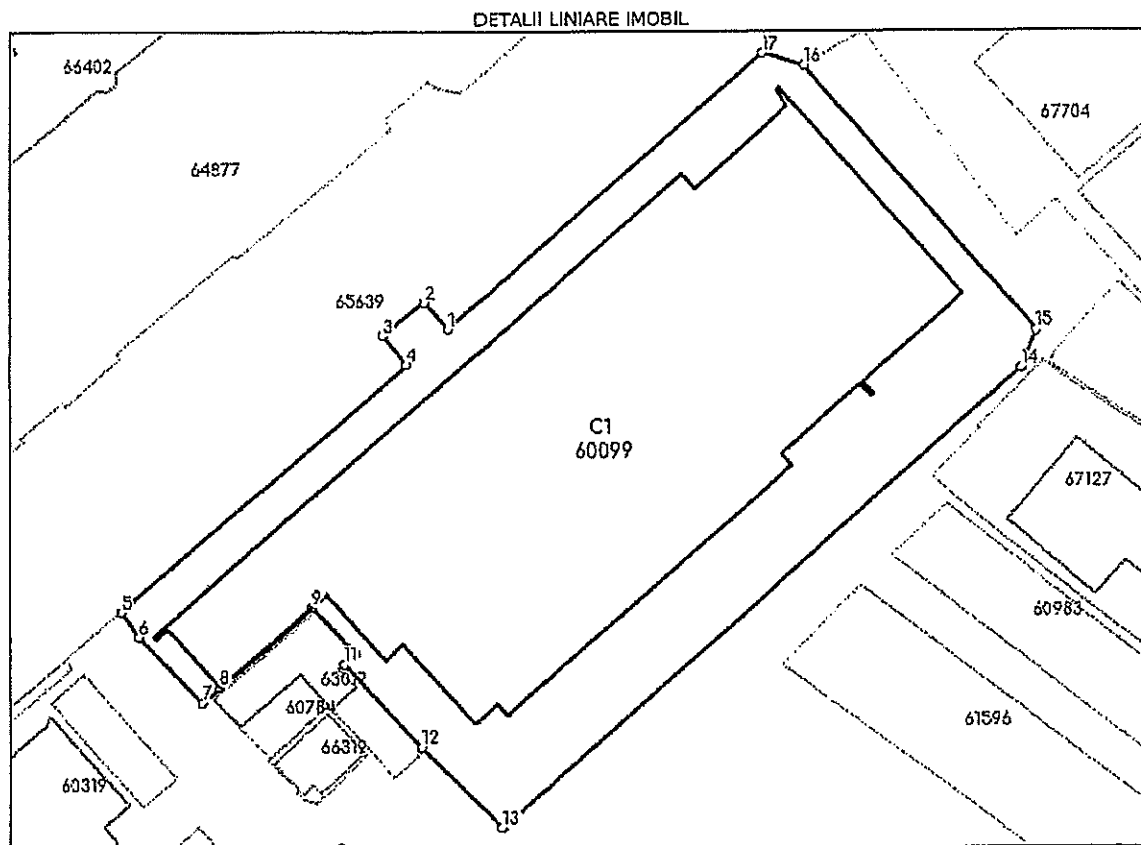
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini           |                                                                                                                                                                                                                                                              | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| C9                                                                                                           | nr. 246/05.05.2009, privind prelungirea contractului de locatiune pina la data de 06.05.2025.<br>1) SC PROFI ROM FOOD SRL, CIF:11607939                                                                                                                      |           |
| 9871 / 05/05/2021                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
| Act Notarial nr. Contract de garanție reală imobiliară 736, din 04/05/2021 emis de BIN Vranceanu Constantin; |                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
| C13                                                                                                          | Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:30000000 LEI reprezentând credit și celelalte cheltuieli aferente Contractului de credit RQ21045819108027/04.05.2021, emis de CEC Bank SA, dobandit prin Conventie, cota actuala 177/200<br>1) CEC BANK SA, CIF:361897 | A1        |

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 60099        | 2.738           |                        |

\* 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          | 2.738          | -     | -       | -        |                        |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 3.309               |
| 2             | 3             | 4.904               |
| 3             | 4             | 3.481               |
| 4             | 5             | 34.9                |
| 5             | 6             | 2.882               |
| 6             | 7             | 8.402               |



| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 7                | 8                | 2.153                  |
| 8                | 9                | 11.18                  |
| 9                | 10               | 5.951                  |
| 10               | 11               | 1.501                  |
| 11               | 12               | 10.553                 |
| 12               | 13               | 10.491                 |
| 13               | 14               | 64.289                 |
| 14               | 15               | 3.808                  |
| 15               | 16               | 32.697                 |
| 16               | 17               | 4.113                  |
| 17               | 1                | 38.704                 |

\*\* 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P, 241.

Data soluționării,  
22-01-2024

Data eliberării,  
\_/\_/\_

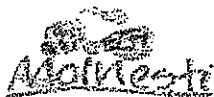
Asistent Registrator,  
CRISTINA-DUMITRA UȚOIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





## 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 30.01.2024,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 2620/19.01.2024 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 2634/19.01.2024 al Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Referatul nr. 2186/18.01.2024 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. 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. 3708/30.01.2024 al Comisiei juridică, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 3709/30.01.2024 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 3711/30.01.2024 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. (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 unor poziții 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, conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:  
CONSILIER LOCAL,  
ING. BOGDAN-DRAGOS LEUCĂNIUS



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETAR GENERAL,  
JR. MARLENA DÎRLĂU

#### NR. 15

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 30.01.2024, cu 17 voturi pentru, din 17 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

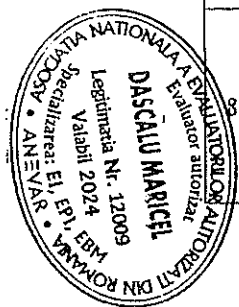


**ISO 9001  
ISO 14001**  
Nr. 400474  
LL-C (Certification)

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 15/30.01.2024

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

| Nr. reg. | Codul de clasificare | Denumirea bunului | Elemente de identificare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Anul dobândirii și/sau al dării în folosință | Valoarea de inventar (lei) | Situația juridică actuală                                                                                                               |
|----------|----------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0        | 1                    | 2                 | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4                                            | 5                          | 6                                                                                                                                       |
| 12       | -                    | Teren             | Teren intravilan în suprafață de 18 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Atelierelor, grupaj garaje zona Conpet, pe care este amplasat garajul nr. 3, construcție proprietate particulară înscrisă în CF nr. 66527-C1, având ca vecinătăți: la N-garaj, S-garaj, E-U.A.T Moinești, V-S.C. Conpet S.A, nr. inventar 9000200. | 2000                                         | 1.142,00                   | Cartea funciară nr. 66527 a Municipiului Moinești<br>Contract de închiriere nr. 1/08.01.2024 – Trans Car Tour S.R.L.                    |
| 16       | -                    | Teren             | Teren intravilan în suprafață de 26 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Atelierelor, grupaj garaje zona B.A.T S.A, pe care este amplasat garajul nr. 9, construcție proprietate particulară înscrisă în CF nr. 68694-C1, având ca vecinătăți: la N-garaj, S-garaj, E-cale de acces, V-B.A.T. S.A, nr. inventar 9000204     | 1997                                         | 1.649,00                   | Cartea funciară nr. 68694 a Municipiului Moinești<br>Act adițional nr. 2 la contractul de concesiune nr. 1/21.04.1997- persoană fizică  |
| 81       | -                    | Teren             | Teren intravilan în suprafață de 21,00 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Costache Negri-grupaj garaje, pe care este amplasat garajul nr. 9, construcție proprietate particulară înscrisă în CF nr. 61776-C1, având ca vecinătăți: la N-U.A.T. Moinești, S-garaj, E-bloc B2 Colț, V-U.A.T. Moinești, nr. inventar 9000237 | 1993                                         | 1.332,00                   | Cartea funciară nr. 61776 a Municipiului Moinești<br>Act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 29/03.01.2023- persoană fizică |



|     |                       |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |                                      |                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-----------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 683 | -                     | Teren  | Teren intravilan în suprafață de 25 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Schelei, grupaj garaje zona școala Gimnazială „George Enescu”, pe care este amplasat garajul nr. 13 proprietate particulară înscrisă în CF nr. 64298-C1, având ca vecinătăți: la N-bloc 13 și bloc 14, S-proprietate particulară, E-Școala Gimnazială „George Enescu”, V-proprietate particulară, nr. inventar 9000701 | 1994 | 1.586,00                             | Cartea funciară nr. 64298 a Municipiului Moinești<br>Act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 23/25.07.2016- persoană fizică                                                                                   |
| 687 | -                     | Teren  | Teren intravilan în suprafață de 28 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Schelei, grupaj garaje zona școala Gimnazială „George Enescu”, pe care este amplasat garajul nr. 17 proprietate particulară înscrisă în CF nr. 64279-C1, având ca vecinătăți: la N-bloc 13 și bloc 14, S-proprietate particulară, E-Școala Gimnazială „George Enescu”, V-proprietate particulară, nr. inventar 9000705 | 2000 | 1.776,00                             | Cartea funciară nr. 64279 a Municipiului Moinești                                                                                                                                                                         |
| 796 | -                     | Teren  | Teren intravilan în suprafață de 28 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Tudor Vladimirescu, grupaj garaje zona Cascada, pe care este amplasat garajul nr. 6, construcție proprietate particulară înscrisă în CF nr. 69153-C1, având ca vecinătăți: la N-garaj, S-U.A.T. Moinești, E-pârâul Gâzului, V-U.A.T. Moinești, nr. inventar 9000798                                                    | 1992 | 1.776,00                             | Cartea funciară nr. 69153 a Municipiului Moinești<br>Act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 51/01.01.2018 - persoană fizică                                                                                  |
| 828 | -                     | Teren  | Teren intravilan în suprafață de 63 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Tudor Vladimirescu, grupaj garaje zona Cascada, pe care este amplasat garajul nr. 39 proprietate particulară în suprafață de 25 mp, având ca vecinătăți: la N-garaj, S-garaj, E-pârâul Gâzului, V-bloc Cascada 4, nr. inventar 9000830                                                                                 | 2000 | 3.996,00                             | Act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 25/03.01.2023 - persoană fizică                                                                                                                                       |
| 843 | Teren - Clădire-1.6.5 | Imobil | Teren intravilan în suprafață de 315 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat pe strada Tudor Vladimirescu, pe care este amplasată o construcție cu destinație centrala termică în suprafață de 222,95 mp, înscrisă în CF nr. 60099-C1-U1, având ca vecinătăți: la N-spațiu comercial, S-spațiu comercial, E-U.A.T. Moinești, V- spațiu comercial, nr. inventar 9001129 și 1650004                            | 1976 | Teren-19.981,00<br>Clădire-60.102,18 | Cartea funciară nr. 60099 a Municipiului Moinești<br>cotă 23/200 din suprafața de 2.738 mp<br>Cartea funciară nr. 60099-C1-U1 a Municipiului Moinești<br>Contract de închiriere nr. 28/01.08.2015 – Profi Rom Food S.R.L. |



|      |   |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |          |                                                                                                                                          |
|------|---|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1048 | - | Teren | Teren intravilan în suprafață de 32 mp, categoria de folosință curți-construcții, zonă delimitată de strada Vasile Alecsandri și strada Zorilor, grupaj garaje zona Primăriei, pe care este amplasat garajul nr. 3, construcție proprietate particulară înscrisă în CF nr. 63234-C1, având ca vecinătăți: la N-proprietate particulară, S-U.A.T. Moinești, E-Sediul Primăriei Moinești (nr. cadastral 60150), V-U.A.T. Moinești, nr. inventar 9000967 | 1997 | 2.030,00 | Cartea funciară nr. 63234 a Municipiului Moinești<br>Act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 12/15.04.2021 - persoană fizică |
|------|---|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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



DIRECȚIA ECONOMICĂ:  
DIRECTOR EXECUTIV  
EC. GABRIELA PĂDUREANU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECREȚAR GENERAL,  
JR. MARILENA DÎRLĂU

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

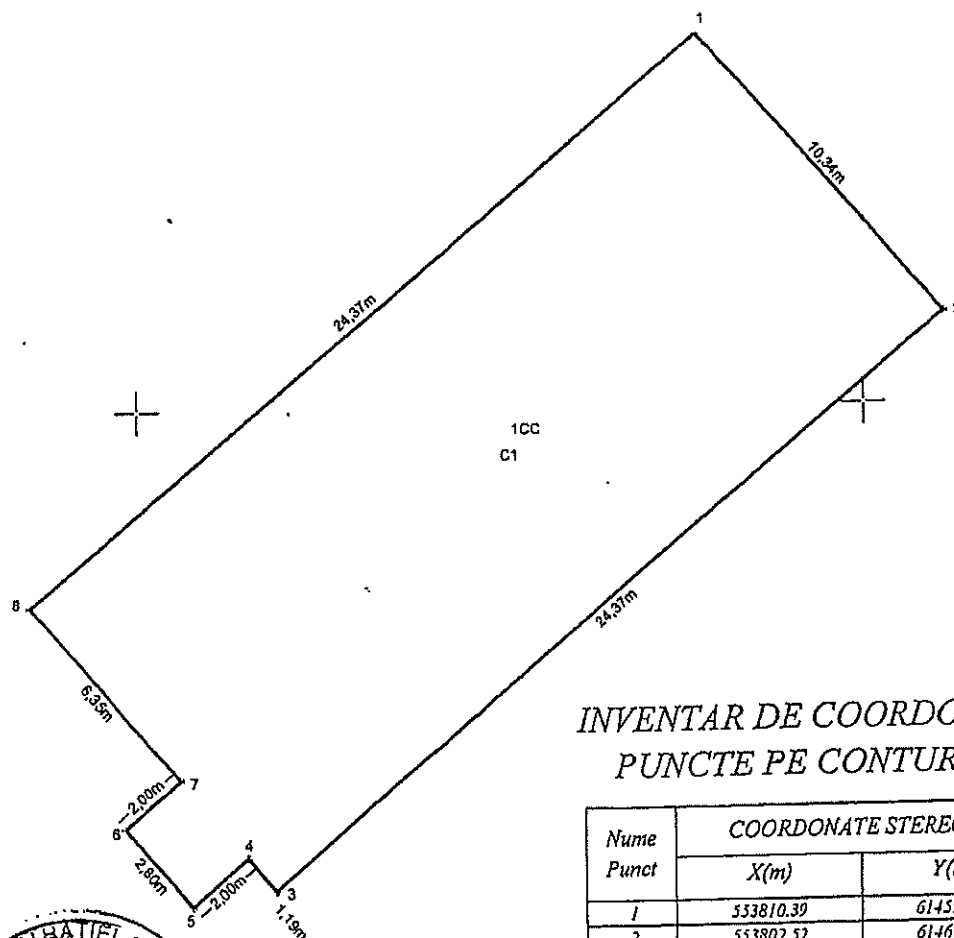


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE  
(intravilan)  
SCARA 1:200

ANEXA II

|                     |                    |                                                            |          |
|---------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|----------|
| Nr. Cadastral:      | Suprafata măsurată | Adresa imobilului                                          |          |
| 1038                | 257,58 mp          | Mun.Moinesti, Str.T.Vladimirescu, Zona "Select", Jud.Bacau |          |
| Cartea funciara nr. | 3623               | UAT                                                        | MOINESTI |
|                     |                    |                                                            |          |

553820



INVENTAR DE COORDONATE  
PUNCTE PE CONTUR

| Nume Punct                           | COORDONATE STEREO'70 |           |
|--------------------------------------|----------------------|-----------|
|                                      | X(m)                 | Y(m)      |
| 1                                    | 553810.39            | 614595.53 |
| 2                                    | 553802.52            | 614602.24 |
| 3                                    | 553786.72            | 614583.69 |
| 4                                    | 553787.62            | 614582.92 |
| 5                                    | 553786.33            | 614581.40 |
| 6                                    | 553788.46            | 614579.58 |
| 7                                    | 553789.76            | 614581.10 |
| 8                                    | 553794.59            | 614576.98 |
| Suprafata total măsurată = 257.58 mp |                      |           |
| Suprafata din act = ..... mp         |                      |           |

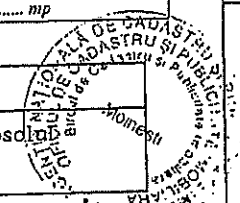
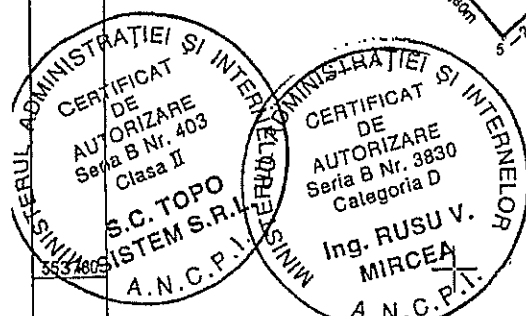
553780

| A. Date referitoare la teren |                        |              |                             |                                                             |
|------------------------------|------------------------|--------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Nr. parcelă                  | Categorie de folosință | Suprafata mp | Valoare de impozitare (lei) | Mențiuni                                                    |
| 1                            | CC                     | 257.58       |                             | Imobilul măsurat este situat la subsolul magazinului Select |
| Total                        |                        | 257.58       |                             |                                                             |

| B. Date referitoare la construcții |                         |                             |          |  |
|------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------|--|
| Cod constr.                        | Supr. construită la sol | Valoare de impozitare (lei) | Mențiuni |  |
| C1                                 | 257.58                  |                             |          |  |
| Total                              | 257.58                  |                             |          |  |

Executant: S.C. TOPO\_SISTEM S.R.L.  
Semnătura și ștampila  
Data întocmirii: Iulie 2007

Ștampila autorizată  
Data termenului de valabilitate: 12.06.2009  
Semnătura și ștampila  
Specializarea: E.P. - E.P. - E.P.  
Introducerea imobilului în baza de date



## HOTĂRÂRE

privind transmiterea unor bunuri din domeniul public în domeniul privat al municipiului Moinești, aflate în administrarea S.C. PREST SERV S.A. Moinești, în vederea vânzării acestora prin licitație publică

Consiliul Local al municipiului Moinești, județul Bacău;

În baza prevederilor:

- Art. 10, aliniatul (2) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acestora;
- Hotărârii Guvernului nr. 1347/2001 privind atestarea domeniului public al județului Bacău – Anexa nr. 7;
- Hotărârii Consiliului Local nr. 5/2002 privind încredințarea spre administrare a serviciilor de gospodărie comună S.C. PREST SERV S.A. Moinești;
- Art. 2 din Hotărârea Consiliului Local nr. 34/2005 privind aprobarea modificării și completării Organigramei, Statului de funcții, Numărului de personal și încetarea activității Centrului de Producție nr. 2 din cadrul S.C. PREST SERV S.A. Moinești;

Luând în considerare calitatea Consiliului Local al municipiului Moinești de unic acționar al S.C. PREST SERV S.A. Moinești;

Ținând cont de Raportul S.C. PREST SERV S. A Moinești;

Văzând avizul Comisiei juridică, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport din cadrul Consiliului Local al Municipiului Moinești;

În temeiul prevederilor art. 38, aliniatul 2, literele „f” și „h” și art. 46, aliniat 2 coroborat cu art. 125 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare, adoptă următoarea:

## HOTĂRÂRE

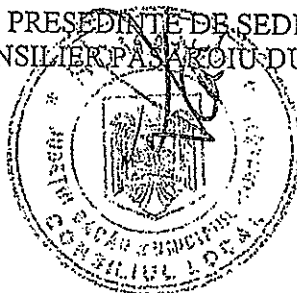
**Art. 1** – Se aprobă transmiterea unor bunuri, având datele de identificare prevăzute în anexa, care face integrantă din prezenta hotărâre, din domeniul public în domeniul privat al municipiului Moinești, bunuri aflate în administrarea S.C. PREST SERV S.A. Moinești.

**ART. 2** – Trecerea în domeniul privat al municipiului Moinești se face ca urmare a scoaterii din funcțiune în vederea vânzării prin licitație publică, în condițiile legii.

**Art. 3** – Consiliul de Administrație al S.C. PREST SERV S.A. Moinești se va ocupa de întocmirea Caietului de sarcini și a situației valorice a bunurilor din anexă.

**Art. 4** – Consiliul de Administrație al S.C. PREST SERV S.A. Moinești și Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Moinești vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER PASĂREIU DUMITRU



CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR,  
JR. CATANA NECULAI

NR.49

Din 28.07.2005

PM/CN/EX. —

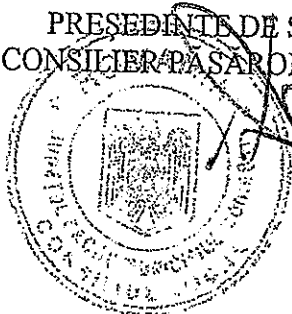


## DATE DE IDENTIFICARE

A BUNURILOR CARE SE TRANSMIT DIN DOMENIUL PUBLIC ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI MOINEȘTI, AFLATE ÎN ADMINISTRAREA S.C. PREST SERV S.A. MOINEȘTI, ÎN VEDEREA VÂNZĂRII ACESTORA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

| Nr. crt. | CODUL DE CLASIFICARE | NUMĂR INVENTAR | DENUMIREA BUNULUI CU TOT INVENTARUL DIN DOTARE INCLUSIV REȚELE TERMICE | ANUL DĂRII ÎN FOLOSINȚĂ | VALOAREA DE INVENTAR LEI | OBS. |
|----------|----------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|------|
| 0        | 1                    | 2              | 3                                                                      | 4                       | 5                        | 6    |
| 1.       | 1.6.5                | 117137         | Centrală termică Libertății                                            | 1974                    | 141.572.791              |      |
| 2.       | 1.6.5                | 117140         | Centrală termică Lucăcești                                             | 1966                    | 97.824.876               |      |
| 3.       | 1.6.5                | 117142         | Centrală termică + Punct termic Select                                 | 1970                    | 602.913.583              |      |
| 4.       | 1.6.4                | 117152         | Centrală termică Moinești – Gară 1                                     | 1964                    | 73.197.927               |      |
| 5.       | 1.6.5                | 120140         | Centrală termică locuințe – Gară 2                                     | 1982                    | 222.243.937              |      |
| 6.       | 1.6.5                | 131349         | Punct termic nr. 1 Unicat                                              | 1989                    | 218.774.961              |      |
| 7.       | 1.6.5                | 131357         | Punct termic OB 19 PT 2 Cascada                                        | 1989                    | 241.179.602              |      |
| 8.       | 1.6.5                | 131829         | Punct termic nr. 3 Zorilor                                             | 1992                    | 12.144.496               |      |

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER PĂSĂROIU DUMITRU



CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR,  
JR. CATANA NECULAI

