



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului cu nr. cadastral 70294,
situat în municipiul Moinești, strada 1 Mai, nr. 62A, județul Bacău**

**Consiliul Local al Municipiului Moinești, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară
din data de 16.06.2026,**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 19086/10.06.2026 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 19088/10.06.2026 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 Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Moinești cu nr. 18626/08.06.2026;
- prevederile art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul nr. 19603/16.06.2026 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 19604/16.06.2026 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 19605/16.06.2026 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comunală 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), 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 prin licitație publică a imobilului situat în Municipiul Moinești, strada 1 Mai, nr. 62A, județul Bacău, identificat prin nr. cadastral 70294, aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești.

ART. 2 - Se aprobă Raportul de evaluare a imobilului menționat la art.1, compus din teren și clădiri aferente, întocmit de Dascălu I. Maricel-expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, cuprins în Anexa nr. 1, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

ART. 3 - (1) Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a imobilului menționat la art. 1, cuprins în Anexa nr. 2 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă Documentația de atribuire, organizată în scopul vânzării terenului menționat la art. 1, cuprinsă în Anexa nr. 3, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

ART. 4 - Sumele rezultate din vânzarea imobilului menționat la art. 1, se fac venit integral la bugetul local al Municipiul Moinești.

ART. 5 - (1) Se desemnează reprezentanții Consiliului Local al Municipiului Moinești ca membri titulari în Comisia de evaluare a ofertelor, după cum urmează:

1. Marcu Alexandru-Cătălin;
2. Belciu Cristian-Nicușor.

(2) Se desemnează reprezentanții Consiliului Local al Municipiului Moinești ca membri supleanți în Comisia de evaluare a ofertelor, după cum urmează:

1. Manolache Ionică;
2. Chiricheș Fănel.

(3) Se desemnează reprezentanții Consiliului Local al Municipiului Moinești ca membri în Comisia de soluționare a contestațiilor, după cum urmează:

1. Alăzăroaie Raluca-Maria;
2. Purcaru Ionel.

(4) Se desemnează reprezentanții Consiliului Local al Municipiului Moinești ca membri supleanți în Comisia de soluționare a contestațiilor, după cum urmează:

1. Milea Cosmin;
2. Guțui-Maftei Petru.

ART. 6 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se desemnează Direcția Economică, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUȘ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
MARILENA DÎRLĂU

NR. 96

Hotărârea a fost adoptată în ședința ordinară din data de 16.06.2026, cu 19 voturi pentru, din 19 consilieri participanți.



ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 96/16.06.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

la Proiectul de Hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului cu nr. cadastral 70294, situat în municipiul Moinești, strada 1 Mai, nr. 62A, județul Bacău

În temeiul articolului 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Primarul Municipiului Moinești, în calitate de initiator, propune vânzarea imobilului compus din teren și clădiri aferente, situate în municipiul Moinești, strada 1 Mai, nr.62A, cu număr cadastral 70294, județul Bacău.

Scopul vânzării imobilelor sus menționate îl constituie necesitatea obținerii de noi venituri la bugetul local, precum și o mai bună valorificare a patrimoniului deținut de proprietar.

a) Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi înstrăinat

Terenul și clădirile ce fac obiectul prezentului studiu aparțin domeniului privat al Municipiului Moinești, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu judiciar.

b) Motivația vânzării

b1) Motive de ordin legislativ

Prevederile art. 334-346 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ – exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

b2) Motive de ordin economic-financiar

Administrarea eficientă a domeniului privat al municipiului, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin valorificarea patrimoniului.

b3) Motive de mediu

Se vor respecta prevederile actelor normative privind protecția mediului.

b4) Motive edilitare

Imobilul ar putea fi exploatat mai eficient de către un agent economic/contribuabil, în beneficiul întregii comunități.

c) Elemente de preț

Prețul minim de vânzare conform raportului de evaluare, înregistrat cu nr. 18626/10.06.2026, întocmit de Dascălu I. Maricel - expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, respectiv **92.557,00 lei**.

d) Termen previzibil pentru realizarea procedurii de vânzare

Procedura de vânzare se va realiza în termen de 20 (douăzeci) zile de la data publicării anunțului de participare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUȘ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV.
GABRIELA PĂDUREANU



ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. 96/16.06.2026

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Prezenta Documentație de atribuire include *Caietul de sarcini* și va fi eliberată fiecărui ofertant contra sumei de 50 lei.

a) Informații generale privind proprietarul:

Unitatea Administrativ Teritorială Moinești, cu sediul în municipiul Moinești, str. Vasile Alecsandri, nr. 14, jud. Bacău; telefon 0234/363680, fax: 0234/365428, cod de înregistrare fiscală 4591490, reprezentată prin Primar Valentin Vieru.

b) Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare:

Vânzarea se face prin licitație publică, organizată la sediul Primăriei Moinești.

c) Caiet de sarcini al licitației (anexat)

d) Modul de elaborare și prezentare a ofertelor:

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul Primăriei Municipiul Moinești, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura unității, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul pentru care este depusă oferta și numele/denumirea ofertantului.

Plicul exterior va trebui să conțină:

1. o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

2. acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

2.1 Pentru societăți comerciale: copie după statutul/actul constitutiv al societății și certificatul de înregistrare eliberat de Registrul Comerțului, declarație pe propria răspundere și/sau acte doveditoare privind capitalul social, cifra de afaceri-media ultimilor trei ani, iar în cazul firmelor înființate în anul în curs se va prezenta documentul din care să rezulte cash flow- ul.

2.2 Pentru întreprinderi individuale/ întreprinderi familiale, persoane fizice autorizate: copie după actul de identitate și după autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau după actul legal de constituire, cifra de afaceri-media ultimilor 3 ani, iar pentru întreprinderile nou înființate copie după declarația unică-Formular anexa 212.

2.3 Pentru persoane fizice: copie după actul de identitate, adeverință de venit/dovada disponibilităților bănești.

2.4 Pentru toți ofertanții: se mai adaugă și următoarele documente:

- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor fiscale către bugetul local;
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor fiscale către bugetul de stat;
- chitanța privind achitarea garanției (9.556,00 lei)
- chitanța privind contravaloarea procedurii de vânzare și a caietului de sarcini (50 lei);
- chitanța privind taxa de participare la licitație (150 lei);
- declarație pe proprie răspundere privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului înconjurător;
- declarație pe proprie răspundere privind respectarea destinației *conform utilizărilor permise prevăzute în "Regulamentul local de urbanism"*.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, la sediul Primăriei Moinești.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Fiecare ofertă trebuie să fie semnată și ștampilată de către ofertant, după caz;

Oferta de preț va fi propusă în lei;

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de proprietar.

Oferta de preț care este sub prețul minim stabilit, nu este considerată ofertă valabilă.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmitere a ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a proprietarului decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

Solicitările de clarificare privind licitația vor fi depuse/transmise de către ofertanți în termenul prevăzut de lege.

e) Criteriile de evaluare:

1. Cel mai mare preț oferit;

2. Capacitatea economico-financiară a ofertanților ;

2.1. pentru persoane juridice: documente din care să rezulte cifra de afaceri medie pentru anul în curs. Pentru persoanele juridice nou înființate se vor prezenta documente din care rezultă cash flow-ul, respectiv dovada ca ofertantul va avea acces la disponibilitățile banesti (asigurarea de cash flow se va prezenta prin prezentarea oricarui tip de document emis de unitățile bancare);

2.2. pentru întreprinderi individuale/ întreprinderi familiale, persoane fizice autorizate: documente justificative din care să rezulte venitul mediu pentru anul în curs (adeverință de venit/ declarația unică-Formular anexa 212);

2.3 pentru persoane fizice: adeverință de venit/dovada disponibilităților bănești.

3. declarație pe proprie răspundere privind respectarea legislației privind protecția mediului înconjurător;

4. declarație pe proprie răspundere privind respectarea destinației conform utilizărilor permise prevăzute în "Regulamentul local de urbanism".

Pentru criteriul de la punctul 1 nivelul cel mai mare al prețului oferit se punctează cu "X", care este egal cu numărul de ofertanți, iar celelalte oferte cu "X-1", "X-2".....1 în ordine descrescătoare a prețului oferit.

Pentru criteriile de la punctele 2, 3 și 4 prezentarea documentelor solicitate se punctează cu 1, iar lipsa acestora cu "0".

Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute mai sus este:

- cel mai mare preț oferit 70%;
- capacitatea economico - financiară a ofertanților 10%;
- declarație pe proprie răspundere privind respectarea normelor de protecție a mediului - protecția mediului înconjurător 10%;
- declarație pe proprie răspundere privind respectarea destinației conform utilizărilor permise prevăzute în "Regulamentul local de urbanism" 10%;

Notarea se va face de la 1 la X (X= nr. ofertanți)

Calculul se va face astfel:

$70\% \times \text{punctaj pentru preț oferit (maxim pentru cel mai ridicat preț)} + 10\% \times \text{punctaj privind existența actului din care rezultă venitul ofertantului} + 10\% \times \text{punctaj referitor la prezentarea declarației privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului} + 10\% \times \text{punctaj referitor la prezentarea declarației pe proprie răspundere privind respectarea destinației conform utilizărilor permise prevăzute în "Regulamentul local de urbanism"} = \text{NOTA FINALĂ}$

Se va declara câștigător ofertantul care în urma calculului făcut pe baza criteriilor menționate mai sus, conform anexei nr.1-Fișă de calcul, va întruni punctajul maxim.

f) Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, contractului de vânzare, se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acționarea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Bacău.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUȘ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV.
GABRIELA PĂDUREANU



Anexa nr. 1 la Documentația de atribuire

CAIET DE SARCINI

1. Informații generale privind obiectul vânzării

1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

Imobilul care se vânde aparține proprietății private a Municipiului Moinești fiind amplasate în intravilanul municipiului, pe strada 1 Mai, nr.62A, și este compusă din: teren în suprafață de 654 mp, clădire P+1, în suprafață construită la sol de 212,40 mp, suprafață desfășurată de 424 mp și anexă în suprafață de 3 mp., nefiind grevate de sarcini.

1.2. Destinația bunului care face obiectul vânzării

- se vor respecta utilizările permise prevăzute în "Regulamentul local de urbanism"

2. Participanții la licitația publică (art.339 din OUG 57/03.07.2019)

2.1 Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate, în termenele prevăzute;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2.2 Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrative-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculat de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

3. Pretul minim de vânzare și modul de calcul al acestuia

3.1 Conform art.363, alin.(6), din OUG 57/03.07.2019 prețul minim de vânzare este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat și valoarea de inventar a imobilului. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

- Prețul de piață determinat prin Raportul de evaluare întocmit de Dascălu I Maricel-expert contabil, auditor financiar, expert evaluator, înregistrat la U.A.T Moinești sub nr. 18626/08.06.2026 este de **92.557,00 lei**;

- Valoarea de inventar conform evidențelor contabile este de **20.740,00 lei**.

- Prețul de pornire al licitației este de **92.557,00 lei**, ce reprezintă prețul minim de vânzare calculat mai sus.

La prețul adjudecat prin licitație se adaugă 2000 lei (contravaloarea raportului de evaluare) precum și contravaloarea anunțurilor în presă;

Plata prețului (minus c/v garanției de participare) se va efectua de către cumpărător, în contul RO46TREZ06321390207XXXXX deschis la Trezoreria Moinești, integral în termen de 10 de zile de la data finalizării procedurii, anterior încheierii contractului de vânzare;

Cheltuielile ocazionate de notarea vânzării în cartea funciară sunt în sarcina cumpărătorului, precum și cheltuielile ocazionate de autentificarea contractului de vânzare.

3.2 Garanția de participare: 9.556,00 lei/ofertant -reprezentând 10% din prețul minim de vânzare este rambursabilă ofertanților necâștigători și nerambursabilă câștigătorului licitației, urmând a fi constituită ca avans din prețul datorat de către cumpărător.

Garanția poate fi achitată în numerar la casieria unității, sau prin virament în contul RO90TREZ0635006XXX000061 deschis la Trezoreria Moinești. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

3.3 Contravaloarea caietului de sarcini : 50 lei/exemplar, nerambursabilă, care poate fi achitată în numerar la casieria unității, sau prin virament în contul RO24TREZ06321360250XXXXX deschis la Trezoreria Moinești;

3.4 Taxa de participare la licitație este de 150 lei/ ofertant – nerambursabilă, care poate fi achitată în numerar la casieria unității, sau prin virament în contul RO24TREZ06321360250XXXXX deschis la Trezoreria Moinești.

4. Desfășurarea procedurii de licitație

Licităția are loc la data stabilită în anunțul de vânzare care se va publica într-un ziar de circulație națională și website cu 20 zile înainte de data la care are loc licitația și este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 (doi) ofertanți. Pentru desfășurarea procedurii de licitație este necesar ca la data și ora stabilită prin anunțul de licitație să fie depuse cel puțin două documentații complete (conform documentației necesare pentru participarea la licitație).

Ordinea în care are loc ofertarea-este în funcție de numărul atribuit de registratură la depunerea documentației.

Pentru desfășurarea procedurii licitație este obligatorie depunerea a cel puțin două oferte. Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor, respectiv: o fișă cu informații privind ofertantul; documente prevăzute la punctul 2 din ”procedura de vânzare”; acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța).

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare să fie cel puțin două oferte valabile.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut mai sus de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în ”procedura de vânzare”.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă din procedura de vânzare.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la aliniatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite primarului.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, primarul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul vânzării.

În cazul în care nu se oferă prețul minim de vânzare, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de vânzare, în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua licitații.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de vânzare.

5. Contestații

Eventualele contestații se pot depune la sediul vânzătorului, în termen de 5 zile de la finalizarea procedurii, după această dată la instanța competentă, respective Tribunalul Bacău-secția a II a.

Contestațiile vor fi soluționate de comisia numită în acest scop prin Dispoziția Primarului, în maxim 3 zile de la depunerea acestora.

Organizator licitație - Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Moinești, în calitate de proprietar al imobilului supus vânzării.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUȘ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
MARILENA DÎRLĂU

DIRECȚIA ECONOMICĂ:
DIRECTOR EXECUTIV,
GABRIELA PĂDUREANU

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 cladiri din Municipiul Moinesti,
str. 1 Mai, nr. 62A, judetul Bacau

Proprietar: UAT Municipiul Moinesti

Client: UAT Municipiul Moinesti



Data evaluării: 08.06.2026

Data inspecției :26.05.2026-28.05.2026

Data întocmirii raportului de evaluare : 08.06.2026

Către UAT Municipiul Moinești

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății „Teren și clădiri din Municipiul Moinești, str.1 Mai, nr. 62A, județul Bacău”.

Proprietar: UAT Municipiul Moinești.

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

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

Inspekția în teren a avut loc în perioada 26.05.2026-28.05.2026, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 20.05.2026-08.06.2026. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 08.06.2026.

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 și concluzia asupra valorii proprietății		17.634 EUR	92.557 RON
DIN CARE:	Clădiri	5.862 EUR	30.768 RON
	Teren	11.772 EUR	61.789 RON

Valorile sunt stabilite la data de 08.06.2026 și exprimate în RON și Euro și nu includ T.V.A.

La data evaluării cursul pieței valutare comunicat de BNR era de 5,2488 RON pentru un E.

Sub semnătura persoanei fizice autorizate, ec. Dascalu Maricel, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

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

Evaluator:

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



SINTEZA EVALUARII

- Raport cu inspecție interioară și exterioară -

Nume proprietar	Municipiul Moinesti		
Proprietate	Existență		
Tip proprietate evaluata	neezidențiala		
Subtip proprietate	neerezidențial: Camin cultural Hangani		
Adresa proprietății	mun. Moinesti, str. 1 Mai, nr. 62A		
Cod poștal	605400		
Cartier-denumire ansamblu rezidențial - amplasare	Moinesti, urban cu acces direct la str. 1 Mai		
Carte Funciara nr.	70294 a Mun. Moinesti		
Număr cadastral teren	70294		
Numar cadastral construcțiilor	70294-C1-Cladire 70294-C2-Cladie-Grup sanitar(WC)		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție)	- Extras de carte funciara aferent la cererea nr. 11831/07.05.2026; - Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500; - HCL nr. 64/21.04.2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Moinesti a imobilului situat în Municipiul Moinesti, strada 1 Mai, nr. 62A;		
Dreptul de proprietate	Drept deplin asupra construcțiilor și terenului în suprafață de 654mp.		
Utilizare existenta constatata	Nerezidențială		
Tip constructiv (structura)	Construcțiile au soluții constructive diferite funcție de perioada de realizare și utilizarea acestora		
Anul construirii	1970		
Starea tehnică a construcțiilor	nesatisfăcător		
Număr camere C1	3 camere parter, sala festivitat și anexa la etaj,		
Regim de înălțime	P+1		
Nivel de finisare	inferior		
Suprafețe (mp)	Apartamente în bloc / apartamente în casa		
	Cladire- C1	Ad	424,00 mp
	Cladire- C2	Ad	3,00 mp
	Teren	St	654,00 mp
Curs de schimb valutar la data evaluării (curs BNR)		5.2488 RON/EUR	
Data inspecției		26.05.2026-28.05.2026	
Data evaluării		08.06.2026	
Valoare abordare prin cost(cladiri)		30.768 RON	5.862 EUR
Valoare abordare prin comparație(teren)		61.789 RON	11.772 EUR
Valoarea de piață recomandată, din care:		92.557 RON	17.634 EUR
-Valoare cladiri		30.867 RON	5.862 EUR
-Valoare teren		61.789 RON	11.772 EUR

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban, Moinesti, median, cu acces direct la str. 1 Mai.
Nivel de activitate a pieței	Mediu
Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	Cerere mica; Amplasare mediană.
Acces	Da, str. 1 Mai
Utilități - Energie electrică (cel puțin)	Energie electrică, apă, încălzirea a fost cu sobe
Încadrare în clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgență (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	Nu e cazul. Clădirile nu mai sunt utilizate
Identificare imobile	S-a realizat identificarea în teren (adresa poștală). Regim de înălțime P+1 pentru CI
Diferențe fata de actele de proprietate, constatate la inspecție	Pe terenul proprietății există următoarele construcții: - C1-Cladire „Camin Camin Cultural Hangani” cu suprafata desfasurata de 424 mp, edificata in 1970; -C2-Cladire Grup sanitar in suprafata construita de 3 mp realizata in 1970; -
Caracteristici Teren	Conform documentatiei cadastrale terenul din acte este de 654 mp
Alte observații	Nu e cazul




CUPRINS

Sinteza evaluării	2
Cuprins	5
Capitolul 1. Premisele evaluării	6
1.1 Identificarea și competența evaluatorului	6
1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	6
1.3 Scopul evaluării	7
1.4 Identificarea bunurilor supuse evaluării	7
1.5 Tipul valorii	7
1.6 Data evaluării	7
1.7 Drepturile de proprietate evaluate	7
1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
1.9 Ipoteze și condiții limitative	8
1.9.1 Ipoteze speciale	9
1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
1.11 Sfera evaluării	9
Capitolul 2. Prezentarea datelor	9
2.1 Identificarea proprietății, descriere juridică	9
2.2 Tipul proprietății, definirea pieței	10
2.3 Aspecte economico-sociale	10
2.4 Informații despre zonă	11
2.5 Informații despre amplasament	12
2.6 Descrierea terenului	12
2.7 Descrierea clădirilor	12
2.8 Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieței	15
Capitolul 3. Analiza datelor și concluziile	15
3.1 Cea mai bună utilizare	15
3.2 Modul de abordare a valorii	16
3.3 Analiza rezultatului	23
3.4 Anexe	25

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUARII

1.1 Identificarea și competența 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 Moinesti.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.
- Activitatea evaluatorului referitor la bunul evaluat se limitează strict la identificarea și analiza caracteristicilor fizico-funcționale și de utilizare precum și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care generează o poziție relativă în piața specifică.

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

- **Maricel Dascalu** – evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, secțiunea Evaluarea Proprietăților Imobiliare, Evaluarea Bunurilor Mobile, și Evaluarea Întreprinderilor, 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 imobilul „Teren și clădiri din Municipiul Moinesti, str.1 Mai, nr. 62A, județul Bacău”, compus din teren în suprafața de 654 mp pe care se afla 2 clădiri, respectiv:

- Clădire C1-regim de înălțime P+1 în suprafața construită la sol de 212,4 mp și suprafața desfășurată de 424 mp înscrisă în CF nr. 70294-C1;

- Clădire-regim de înălțime P, în suprafața construită la sol de 2,9 mp și suprafața desfășurată de 3 mp, înscrisă în CF nr. 70294-C2.

Aceste clădiri sunt în stadii avansate de uzură(degradare). Evaluarea s-a comandat pentru fundamentarea pretului de vânzare a acestora în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare și aprobarea Consiliului local.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.4 Identificarea bunurilor supuse evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la „Teren și clădiri din Municipiul Moinesti, str.1 Mai, nr. 62A, județul Bacău”, aparținând UAT Moinesti pentru fundamentarea pretului de vânzare a acestora în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare și utilizarea lor pe baza de avize legale necesare.

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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

Indicația finală asupra valorii de piață nu a fost rotunjită la suta de euro întreaga, iar conversia valorii în euro s-a făcut la un curs de 5,2488 Lei/1Euro, valabil pentru data de 08.06.2026. 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 mai-iunie 2026, cursul valutar valabil la această dată este 5,2488 Lei/1Euro, valabil pentru data de 08.06.2026, ora 12.

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 (descrie detaliat în capitolul 2.1-Identificarea proprietății). În consecință, acestea sunt integral asupra terenului în suprafață de 654 mp, (conform documentației cadastrale a proprietății) și a clădirilor.

1.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Cu ocazia inspecției clădirilor evaluate și a terenului în prezența reprezentantului U.A.T. Municipiul Moinesti, 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:

- 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 clădirilor 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;
- datele privind suprafețele clădirilor au fost preluate din extrasul de carte funciara și documentația 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 vor putea fi obținute pentru oricare utilizările luate în considerare de către cumpărător;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură 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 continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare,

1.9.1. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport poate fi utilizat doar în legătură cu imobilul 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 clădiri din Municipiul Moinesti, str.1 Mai, nr. 62A, 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 și www.romimo.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 și clădiri din Municipiul Moinesti, str.1 Mai, nr. 62A, județul Bacău”.

Pe terenul din strada 1 Mai, nr. 62A care este proprietate a UAT Moinesti în suprafața de 654 mp se afla două clădiri care au aparținut bunului “Cămin Cultural Hangani”, care nu mai sunt folosite de mai mulți ani (nu se cunoaște data exactă pe baza de documente).

Clădirile au fost realizate conform datelor menționate în documente în anul 1970.

La data inspecției toate clădirile sunt deteriorate și vandalizate, imaginea este deplorabilă, instalațiile electrice care au existat sunt descompletate și distruse, tamplaria distrusă, finisajele deteriorate, acoperiș spart, sobele distruse, etc .

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

- Extras de carte funciara aferent la cererea nr. 11831/07.05.2026;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- HCL nr. 64/21.04.2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Moinești a imobilului situat în Municipiul Moinești, strada 1 Mai, nr. 62A.

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 intravilan și clădiri situate în municipiul Moinești, str. 1 Mai, nr. 62A, județul Bacău.**

Zona de delimitare a subpieței este dispusă dinspre zona mediană spre limitrofa a Municipiului.

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, exploatare forestiere, alte produse mestesugărești 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 exploatați 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.

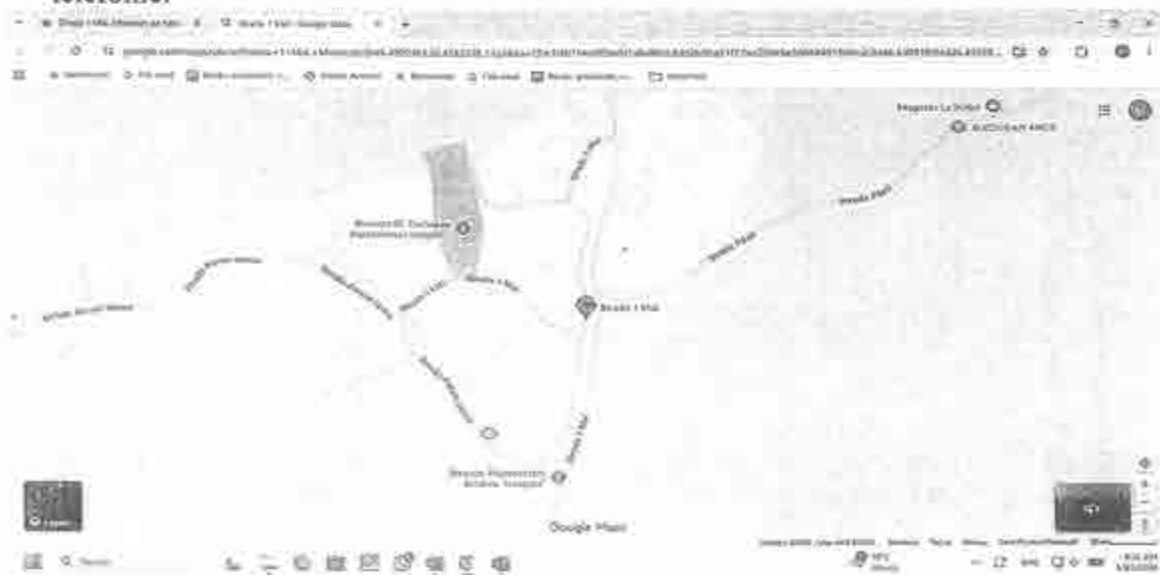
Pentru ocuparea integrală a forței de muncă disponibile și dezvoltarea socio-economică a municipiului sunt încurajate investițiile, în special în domeniile nepoluante. Există în zonă forță de muncă calificată în foraj-extracție și mentenanță în industria petrolieră, prelucrarea lemnului, făcând posibile 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 și cladirile sunt amplasate în cartierul Hanganii, strada 1 Mai, zona rezidențială cu case vechi și locuințe pentru salariați și pensionari din domeniul petrolului. Amplasamentul este poziționat conform hărții de mai jos și are caracteristicile principale:

- zona are caracter preponderent rezidențial;
- densitatea populației în zonă este redusă și îmbătrânită;
- traficul rutier în zonă este mediu, pentru toate categoriile de mijloace de transport auto;
- în zona apropiată nu 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 un amplasament în suprafața de 654 mp situat Municipiul Moinesti, str. 1 Mai, nr. 62A, cu numărul cadastral 70294.

Vecinatările incintei conform Planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate sunt reprezentate de diverse proprietăți care și-au schimbat proprietari de la întocmirea cartii funciare și care în anexa la HCL nr. 64/21.04.2026 sunt:

- N-proprietate particulară;
- S- nr. cadastrale 65643 și 62143;
- E- nr. cadastral 65643;
- V-nr. cadastral 62143 și strada 1 Mai.

Condițiile de sol și subsol sunt aparent normale, amplasamentul este într-o pantă ușoară de la stradă.

2.6. Descrierea terenului

Terenul evaluat este situat în intravilanul Municipiului Moinesti conform datelor din cartea funciară 70294 și este în suprafața 654 cu acces direct la strada 1 Mai care face legătura drumul județean de la Comanesti la Moinesti, într-o zonă rezidențială.

2.7. Descrierea clădirilor

Pe acest amplasament se afla 2 clădiri, astfel:

-Clădire-C1 care reprezintă „Caminul Cultural Hangani”, a fost edificat în anul 1970, cu regim de înălțime P+1 și suprafața construită la sol de 212,4 mp, suprafața construită desfășurată de 424 mp, identificată prin nr. cad. 702943-C1, înscrisă în CF nr. 70294 a Municipiului Moinesti.

Clădirea deși are denumirea de Camin Cultural nu are toate elementele care caracterizează astfel de clădiri, a fost realizată nu după proiectele specifice, este o clădire care are înălțimi mai mici față de cele standard, nu a avut elemente de tratament acustic, instalații de electrice de forță, capacitatea ca și număr de locuri, scenă, etc.

Descriere Camin Cultural Hangani:

- Regim înălțime clădire: P+1. Parterul are înălțimea de 2,3m și etajul de 2,7m.
- Data PIF: 1970;
- Suprafața construită la sol: 212,4 mp;
- Suprafața desfășurată: 424 mp;
- Infrastructură: fundații din beton simplu sub ziduri, elevații din beton cu centură la partea superioară în stare avansată de deteriorare;
- Suprastructură: pereți portanți din caramida presată, grosime (pereți exteriori și interiori) de 24 cm, deteriorată;
- Acoperiș tip șarpantă din lemn de rășinoase cu învelitoare din azbociment, deteriorată;
- Planșeul peste parter din beton și la etaj din care mai există numai șipca pe care au fost aplicate elemente pentru plafon;
- Finisaj exterior inferior: tencuiala driscuită cu zone mari deteriorate; până la caramida datorită infiltrațiilor de apă, crapecuri, etc;
- Finisaj interior inferior: tamplăria deteriorată/vandalizată, geamuri și uși lipsă, infiltrații de apă, zone afumate, vopsitoria exfoliată și umflată, etc;
- Apreciere generală: starea generală nesatisfăcătoare determinată de faptul că tamplăria interioară și exterioară este deteriorată, uși exterioare lipsă, pardoseli deteriorate, infiltrații apă în pereți, tencuiala desprinsă, zugrăveala deteriorată/exfoliată, etc.
- Tamplăria:
 - Exterioară: -ferestre lemn deteriorate fără sticlă, lipsă;
-uși acces din lemn.
 - Interioară: uși lemn deteriorate și lipsă;

- Stare generală a tâmplăriei: nesatisfacătoare la exterior la interior (distrusă sau lipsă);

- **Finisaje:**

- calitate finisaje: inferioare;
- **pardoseli:**
 - mozaic și beton deteriorat sau distrus.
- **pereți:**
 - vopsitorie, deteriorată, veche, etc;
 - var simplu deteriorat;
- **tavane:** zugrăveli cu var inferior;
- starea generală a finisajelor: nesatisfacătoare.

- **Instalații electrice:**

- bransament realizat, devastat și nefuncțional;
- în cele mai multe încăperi instalațiile sunt smulse, inexistente;
- starea generală a instalațiilor electrice: nesatisfacătoare;

- **Instalații sanitare:**

- apă – nu există bransate la apă;
- ape pluviale – descărcate în exterior;
- bransamentele la instalațiile de apă și canalizare nu;

- **Instalații de încălzire:** au existat prin sobe pe lemn care sunt deteriorate, nefuncționale.

Accesul la etaj se realizează pe o scară metalică improprie, deteriorată.

Starea clădirii se observă și din fotografiile prezentate în Anexa nr. 1.

-Clădirea C2-**Grupul sanitar (WC)**, a fost realizat în 1970 cu suprafața construită total la sol de 3 mp, identificat prin nr. cad. 70294-C2, înscrisă în CF nr. 70294 a Municipiului Moinesti.

Structura este din zidărie și cuva din beton cu placă de beton/deteriorată. Este o construcție independentă de tip parter, înălțimea liberă 2,5 m, finisaj inferior, nesatisfăcător, nu are instalații.

Starea grupului sanitar se observă și din fotografiile prezentate în Anexa nr. 1.

Clădirile nu au mai fost folosite aproximativ din anul 1990 (nu există documente) când a început procesul de deteriorare și vandalizare.

2.8. 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 său 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

creați tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

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

Proprietatea evaluată este una de tip nerezidențial, 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 – 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 clădirile au fost concepute și realizate pentru anumite activități în prezent nu mai sunt utile acestui scop și transformarea lor ar putea implica costuri mari, cea mai bună utilizare se va estima în ipoteza terenului liber și rezulta ca **cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate nerezidențială pentru diverse activități care să fie autorizate conform legilor în vigoare.**

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 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, 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 întrucât nu s-au identificat tranzacții în zona/municipiu pentru astfel de proprietăți ținând cont de starea de degradare în care se afla.

3. Abordarea prin costuri – constă în estimarea costului de nou din care se deduce deprecierea fizică, deprecierea economică și/sau deprecierea funcțională, după caz.

Evaluatorul va proceda la alegerea între cele două tipuri de cost de nou - *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* și va utiliza unul dintre acest tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări.

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 aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reproducție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o construcție și cu care operează această metoda sunt:

- Deprecierea fizică – reprezintă pierderea de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Aceasta poate avea două componente – uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și – uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).
- Deprecierea funcțională – este o pierdere de valoare cauzată de data de supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Se poate manifesta sub două aspecte – neadekvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, înlocuire, modernizare sau supradimensionări) și neadekvare funcțională nerecuperabilă (cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau de un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus). Deprecierea nefuncțională a fost estimată la 55% pentru cămin și 40% pentru grup sanitar.

▪ Depreciere economică (din cauze externe) – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi: - modificarea cererii, -utilizarea proprietății, -amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea și a fost estimată la 50% pentru cămin și 30% pentru grup sanitar.

Determinarea costului de înlocuire al clădirilor

În cazul de față evaluatorul a apelat la informațiile din fișele din Cataloagele de reevaluare ce cuprind Fișe 1964 ca valabilitate de la 01.01.1965, reeditate de Editura MATRIX ROM în 1996, cuprinzând indicatorii valorilor de înlocuire destinate reevaluării clădirilor și construcțiilor, respectiv următoarele fișe:

-Catalog de reevaluare nr.116, Editura MATRIX ROM, ediția 1996/Evaluarea rapidă a construcțiilor, Catalog Matrixrom nr. 4, fișa nr. 15- Casa de cultură, club, cămin cultural, Clădire C1-Anexa nr. 3 la raport;

-Catalog de reevaluare nr.118, Editura MATRIX ROM, ediția 1996/Evaluarea rapidă a construcțiilor, Catalog Matrixrom nr. 5, fișa nr. 9- Grup sanitar(WC) pentru Clădire C2 -Anexa nr. 4 la raport.

Costul de înlocuire net utilizând fișele din Cataloagele reeditate de Editura MATRIX ROM în 1995, cuprind indicatorii valorilor de înlocuire destinat reevaluării clădirilor și construcțiilor.

Indicatorii valorii de înlocuire cuprind toate lucrările de bază (fundatii, pereți, planșee, acoperiș, pardoseli, finisaje) inclusive trotuarul înconjurător și instalații.

Pentru ca valoarea de înlocuire să fie stabilită cât mai just, fișele de indicatori conțin termeni de corecție de care trebuie să se țină seama la stabilirea valorii de înlocuire, funcție de unele caracteristici sau dotări diferite de cele care au fost luate în considerare la stabilirea indicatorilor de bază.

Pentru a estima valoarea de înlocuire actuală se aplică indicii de reactualizare comunicați trimestrial de Corpul experților tehnici în publicațiile proprii. În cazul prezent s-a preluat indicele de reactualizare publicat în BET nr. 174 din februarie 2026, indicii fiind calculați pentru data de referință 31.12.2025 și pentru perioada rămasă s-a calculat indicele valutar.

S-a determinat deprecierea normală a fiecărei clădiri prin utilizarea Ghidului cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa I "Construcții", Indicativ P135/1999, corespunzător subgrupeii, structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice necorespunzătoare a acestora care a făcut ca pe baza raționamentului profesional să fie ajustat pentru fiecare clădire.

Conform constatarilor de la inspecție nu au fost identificate deprecieri fizice accidentale produse prin acte de calamități (cutremure, inundații catastrofale, explozii, incendii, furtuni, alunecări de teren, etc.) ci numai deteriorări din neefectuarea reparațiilor la finisaje, instalații, tâmplărie, vandalism, etc, precum și neadecvarea funcțională nerecuperabilă cauzată de deficiențe date de soluțiile tehnice avute în vedere la data realizării clădirii, care au fost estimate la procent din valoare pentru fiecare clădire în anexele de calcul (Anexa 3-Anexa 4).

Depreciere economică a zonei se datorează unor factori: modificarea cererii în utilizarea proprietății și prin nefolosire, care au fost estimate la procent din valoare pentru fiecare clădire în anexele de calcul (Anexa 3-Anexa 4).

S-au realizat calculele în Anexele nr. 3+4 și valoarea clădirilor este de 30.768 lei, echivalentă a 5.862 Euro, astfel:

Nr. Crt.	Denumire clădire	Valoare în Euro	Valoare în lei
1	Clădire C1	5.810	30.493
2	Clădire C2	52	275
	Total	5.862	30.768

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

Premiza majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

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

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

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

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

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/942d5781f8h1753hd2765h1h0321e72d.html>



Teren pentru construcții în suprafața de 2.219 mp locație oras Moinești zona Hangani strada 1 Mai numărul 29 cu 13 m descidere la strada.



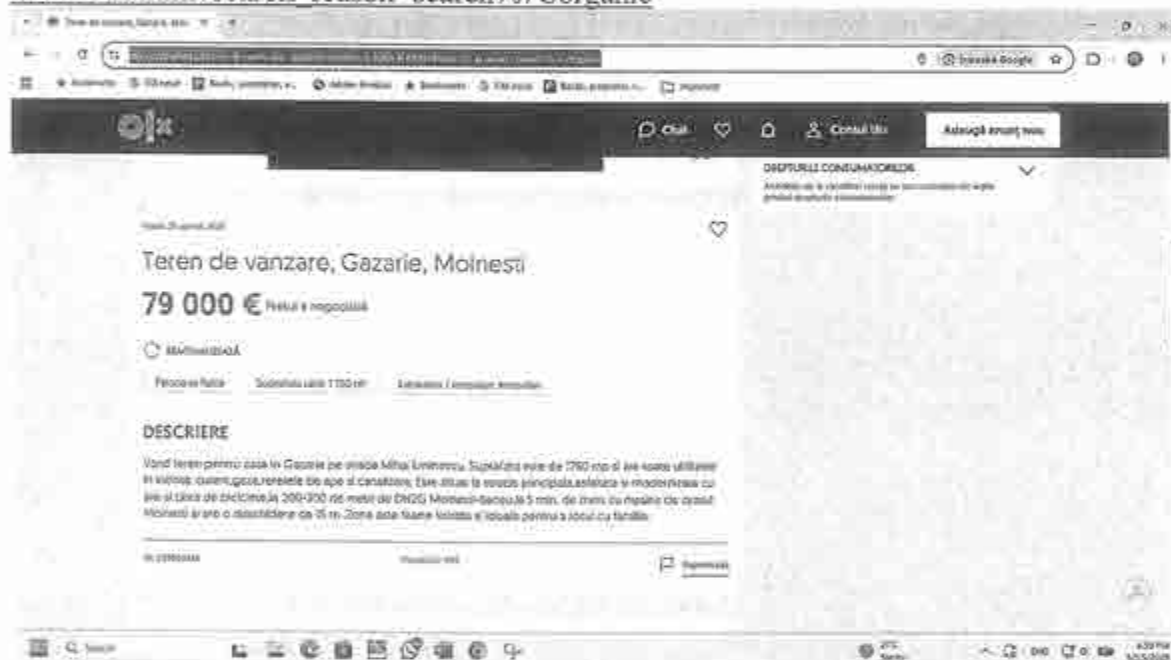
Comparabila B

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-2000mp-strada-22-decembrie-moinesti-vasiesti/ghfngf0dhg0170dd1f0gh1626fi1i85i.html>



Comparabilă C

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-gazdărie-moinești-IDkh3FK.html?search_reason=search%7Corganic



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

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare proprietate:	Str. 1 Mai, nr. 62A	1 Mai, nr. 29	22 Decembrie	cartier Gazarie
Suprafata [mp]	654	2219	2000	1750
PREȚ VÂNZARE EUR		35.000	40.000	79.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		15.78	20.00	45.15
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corecție unitară sau procentuală		-5%	-5%	-5%
Corecție totală		-0.789	-1	-2.36
Preț de vanzare corectat		14.991	19	42.89
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)		14.991	19	42.89
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)		14.991	19.00	42.89
CONDITIILE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0
Preț corectat (EUR/mp)		14.991	19.00	42.89
CONDITIILE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0
Preț corectat (EUR/mp)		14.991	19.00	42.8925
CONDITIILE PIATĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0.00%
Corecție totală		0	0	0
Preț corectat (EUR/mp)		14.991	19.00	42.89
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)		14.991	19.00	42.89
LOCALIZARE				
Localizare	Str. 1 Mai, nr. 62A	1 Mai, nr. 29	22 Decembrie	cartier Gazarie
Corecție unitară sau procentuală		-5%	-5%	-5%
Corecție totală		-0.75	-0.95	-2.14
Preț corectat (EUR/mp)		16.49	18.05	40.73

CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	654	2219	2000	1750
Corecție unitară sau procentuală		10%	10%	10%
Corecție totală		1.65	1.81	4.07
Forma, raport dimensiuni, front fa strada	regulata, front la strada ~30	regulata, front la stradal-13 m	regulata, front la strada-12.5m	regulata, front la strada ~ 10 m
Corecție unitară sau procentuală		10.00%	10.00%	10%
Corecție totală		1.65	1.81	4.07
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)		18.14	19.86	44.82
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Starea terenului de fundare	normal	normal	normal	normal
Corecție totală		0	0	0
Preț corectat (EUR/mp)		18.14	19.86	44.82
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecție unitară sau procentuală		0.00%	0.00%	0.00%
Corecție totală		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (EUR/mp)		18.14	19.86	44.82
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	nerezidențial/rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecție unitară sau procentuală		0.00%	0.00%	0.00%
Corecție totală		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Eur/mp)		18.14	19.86	44.82
Corecție totală netă	(absolut)	0.00	0.86	1.93
	(procentual)	15.00%	15.00%	15.00%
Corecție totală brută	(absolut)	1.65	1.66	3.75
	(procentual)	10.00%	10.00%	10.00%
Numar corectii		1	4	4
Valoare teren (EURO/mp) rotunjit	18			
Valoare teren (euro)	11772			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	61.789			

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 Moinești, 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 toate comparabilele;

- Caracteristici fizice:
 - Mărime: Au fost necesare ajustări la toate comparabilele;
 - Forma, front stradal: Au fost necesare ajustări la toate comparabile;
 - Topografie: : Nu au fost necesare ajustări;
 - Destinația legală: : Nu au fost necesare ajustări.
- Cea mai buna utilizare: nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt pentru aceeași utilizare.

Valoarea de piață pentru Terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a comparabilei A deoarece comparabilei A 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	11.772	EUR	61.789	RON
VALOARE				
TEREN 654 mp	18	EUR / mp	Curs EUR	5,2488
			Data	08.06.2026

Indicația valorii de piață a proprietății este:

$V_{\text{teren și clădiri}} = 17.634 \text{ EUR sau } 92.557 \text{ RON,}$

din care:

$V_{\text{Teren 654 mp}} = 11.772 \text{ EUR sau } 61.789 \text{ RON}$

$V_{\text{construcții}} = 5.862 \text{ EUR sau } 30.768 \text{ RON}$

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

Având în vedere rezultatul obținut, relevanța metodei abordate și informațiile de piață care au stat la baza aplicării acesteia și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru „Teren intravilan și clădiri situate în municipiul Moinesti, str. I Mai, nr. 62A, județul Bacău” la 08.06.2026 este de 92.557 lei echivalentă a 17.634 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 lunilor mai-iunie 2026;

-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 08.06.2026, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

3.4. Anexe

- Extras de carte funciara aferent la cererea nr. 11831/07.05.2026;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1/500;
- HCL nr. 64/21.04.2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Moinești a imobilului situat în Municipiul Moinești, strada 1 Mai, nr.62A.
- Anexa nr. 1-Fotografii.
- Anexa nr. 2-Harta satelit
- Anexa de calcul nr. 3;
- Anexa de calcul nr.4
- Amplasare-geoportal

EXPERT EVALUATOR
Dascalu Maricel



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL,
BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUȘ

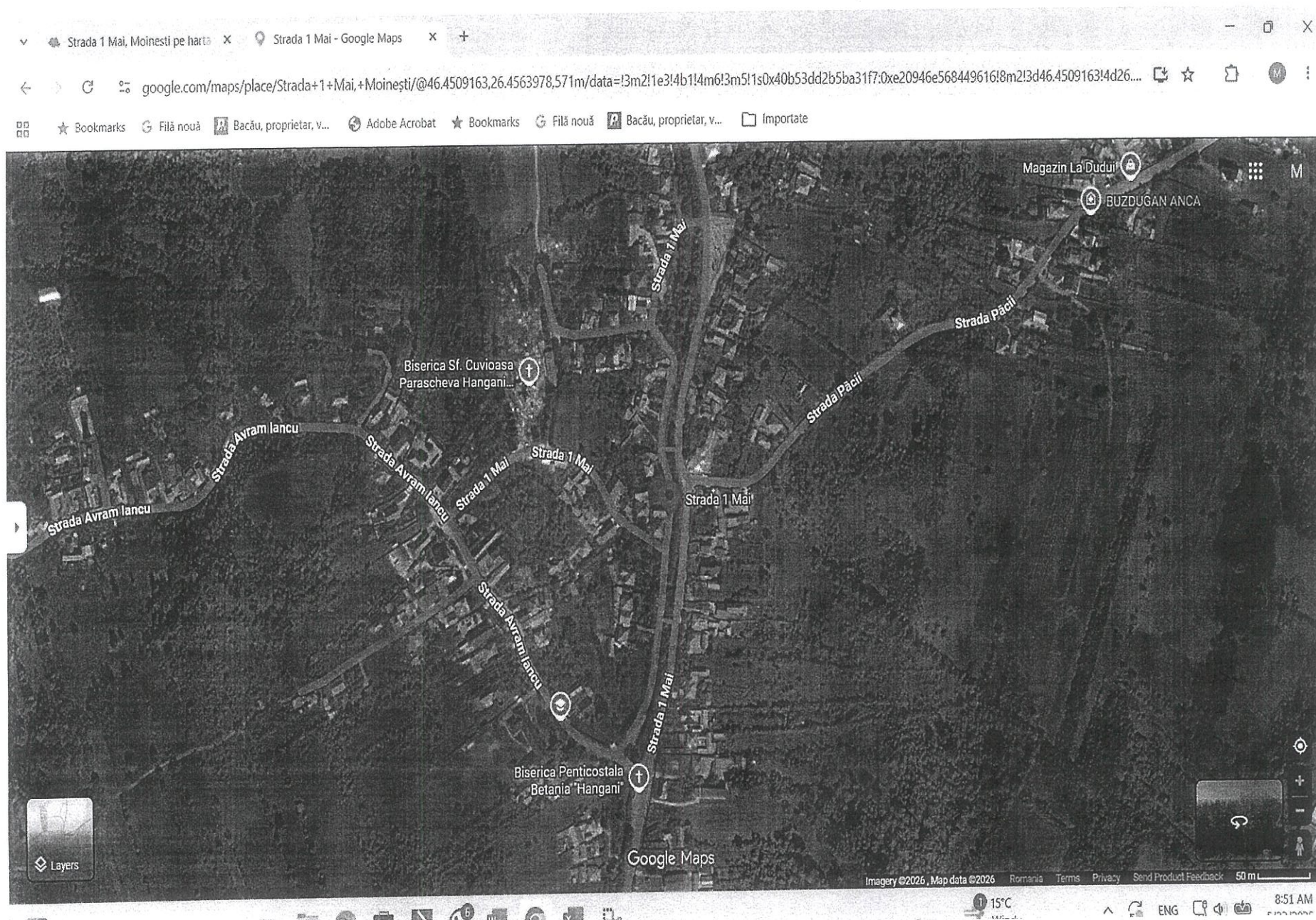
CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
MARILENA DÎRLĂU







Anexa nr.2-Harata satelit



PROPRIETAR: MUNICIPIUL MOINEȘTI

1. DATE DE IDENTIFICARE

Denumire	Cămin cultural Hangan
Amplasament	Moinești, str. 1 Mai, nr. 62A
Număr cadastral	70294-C1
Data recepției	1970

2. CARACTERISTICI TEHNICE

Tipul construcției	Cămin cultural Hangan
Regim de înălțime	P+1
Aria desfășurată	424.00
Aria construită	212.40

Elemente structurale și nestructurale	Specificație	Descriere	Starea tehnică
		fundajii beton	satisfăcătoare
	Structura		
	Închideri	zidărie din cărămidă deteriorată	satisfăcătoare
	Acoperis	asterială și azbociment, spart	nesatisfăcătoare
	Pardoseli	mozaic, beton	nesatisfăcătoare
	Compartimentari	sala festivități etaj, holuri și dependințe parter	nesatisfăcătoare
	Finisaje interioare	inferioare: zugrăveli cu var simplu + tamplarie lemn	nesatisfăcătoare
	Finisaje exterioare	inferioare, tamplarie lemn	nesatisfăcătoare

Instalații	Specificație	Descriere	Starea tehnică
	Electrice	nu	deteriorate, vandalizate
	Termice	nu	nu este cazul
	Gaze	nu	nu este cazul
	Apa, canalizare	nu	nu este cazul
Utilități	Climatizare interioară	nu	nu este cazul
	Instalații gaze	nu	nu este cazul
	Telecomunicații	nu	nu este cazul

3. DETERMINAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE BRUT

Metoda	Evaluarea rapidă a construcțiilor, Catalog Matrixrom nr. 4, fișa nr. 15-Casa de cultura, club, cămin cultural		
comparațiilor unitare			
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965	Cost unitar etaj	lei/mp Ad	785
	Corecție înălțim etaj	lei/mp Ad	-40
	Corecție tratament acustic	lei/mp Ad	-15
	Corecții finisaje inferioare	lei/mp Ad	-20
	Corecție încălzire cu sobe	lei/mp Ad	-80
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad	650
	Cost unitar parter	lei/mp Ad	785
	Corecție înălțim etaj	lei/mp Ad	-60
	Corecție tratament acustic	lei/mp Ad	-15
	Corecții finisaje inferioare	lei/mp Ad	-20
	Corecție încălzire cu sobe	lei/mp Ad	-80
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad	630
Determinarea costului de înlocuire brut (CIB)	$CIB = Pb \cdot Ad \cdot K1 \cdot K2 \cdot (1 - 21/100) 10000$		
	K1-of aviz INCERC la data de 31.12.2025		55210.263
	K2-of evol curs lei/euro		1.0925
	CIB (lei)	1555253	CIB/mp (lei) 3196
	CIB (euro)	258202	CIB/mp (euro) 1216
Estimarea depreciirilor	Depreciere fizică (%)	90	1219727.69
	Depreciere funcțională (%)	55	74538.91
	Depreciere externă (%)	50	30493.19

4. DETERMINAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET

Determinarea costului de înlocuire net (CIN)	$CIN = CIB - depreciiri$	CIN	CIN/mp Ad
	CIN (RON)	258202	72 lei/mp Ad
	CIN (euro)	5810	14 euro/mp Ad

5.2488 lei/euro 22.05.2026
5.0985 lei/euro 31.12.2025
1.0295



Indice de creștere

PROPRIETAR: MUNICIPIUL MĂINEȘTI

1. DATE DE IDENTIFICARE

Denumire	Grup sanitar(WC)	
Amplasament	Moinesti, str. 1 Mai, nr.62A	
Număr inventar		
Numar cadastral	70294-C2	
Data recepției	1970	

2. CARACTERISTICI TEHNICE

Tipul construcției	Grup sanitar(WC)
Regim de înălțime	parter
Aria desfășurată	3.00
Aria construită	3.00
Înălțime medie	

Elemente structurale și nestructurale	Specificație	Descriere	Starea tehnică
		fundajii beton	satisfacatoare
	Structura		
	Închideri	zidarie din caramida	nesatisfacatoare
	Acoperis	placa beton	nesatisfacatoare
	Pardoseli	beton	nesatisfacatoare
	Compartimentari	cabine	nesatisfacatoare
	Finisaje interioare	inferioare: zugrăveli cu var simplă + tamplarie lemn	nesatisfacatoare
	Finisaje exterioare	inferioare, tamplarie lemn deteriorată	nesatisfacatoare
Instalații	Specificație	Descriere	
	Electrice	nu	nu este cazul
	Termice	nu	nu este cazul
	Gaze	nu	nu este cazul
Utilități	Apa, canalizare	nu	nu este cazul
	Climatizare interioară	nu	nu este cazul
	Instalații gaze	nu	
	Telecomunicații	nu	

3. DETERMINAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE BRUT

Metoda comparativă unitară	Evaluarea rapidă a construcțiilor, Catalog Matrixrom nr. 5, fișa nr. 9- Grup sanitar(WC)		
Estimarea costului brut la nivel 01.01.1965	Cost unitar	lei/mp Ad	600
	Corecție finisaj inferior	lei/mp Ad	-120
	Corecție înălțime	lei/mp Ad	-50
	Corecții	lei/mp Ad	
	Corecție	lei/mp Ad	
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad	430
Determinarea costului de înlocuire brut (CIB)	CIB=Pb*Ad*K1*K2*1-21/100)10000		
	K1-cf. aviz INCERC la data de 31.12.2025		55210.263
	K2-cf. evol. curs lei/euro		1.0925
	CIB (lei)	6539	CIB/mp (lei) 2180
	CIB (euro)	1246	CIB/mp (euro) 415
Estimarea depreciierilor	Depreciere fizică (%)	90	5884.73
	Depreciere funcțională (%)	40	261.54
	Depreciere externă (%)	30	117.69

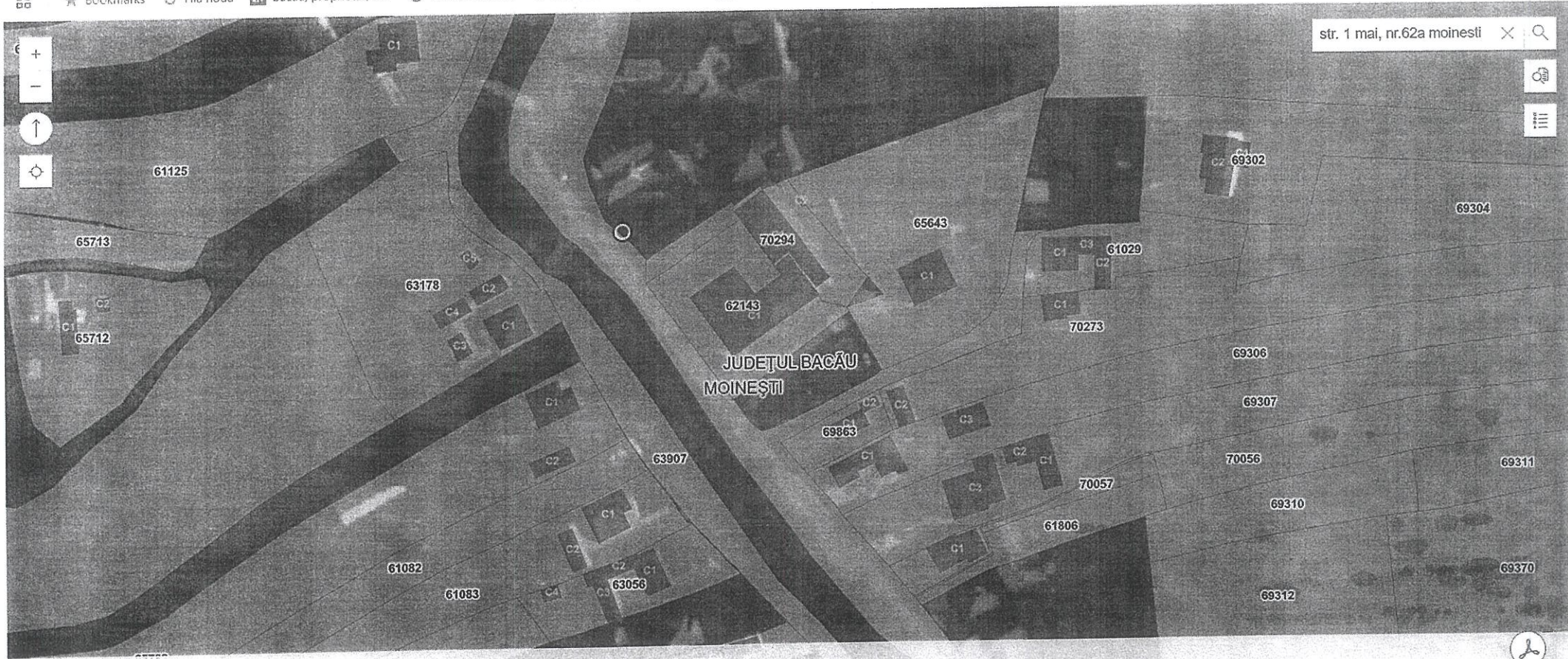
4. DETERMINAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET

Determinarea costului de înlocuire net (CIN)	CIN=CIB-depreciieri	CIN	CIN/mp Ad
	CIN (RON)	275	92 lei/mp Ad
	CIN (euro)	52	17 euro/mp Ad

5.2488 lei/euro 08.06.2026
8.0985 0 31.12.2025
1.0925



Indicele de creștere:





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 70294 Moinești

Nr. Cerere	11831
Ziua	07
Luna	05
Anul	2026
Cod verificare	100208566398



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Moinești, Loc. Moinești, Str 1 MAI, Nr. 62A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70294	654	Teren împrejmuit: Imobilul măsurat este împrejmuit parțial între punctele 10-11 și delimitat parțial între punctele 14-...-18.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	70294-C1	Jud. Bacau, UAT Moinești, Loc. Moinești, Str 1 MAI, Nr. 62A	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 212,4 mp; S. construită desfășurată: 424 mp; Clădire P+1 edificată în anul 1970.
A1.2	70294-C2	Jud. Bacau, UAT Moinești, Loc. Moinești, Str 1 MAI, Nr. 62A	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 2,9 mp; S. construită desfășurată: 3 mp; WC edificat în anul 1970.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8549 / 01/04/2026		
Act Administrativ nr. hotărârea nr. 43, din 23/03/2026 emis de CONSILIUL LOCAL MOINEȘTI; Act Administrativ nr. adresa nr. 10459, din 26/03/2026 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MOINEȘTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 2) MUNICIPIUL MOINEȘTI, DOMENIUL PRIVAT	A1, A1.1, A1.2
11289 / 04/05/2026		
Act Administrativ nr. HCL nr. 64, din 21/04/2026 emis de CONSILIUL LOCAL MOINEȘTI; Act Administrativ nr. adeverință nr. 13714, din 21/04/2026 emis de MUNICIPIUL MOINEȘTI;		
B2	se notează trecerea imobilului din domeniul public în domeniul privat al municipiului Moinești	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

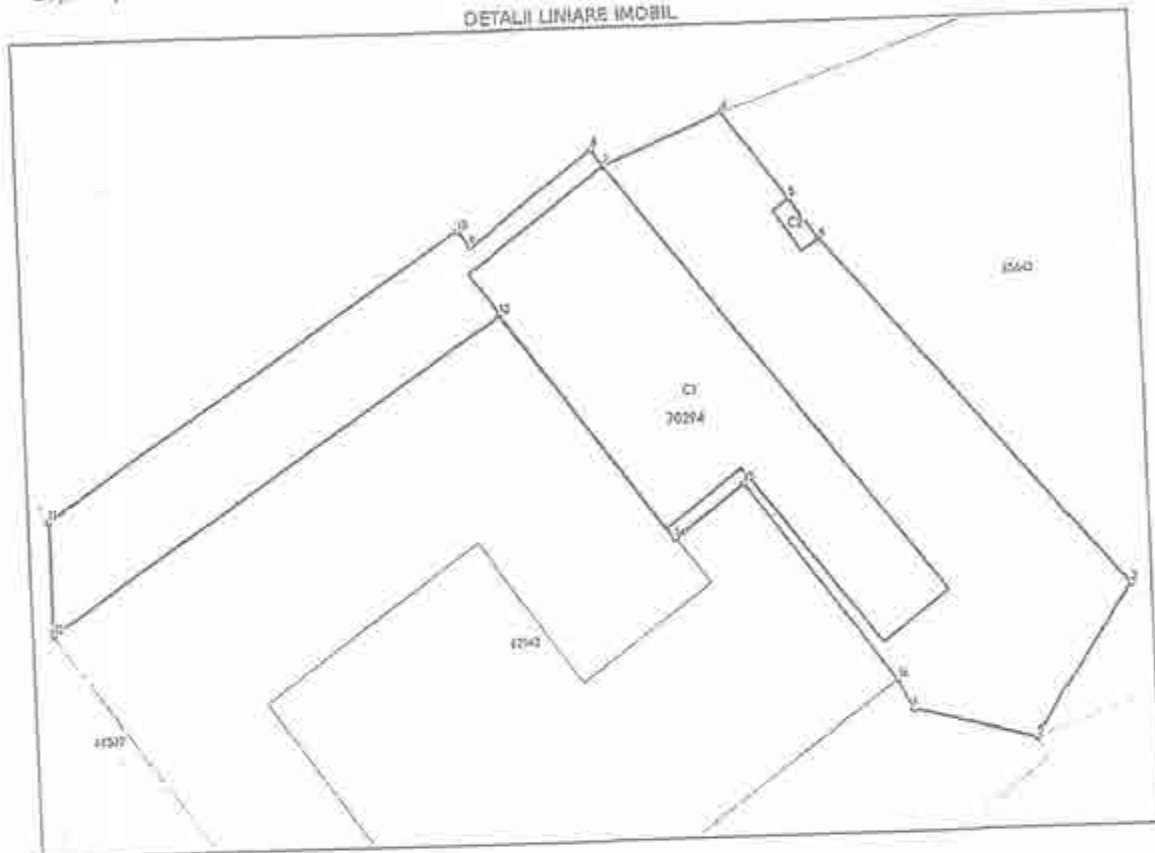
Carte Funciară Nr. 70294 Comuna/Oras/Municipiu: Moinești
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70294	654	Imobilul măsurat este împrejmuit parțial între punctele 10-11 și delimitat parțial între punctele 14-...-15.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	654	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	70294-C1	construcții administrative și social culturale	212,4	Cu acte	S. construită la sol: 212,4 mp; S. construită desfășurată: 424 mp; Clădire P+1 edificată în anul 1970.
A1.2	70294-C2	construcții anexa	Din acte: 3 Măsurată: 2,9	Cu acte	S. construită la sol: 2,9 mp; S. construită desfășurată: 3 mp; WC edificat în anul 1970.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	6,835

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	9.559
3	4	24.647
4	5	2.645
5	6	5.754
6	7	6.929
7	8	1.112
8	9	8.246
9	10	1.057
10	11	26.737
11	12	6.038
12	13	29.289
13	14	14.997
14	15	4.722
15	16	13.079
16	1	1.766

== Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 == Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 07/05/2026, 15:16

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

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

Pagina 3 din 3

Erroare gramatice - Măsurare online la ghișeu epay.ancpl.ro

Formularul de verificare 1.3



HOTĂRÂRE

privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Moinești
a imobilului situat în Municipiul Moinești, strada 1 Mai, nr. 62A, județul Bacău

Consiliul Local al Municipiului Moinești, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din
data de 20.04.2026,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 12232/15.04.2026 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 12233/15.04.2026 al Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Cartea funciară nr. 70294 a Municipiului Moinești;
- prevederile art. 361 alin. (2) 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. 12950/20.04.2026 al Comisiei juridică, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 12951/20.04.2026 al Comisiei pentru activități economice-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul Comisiei nr. 12952/20.04.2026 al pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comună și protecție mediu, din cadrul Consiliului Local al municipiului Moinești;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. „a”, art. 139, alin. (3) lit. „g”, 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 declararea încetării interesului public local asupra imobilului, înscris în Cartea funciară nr. 70294, situat în municipiul Moinești, strada 1 Mai, nr. 62A, 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 imobilului menționat la articolul nr. 1.

ART. 3 - Se aprobă propunerea de abrogare a poziției nr. 314 din Inventarul 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.

ART. 4 - Se dispune înscrierea în evidențele OCPI - Cartea funciară a Municipiului Moinești, a situației privind regimul juridic al imobilului menționat în art. 1.

ART. 5 - Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Direcția Economică, Direcția Urbanism, Achiziții Publice și Investiții, Compartiment Registru Agricol, Compartiment Tehnică Legislativă și Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești.

ART. 6 - Prezenta hotărâre va fi comunicată Prefectului Județului Bacău, Primarului Municipiului Moinești, Direcției Economice, Direcția Urbanism, Achiziții Publice și Investiții, Compartimentului Registru Agricol, Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu și va fi adusă la cunoștință publică în condițiile legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:

CONSILIER LOCAL

BOGDAN-DRAGOS LEGANIS



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,

MARILENA DÎRLĂU

NR. 64

Hotărârea a fost adoptată în ședința ordinară din data de 21.04.2026, cu 19 voturi pentru, din 19 consilieri participanți



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



ISO 9001 • ISO 14001 • ISO 45001

LL-C (Certification)

Anexa la H.C.L nr. 64/21.04.2026

**Trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Moinești a imobilului situat
în Municipiul Moinești, strada 1 Mai, nr. 62A, județul Bacău**

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, dării în folosință	Valoarea de inventar (mii lei)	Situația juridică actuală/ Denumirea act proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
314	1.6.2	Cămin Cultural Hangani	Imobil, situat în municipiul Moinești, strada 1 Mai, nr. 62A, compus din: - clădire, regim de înălțime P+1, în suprafață construită la sol de 212,4 mp și suprafața desfășurată de 424 mp, înscrisă în CF nr. 70294 - C1; - clădire, regim de înălțime P, în suprafață construită la sol de 2,9 mp și suprafața desfășurată de 3 mp, înscrisă în CF nr. 70294 - C2; și - teren intravilan în suprafață de 654 mp, categoria de folosință curți construcții, având ca vecinătăți: la N-proprietate particulară, S-nr. cadastrale 65643 și 62143, E - nr. cadastral 65643, V - nr. cadastral 62143 și strada 1 Mai (nr. cadastral 63905), cu nr. cadastral 70294, nr. inventar 9000002 și 1000002	1970	Clădiri: 20,741 Teren: 66,639	Cartea funciară nr. 70294 Moinești

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL
BOGDAN-DRAGOȘ LEGANUS

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
GABRIELA PĂDUREANU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
MARILENA ȚIRLĂU

DIRECȚIA U.A.P.I.
ARHITECT ȘEF,
FLORIN FLOREA