



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului cu nr. cadastral 65857, situat în Municipiul Moinești, strada Vasile Alecsandri, 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 9553/15.03.2024 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate numărul 9555/15.03.2024 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. 9501/14.03.2024;
- prevederile art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul nr. 10270/21.03.2024 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 10271/21.03.2024 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 10272/21.03.2024 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comună și protecția mediului, din cadrul Consiliului Local al municipiului Moinești;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. c) raportat la alin. (6) lit. „b”, art. 139, alin. (2), și art.196, alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 – Se aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului în suprafață de 179 mp, identificat cu nr. cadastral 65857, situat în intravilanul Municipiului Moinești, strada Vasile Alecsandri, județul Bacău, aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești.

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

ART. 3 – Suma rezultată din vânzarea imobilului menționat la art.1 se face venit integral la bugetul local al Municipiului Moinești și se achită integral la semnarea Contractului de vânzare.

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

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

ART. 6 – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Direcția economică, Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Achiziții Publice și Investiții și Compartimentul Tehnică Legislativă și Patrimoniu.

ART. 7 - Prezenta hotărâre va fi comunicată Prefectului Județului Bacău, Primarului Municipiului Moinești, Direcției Economice, Direcției Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Achiziții Publice și Investiții, Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu, și va fi adusă la cunoștință publică în condițiile legii.

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

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

NR. 83

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 21.03.2024, cu 16 voturi pentru și 3 abțineri, din 19 consilieri participanți.

DASCALU I. MARICEL_EXPERT CONTABIL, AUDITOR FINANCIAR, EXPERT EVALUATOR

Bacau, str.Vadul Bistritei, bl. 29,sc. C, et.2, ap.4

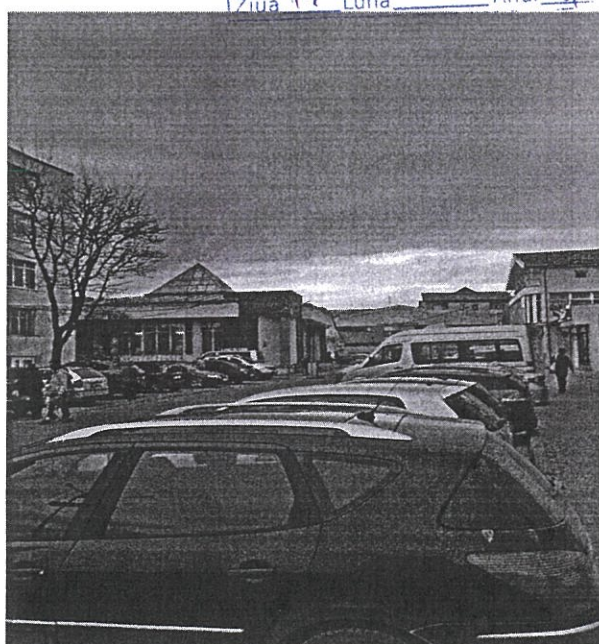
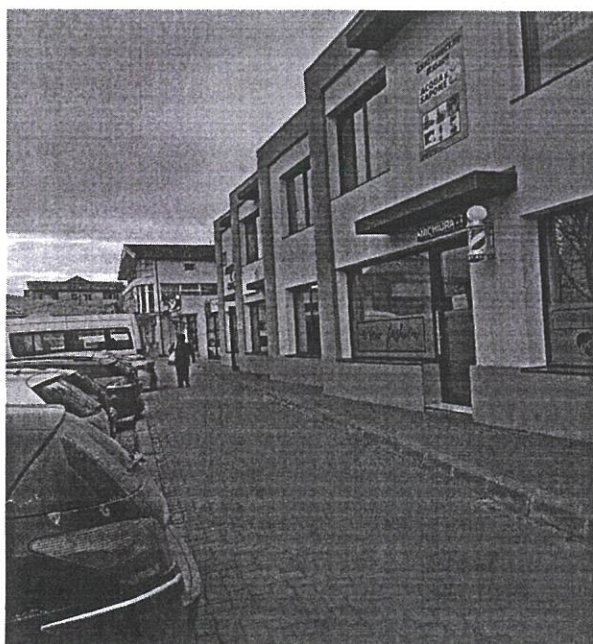
CUI: 19756154, Cont- RO35CECEBC0155RON0106111 deschis la CEC Bank

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietatea evaluata –Teren intravilan situat in Municipiul Moinesti,
nr. cadastral 65857, str. Vasile Alecsandri, judetul Bacau**

Proprietar: UAT Municipiul Moinesti

Client: UAT Municipiul Moinesti



Data evaluării: 14.03.2024

Data inspecției : 12.03.2024

Data întocmirii raportului de evaluare : 14.03.2024

Către UAT Municipiul Moinesti

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății “Teren în suprafața de 179 mp, numar cadastral 65857 situat în Municipiul Moinesti, str. Vasile Alecsandri, 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 12.03.2024, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 12.03.2024-14.03.2024. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 14.03.2024.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în **SEV 103 – Raportare**, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietății imobiliare s-a aplicat abordarea prin piață.

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calculelor prezentate, **valoarea estimată**, fără TVA, este de:

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii proprietății	EURO	LEI
“Teren în suprafața de 179 mp, numar cadastral 65857 situat în Municipiul Moinesti, str. Vasile Alecsandri, judetul Bacau”	7.339	36.456

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 protecției intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

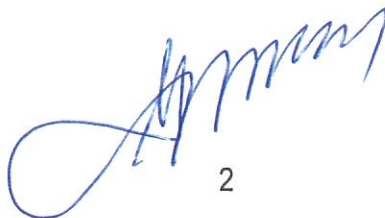
- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- inspecția proprietății 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.

Cu stima

Maricel Dascalu



CUPRINS

Sinteza evaluarii	2
Cuprins	3
Capitolul 1. Premisele evaluari	4
1.1 Identificarea si competenta evaluatorului	4
1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
1.3 Scopul evaluării	5
1.4 Identificarea bunurilor supuse evaluarii	5
1.5 Tipul valorii	5
1.6 Data evaluarii	5
1.7 Drepturile de proprietate evaluate	6
1.8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	6
1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate	6
1.10 Ipoteze si ipoteze speciale	6
1.10.1 Ipoteze speciale	7
1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
1.12 Sfera evaluarii	8
1.13 Declararea conformității evaluării cu SEV	8
Capitolul 2. Prezentarea datelor	8
2.1 Identificarea proprietatii, descriere juridica	8
2.2 Tipul proprietății, definirea pieții	8
2.3 Aspecte economico-sociale	9
2.4 Informatii despre zona	10
2.5 Informații despre amplasament	10
2.6 Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții	11
Capitolul 3. Analiza datelor si concluziile	12
3.1 Cea mai buna utilizare	12
3.2 Modul de abordare a valorii	12
3.3 Analiza rezultatului	18
3.4Anexe	20

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

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

Inspectia proprietății a avut loc în data de 12.03.2024 și a fost realizată de către evaluator Dascalu Maricel, identificarea terenului s-a facut prin instrumente electronice (portal ANCPI), inspectia proprietatii s-a realizat impreuna cu reprezentantul proprietarului

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

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, nici unei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și

utiliza o astfel de copie. Orice persoană care ar primi (chiar și pe cale oficială) o copie a prezentului raport nu devine automat utilizator de drept al lui, decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. Atunci când această identificare nu există explicit iar persoana nu are atribuțiuni legale sau reglementate în legătură cu prezentul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al lui și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorul desemnat și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3.Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul estimării valorii de piață pentru **“Teren în suprafața de 179 mp, număr cadastral 65857 situat în Municipiul Moinesti, str. Vasile Alecsandri, județul Bacău”**, teren pe care la data inspecției se afla o clădire P+1 în care se realizează activități de comerț.

Evaluarea s-a realizat la solicitarea UAT Municipiul Moinesti pentru fundamentarea pretului de vânzare a terenului în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare și aprobarea Consiliului local. Construcția nu face subiectul evaluării .

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 în suprafața de 179 mp, număr cadastral 65857 situat în Municipiul Moinesti, str. Vasile Alecsandri, județul Bacău”**, aparținând UAT Moinesti pentru fundamentarea pretului de vânzare a acestuia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 100 – Cadru general.

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de 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, comunicat de către BNR pentru data de 13.03.2024 și valabil până pe data de 14.03.2024 ora 13. Valabilitatea exprimării valorii este la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită.

1.6. Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada martie 2024, cursul valutar valabil la această dată este 4,9675 RON pentru 1 EUR data raportului este 14.03.2024.

1.7. Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar (descrise detaliat în capitolul 2.1- Identificarea proprietății). În consecință, acestea sunt integral asupra terenului în suprafață 179 mp .

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

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

1.9.Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate au fost:

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

1.10.Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

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

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

- Se presupune o deținere responsabilă a proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- Previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale 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 aceasta privință;
- Prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului 1 și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- Previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.10.1. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport poate fi utilizat doar în legătură cu bunul identificat și nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru o astfel de utilizare, cu excepția cazului în care responsabilitatea ar fi asumată explicit în Termenii de referință.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.12. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv pentru **“Teren în suprafața de 179 mp, număr cadastral 65857 situat în Municipiul Moinesti, str. Vasile Alecsandri, județul Bacău”** pentru fundamentarea pretului de vânzare a acestuia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- informații despre proprietăți similare care sunt în curs de tranzacționare obținute de pe site-ul www.olx.ro și publi24.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.

1.13 Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

Standarde pentru utilizări specifice:

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de **UAT Municipiul Moinesti** pentru **“Teren în suprafața de 179 mp, număr cadastral 65857 situat în Municipiul Moinesti, str. Vasile Alecsandri, județul Bacău”**.

Terenul evaluat are forma așa cum este precizată în cartea funciara.

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

- Inventarul bunurilor din domeniul public și privat al Municipiului Moinesti ;
- HCL nr. 276/19.12.2023 privind completarea și modificarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinesti;
- Anexa nr.1 la HCL nr. 276/19.12.2023 privind completarea și modificarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinesti unde la nr. 1 este înregistrat terenul intravilan în suprafața de 179 mp, număr cadastral 65856 situat în Municipiul Moinesti, str. Vasile Alecsandri, județul Bacău;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Extras de carte funciara pentru informare în baza cererii nr. 133/04.01.2024.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

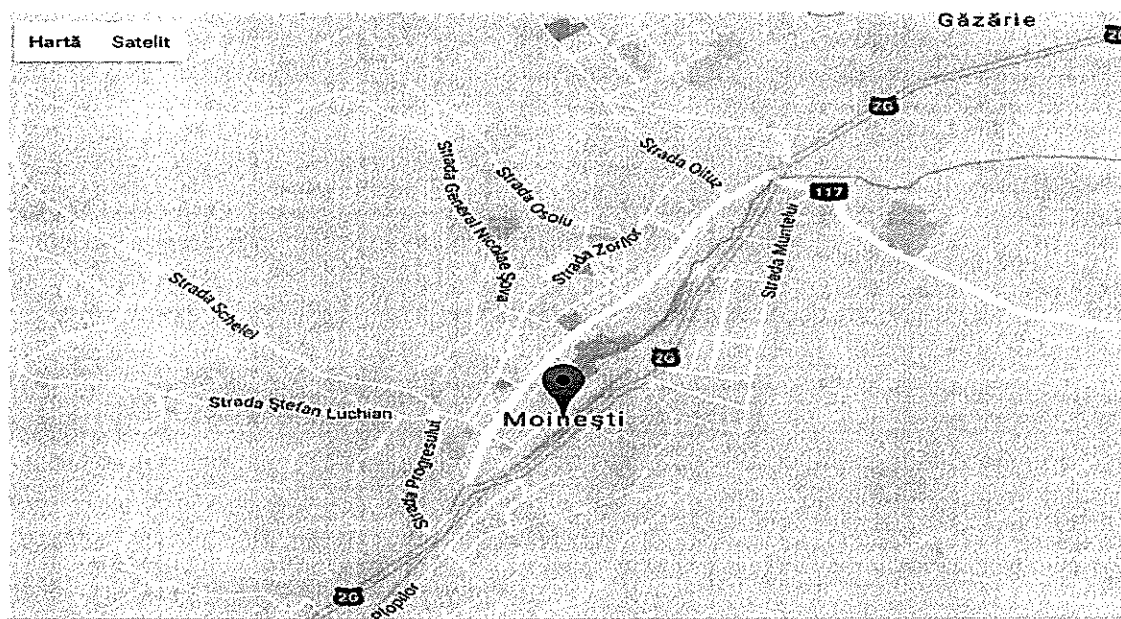
2.2. Tipul proprietății, definirea pieței

Proprietatea evaluată este compusă din **“Teren în suprafața de 179 mp, număr cadastral 65857 situat în Municipiul Moinesti, str. Vasile Alecsandri, județul Bacău”**.

Zona de delimitare a subpieței este dispusă în zona centrală a Municipiului Moinesti-zona pieței agroalimentare.

2.3. Aspecte economico – sociale

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



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

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

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

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

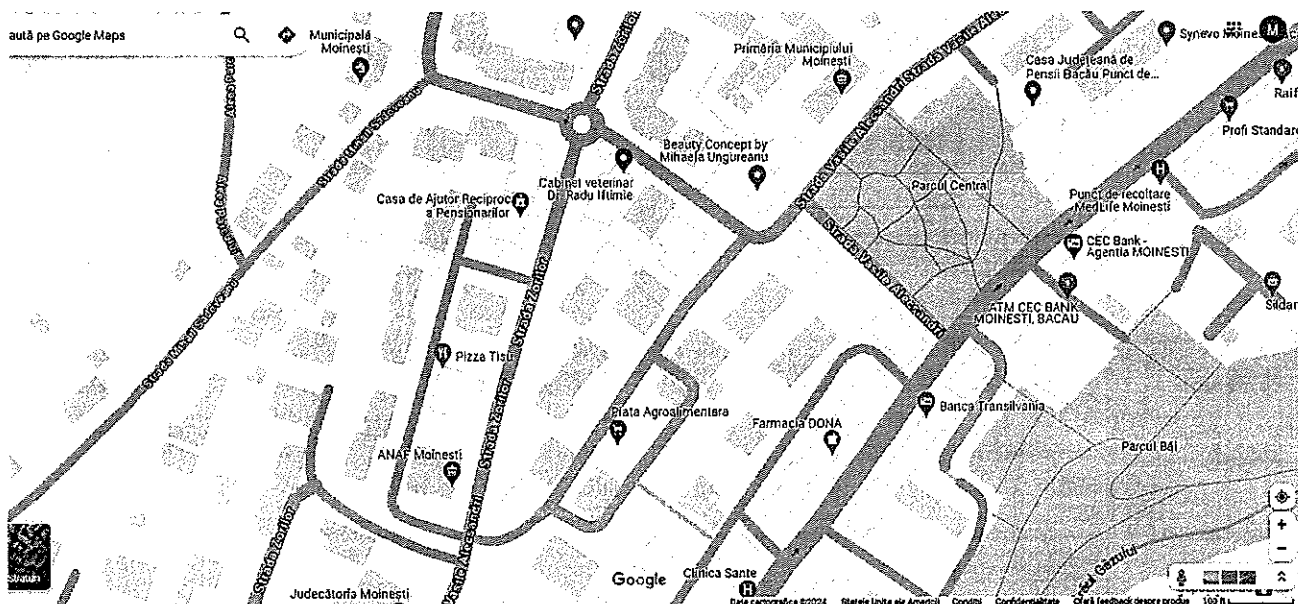
Municipiul Moinești are șanse reale de a se alinia în rândul stațiunilor balneoclimaterice atât datorită peisajelor naturale cât și numeroaselor izvoare de ape minerale curative intrucat municipiul dispune de numeroase atracții turistice.

2.4. Informații despre zonă

Terenul evaluat este amplasat pe strada Vasile Alecsandri -zona pietii agroalimentare cu acces direct pe o latura la fluxul comercial. In prezent pe acest teren se afla o constructie in care se desfasoara activitate comerciala si care nu face subiectul evaluarii.

Amplasamentul este positionat conform hartii de mai jos si a Anexei nr. 3 si are caracteristicile principale:

- zona are caracter mixt, locuinte si comert determinata de piata;
- densitatea populației în zonă este normala;
- traficul rutier in zona este pentru toate categoriile de mijloace auto;
- in zona exista trasee al mijloacelor de transport;
- utilitățile din zonă cuprind energie electrica, apa curenta, gaze naturale, canalizare, telefonie.



2.5. Informații despre amplasament

Terenul in suprafata de 179 mp este situat Municipiul Moinești, Str. Vasile Alecsandri , categoria de folosinta curti-constructii, are numarul cadastral 65857, are urmatoarele vecinatati:

- N-UAT Moinești-str. Zorilor;
- S- UAT Moinești(nr. cadastral 65856);
- E- UAT Moinești(nr. cadastral 65856);
- V - UAT Moinești(nr. cadastral 65857).

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

Terenul este ocupat aproape in totalitate de constructie.

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



2.6. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții

Analiza pieței

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

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

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

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

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

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

Analiza cererii

Există o cerere foarte specializată pentru acest gen de proprietăți, pentru terenuri cu astfel de echipări datorită scaderii activității economice cât și a amplasării.

Oferta competitivă

Oferta cu proprietăți de tipul celei evaluate este foarte limitată.

Echilibrul pieței

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

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

Din datele de mai sus, rezultă că cea mai bună utilizare a terenului ținând cont de amplasare este pentru construcții preponderent nerezidențiale moderne pentru activități desfășurate conform normelor legale .

3.2. Modul de abordare a valorii

În conformitate cu Ghidul de Evaluare – GEV 630-„Evaluarea bunurilor imobile”, evaluarea proprietății s-a făcut *în ipoteza că proprietatea este liberă, neocupată de proprietar.*

În conformitate Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR și cu Ghidul de Evaluare – GEV 630 –„Evaluarea bunurilor imobile”, există trei tipuri de abordări posibile însă în cazul de față poate fi utilizată doar una dintre acestea, deoarece:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare, care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea, dacă ar fi oferită în acest moment pe piață. Aceasta abordare se va utiliza întrucât s-au identificat tranzacții în zona/municipiu pentru astfel de proprietăți din intravilan.

2. Abordarea prin venit- în cadrul acesteia, se obțin indicații asupra valorii proprietății imobiliare prin analiza capacității proprietății evaluate de a genera venituri și de a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea pe bază de venit calculează venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare.

Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate, rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

În cadrul acestei abordări se poate utiliza metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune că un imobil(inclusiv terenuri), în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

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

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

Metoda capitalizării directe presupune:

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

Sunt trei categorii de cheltuieli:

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

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

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

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

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

Premiza majoră a abordării prin comparație 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 satisfăcător.

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

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date și de pe site-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

Anunturi Terenuri de vanzare

obcro/d/oferta/teren-intravilan-moinesti-1dhr8c7.html

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

Inapoi Zăvoia, Iași / Imobiliare / Terenuri / Terenuri / Bacău / Terenuri / Moinesti



PRIVAT

Georgie
Pe OLX din iunie 2013
Activ pe 24 ianuarie 2024

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Moinesti, Bacău

DREPTURILE CONSUMATORILOR

6:26 PM 2/9/2024

Anunturi Terenuri de vanzare

obcro/d/oferta/teren-intravilan-moinesti-1dhr8c7.html

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

Postat: 16 ianuarie 2024

Teren Intravilan Moinesti

55 € Prețul e negociabil

PROMOVIAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 1 250 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan în mun. Moinesti, str. Nicu Enea
Strada este asfaltata
Suprafata terenului este de 1250 mp.
La/mo la strada -14,78 metri
Suprafata de teren este împrejmuita, lateral cu gard, fundajie și tabla/scânduri, asa cum se poate vedea din poze.
Exista bransament la energie electrica, apa și canalizare, iar rețeaua de gaze este adusa pana la poarta.
Pe 1/3 din suprafata de teren este și o livada cu pomi fructiferi plantați de 8 ani.
Terenul se afla in una dintre cele mai frumoase, inisire și modernizate zone din Moinesti.
Preț: 55 euro/mp
Pentru mai multe detalii, mă puteți contacta telefonic.

ID: 257564071 Vizualizări: 202 Raportează

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul în care achiziționați un produs sau un serviciu de la un vânzător privat.
Arată mai multe

Publicitate

PUBLICITATE

Preserve and scale
YOUR CONNECTION
WITH IT COMMUNITY

Join the Club in the Cloud

PUBLICITATE

6:26 PM 2/9/2024

Comparabila B

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

Vand teren intravilan 1300.0 m²

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

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

publi24.ro

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

Vând teren intravilan - Moinesti

Bacău, Moinesti Vezi pe hartă



60 000 EUR negociabil

0747022140

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă în listă

Credeți că este valabilă?

Fă oferta

Vizualizări: 339

Raportează

Nicu Chetrianu

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

6:55 AM 2/11/2024

Vand teren intravilan 1300,0 m²

publi24.ro

Specificatii

Suprafata terenului	1300,0 m ²	Amenajare strazi	Asfaltate, iluminat strazi...
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, C...	Alte caracteristici	Construcție demolabila, ...

Descriere

Vând teren intravilan 1300 mp în localitatea Moinești pe strada Libertății. Terenul are în prezent construcții de aproximativ 100 mp și beneficiază de toate utilitățile. Vezi detalii pe www.romimo.ro

0747022149

Anunțuri recomandate

Comparabila C

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

Anunțuri Terenuri de vanzare

olx.ro/d/oferta/vand-teren-2100-mp-ultracentral-IDgSy2n.html

Înapoi

PRIVAT

gabmih78
Pe OLX din Ianuarie 2023
Activ pe 08 februarie 2024

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Moinești, Bacău
la 33km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Anunturi Terenuri de vanzare h

https://olx.ro/d/olx/vand-teren-2100-mp-ultracentral-l14ry2nhtml

☆ Bookmarks Filă nouă Băcu, proprietar, v... Importate

oix Mesaje Contul tău Adauga anunt nou

Arată mai multe

Vând teren 2100 mp ultracentral

70 €

PROMOVAȚĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 1.050 m²

DESCRIERE

Vând 2 loturi teren 1050 mp ultracentral, toate utilitățile (apa, canalizare, curent gaze, internet), zona liniștită, carter select, spital, școală, parcul Osolu, parcul Tei la 100m. Acte întocmite pentru vânzare.

ID: 249421931 Reponează

Empower Ukrainian Children's Future Help War-Impacted Kids Access Education Donate

Publicitate

Mobilă superbă de vânzare

Site Indicați de orientare

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL Trimite mesaj

Search

ENG 4:10 AM 2/14/2024

Pe baza datelor din aceste oferte s-a realizat grila de comparatie astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare proprietate	teren , str. Vasile Alecsandri, CF 65857	teren Moinești, str. N. Enea	teren Moinești, str. Libertatii	teren Moinești, ultracentral/spital
Suprafața [mp]	179.00	1,250.00	1,300.00	1,050.00
PREȚ VÂNZARE EUR		55.00	46.00	70.00
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		55.00	46.00	70.00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corecție unitară sau procentuală		-5.00%	-5.00%	-5.0%
Corecție totală		-2.75	-2.3	-3.50
Pret de vanzare corectat		52.25	43.7	66.50
DREPTUL DE PROPRIETATE				
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
RESTRICTIILE LEGALE				
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
CONDITII DE FINANȚARE				
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
CONDITII DE VÂNZARE				

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
CONDITII DE PIATA				
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
Cheltuieli de amenajare				
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
LOCALIZARE				
Localizare	teren , str. Vasile Alecsandri, CF 65857	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
CARACTERISTICI FIZICE				
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 BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	constructie	constructie/rezidential	constructie/rezidential	constructie/rezidential
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	7.339			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	36.456			

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: Au fost necesare ajustări la toate comparabilele.

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

Valoarea de piață pentru **“Teren în suprafața de 179 mp, numar cadastral 65857 situat în Municipiul Moinesti, str. Vasile Alecsandri, judetul Bacau”** care este 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:

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii proprietății	EURO	LEI
“Teren în suprafața de 179 mp, numar cadastral 65857 situat în Municipiul Moinesti, str. Vasile Alecsandri, judetul Bacau”	7.339	36.456

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 în suprafața de 179 mp, număr cadastral 65857 situat în Municipiul Moinesti, str. Vasile Alecsandri, județul Bacău" la 14.03.2024 este de 36.456,00 lei echivalenta 7.339 EURO**, valoare ce corespunde caracteristicilor actuale ale proprietății.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii martie 2024;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Nota 1: Valoarea de mai sus nu conține TVA

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 14.03.2024, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

3.4. Anexe

- HCL nr. 276/19.12.2023 privind completarea și modificarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinesti;
- Anexa nr.1 la HCL nr. 276/19.12.2023 privind completarea și modificarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinesti unde la nr. 1 este înregistrat terenul intravilan în suprafața de 179 mp, număr cadastral 65856 situat în Municipiul Moinesti, str. Vasile Alecsandri, județul Bacău;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- Extras de carte funciara pentru informare în baza cererii nr. 133/04.01.2024.

EXPERT EVALUATOR
Dascau Maricel

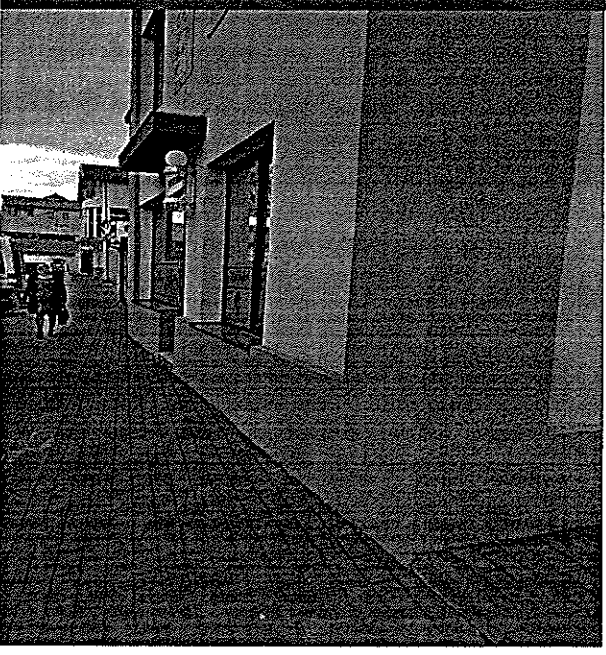
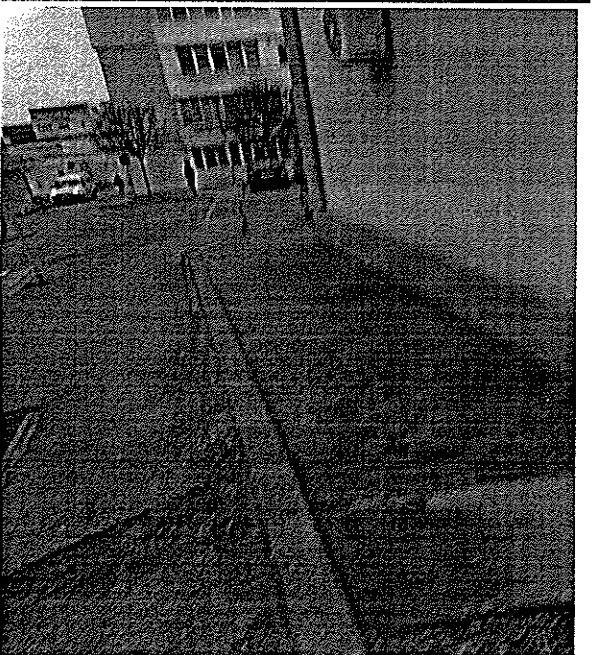
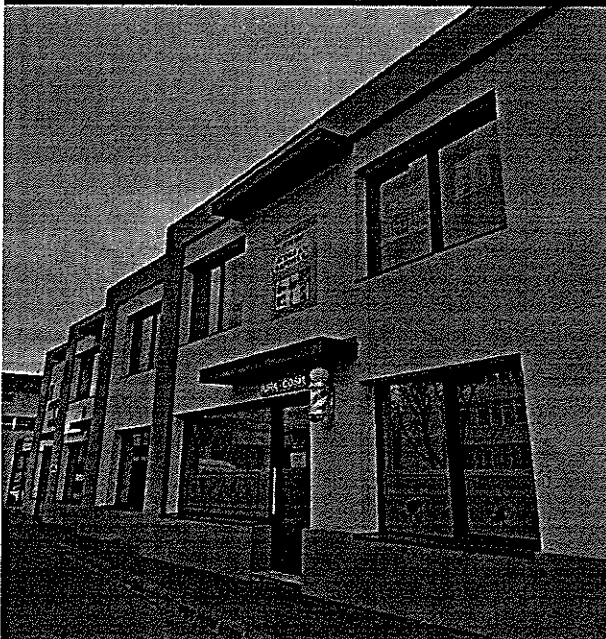
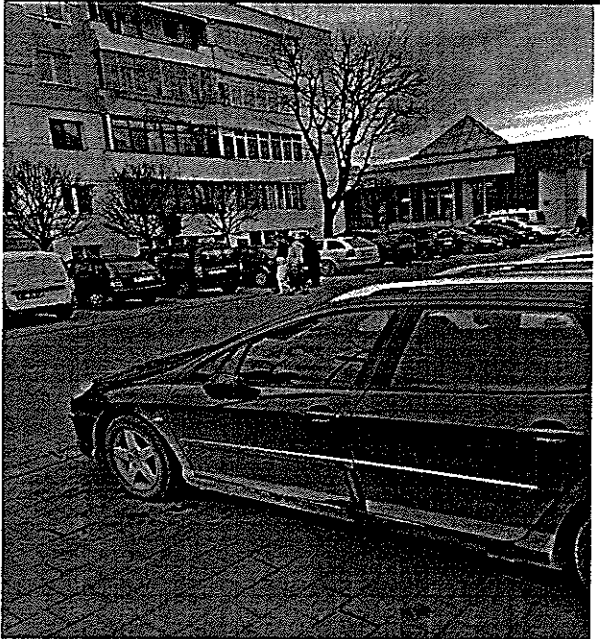
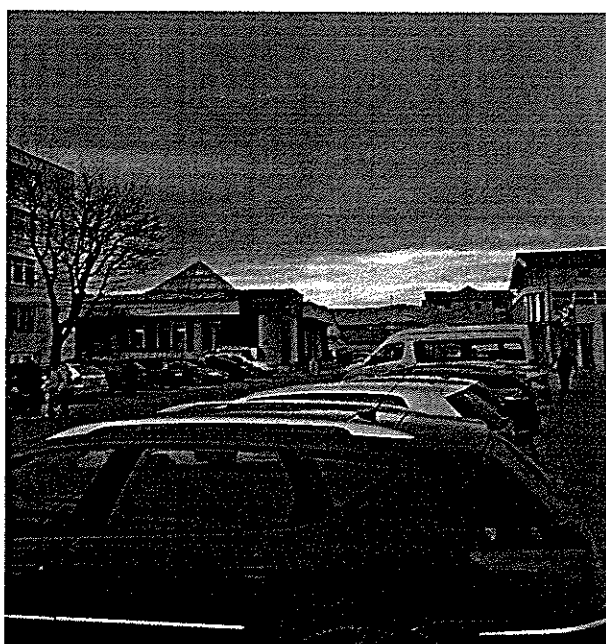


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
ING. BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUȘ



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

Anexa nr. 2-Fotografii



Anexa nr.3 - Harta satelit





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65857 Moinești

Nr. cerere	133
Ziua	04
Luna	01
Anul	2024
Cod verificare 100162924884	



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Moinești, Str.V.Alecsandri, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65857	179	Teren neimprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 65857-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24369 / 18/12/2018		
Act Notarial nr. Act de Dezmembrare 2662, din 17/12/2018 emis de BIN Lupascu Sorana;		
B1	Se înființează cartea funciara 65857 a imobilului cu numarul cadastral 65857/Moinești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60307 înscris în cartea funciara 60307;	A1
Act Administrativ nr. 1347, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	2) MUNICIPIUL MOINEȘTI , CIF:4591490, domeniul privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 60307/Moinești, înscrisa prin încheierea nr. 8141 din 23/11/2009;	
133 / 04/01/2024		
Act Administrativ nr. Hotărâre 276, din 19/12/2023 emis de Consiliul Local al municipiului Moinești, Anexa nr. 1 la HCL 276/2023, Adresa nr.280/04.01.2024-emisa de UAT Moinești;		
B4	Se notează schimbarea domeniialitatii imobilului din domeniul public în domeniul privat.	A1

C. Partea III. SARCINI

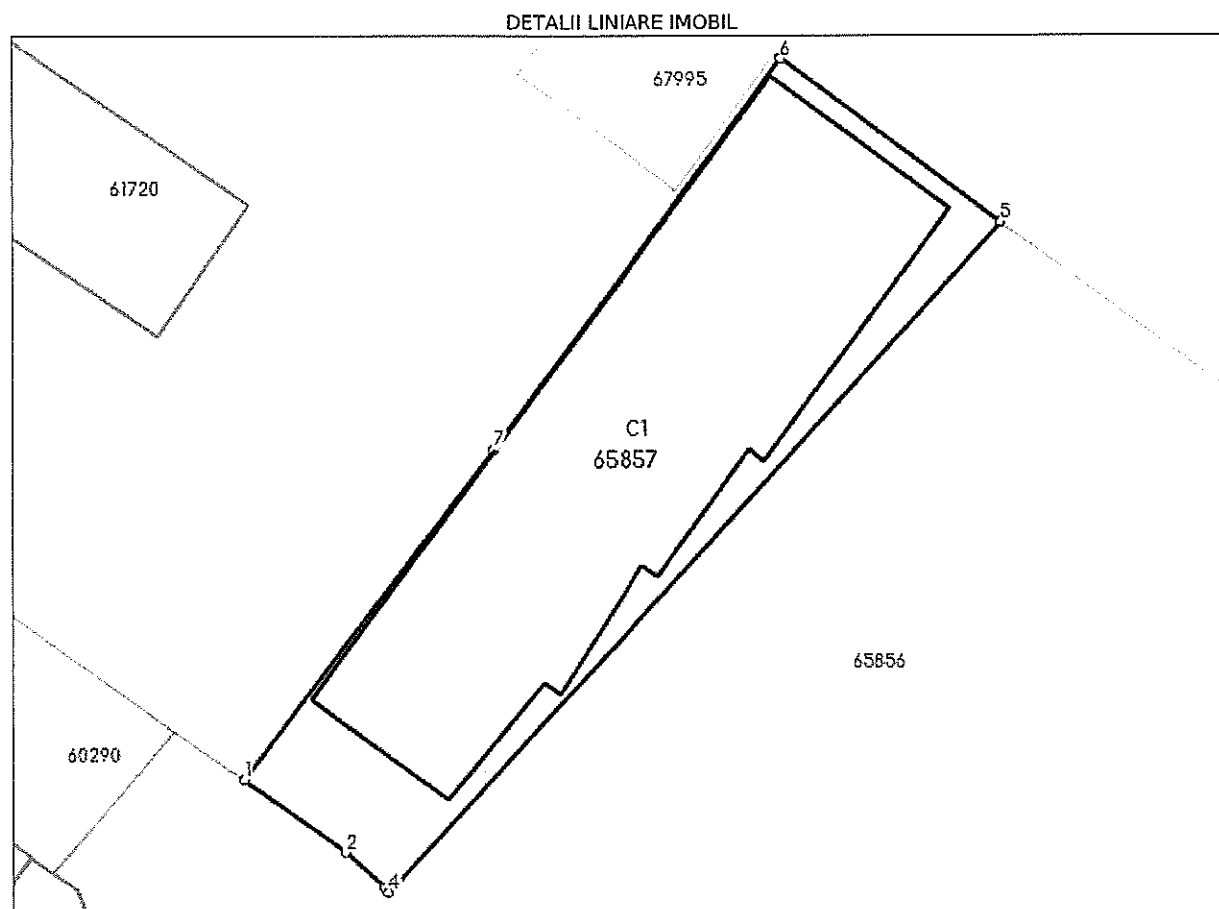
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
766 / 11/01/2021		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune 1, din 15/07/2019 emis de MUNICIPIUL MOINEȘTI;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pentru o perioadă de 25 ani, cu începere de la data de 15.07.2019, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
	1) S.C AUTO VUVI S.R.L , CIF:21644314	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65857	179	

* 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	179	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.716
2	3	1.54
3	4	0.177
4	5	26.845
5	6	8.11
6	7	14.325

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	12.262

** 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 dezbaterăa 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. 241.

Data soluționării,
10-01-2024

Asistent Registrator,
ADRIANA PAIU

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



HOTĂRÂRE

privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Moinești
a unui imobil teren, situat în municipiul Moinești, strada Vasile Alecsandri-zona Piața agroalimentară,
județul Bacău

Consiliul Local al Municipiului Moinești, Județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din data de 19.12.2023,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 40657/11.12.2023 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 40688/12.12.2023 al Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- cererea formulată de Auto-Vuvi S.R.L. înregistrată la Primăria Moinești sub nr. 39471/04.12.2023;
- prevederile art. 361 alin. (2) și alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 1347/2001 privind atestarea domeniului public al județului Bacău – Anexa nr. 7 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Moinești;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 79/1999 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al orașului Moinești;
- Hotărârea Guvernului nr. 392/14.05.2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, al municipiilor și al județelor.

Văzând avizul nr. 41752/19.12.2023 al Comisiei juridică, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 41754/19.12.2023 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 41756/19.12.2023 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comunală și protecție mediu, din cadrul Consiliului Local al municipiului Moinești;

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

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 - Se aprobă declararea încetării interesului public local asupra imobilului teren în suprafață de 179 mp, înscris în cartea funciară nr. 65857, situat în municipiul Moinești, strada Vasile Alecsandri - zona Piața agroalimentară, județul Bacău, având datele de identificare cuprinse în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2 - Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Moinești a terenului menționat la articolul 1.

ART. 3 - Se aprobă propunerea de modificare a Inventarului domeniului public atestat în Anexa nr. 7 la Hotărârea Guvernului României nr. 1347/2001 privind atestarea domeniului public al județului Bacău - Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Moinești, conform prevederilor articolului 2.

ART. 4 - Se aprobă completarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, județul Bacău, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Moinești nr. 166/24.09.2018, cu modificările și completările ulterioare, cu poziția nr. 1338, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 5 - Se dispune înscrierea în evidențele OCPI - Cartea funciară a Municipiului Moinești, a situației privind regimul juridic al imobilului menționat în art. 1.

ART. 6 - Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Achiziții Publice și Investiții - Arhitect Șef, Compartiment Registru Agricol și Compartiment Tehnică Legislativă și Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului.

ART. 7 - 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 LECARUS



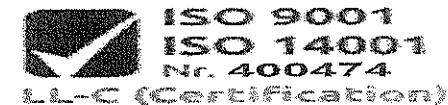
CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÂRLĂU

NR. 276

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 19.12.2023, cu 19 voturi pentru, din 19 consilieri participanți.



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



Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 276/19.12.2023

**Trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Moinești a unui imobil teren,
situat în municipiul Moinești, strada Vasile Alecsandri-Zona Piață agroalimentară, județul Bacău**

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală/ Denumirea act proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
1	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 179 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat în municipiul Moinești, strada Vasile Alecsandri - zona pieței agroalimentare, având ca vecinătăți: la N - U.A.T (strada Zorilor), S - U.A.T. Moinești (nr. cadastral 65856), E - U.A.T. Moinești (nr. cadastral 65856), V - U.A.T. Moinești, cu nr. cadastral 65857 și nr. de inventar 9001266	1998	10.170,18	Cartea funciară nr. 65857 a Municipiului Moinești

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



DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA PADUREANU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

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



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



Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 276/19.12.2023

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

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumire a bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală/ Denumirea act proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
1338	-	Teren	Teren intravilan în suprafață de 179 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat în municipiul Moinești, strada Vasile Alecsandri - zona pieței agroalimentare, având ca vecinătăți: la N - U.A.T (strada Zorilor), S - U.A.T. Moinești (nr. cadastral 65856), E - U.A.T. Moinești (nr. cadastral 65856), V - U.A.T. Moinești, cu nr. cadastral 65857 și nr. de inventar 9001266	1998	10.170,18	Cartea funciară nr. 65857 a Municipiului Moinești

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



DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
EC. GABRIELA NĂDUREANU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

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