U A T MUNICIPIUL MOINEŞTI
Str. Vasile Alecsandri, nr. 14, judeţ Bacău, cod 605400,
Tel. 0234363680, TelVerde 0800800569
Fax 0234365428, e-mail: office@moinesti.ro,
www.moinesti.ro, municipiul moinesti oficial

ISO 9001
ISO 14001
Nr. 400085
LL-C (Certification)

Nr. 38062 DIN 10.12.2019

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea unui schimb de terenuri între Municipiul Moinești
și domnul Cojocaru Ionel

Consiliul Local al Municipiului Moinești, Județul Bacău,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.38006/09.12.2019 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 38060/10.12.2019 al Biroului Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- Cererea nr. 36129/21.11.2019 d-lui Cojocaru Ionel, domiciliat în Municipiul Moinești, strada G-ral Eremia Grigorescu, bl. E2, ap. 7, județul Bacău;
- Rapoartele de evaluare întocmite de SC ONIEVAL EXPERT SRL - Expert evaluator Oniga Mircea, înregistrate la Unitatea Administrativ-Teritorială a Municipiului Moinești cu nr. 36129/21.11.2019;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Moinești nr. 166/2018 privind aprobarea inventarului centralizat al imobilelor aparținând domeniului privat al Municipiului Moinești, Județul Bacău;

În temeiul prevederilor art. 1763 și art. 1764 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul Comisiei pentru activități economico-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comunală și protecție mediu, din cadrul Consiliului local al municipiului Moinești;

În temeiul dispozitiilor art. 129, alin. (1), alin. (2) lit. d), raportat la alin. (7) lit. r), alin. (14), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. - **(1)** Se însușește Raportul de evaluare întocmit de SC ONIEVAL EXPERT SRL privind determinarea valorii de piață a imobilului teren în suprafață de 30 mp, situat în strada G-ral Eremia Grigorescu, FN, Județul Bacău, proprietate privată a Municipiului Moinești, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare întocmit de SC ONIEVAL EXPERT SRL privind determinarea valorii de piață a imobilului teren în suprafață de 30 mp, situat în strada G-ral Eremia Grigorescu, FN, Județul Bacău, identificat cu număr cadastral 62913, proprietate privată a domnului Cojocaru Ionel, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri, între Municipiul Moinești pe de o parte și domnul Cojocaru Ionel domiciliat în municipiul Moinești, str.G-ral Eremia Grigorescu, Bl, E2, ap.7, identificat prin C.I. seria ZC nr. 029937 eliberată de SPCLEP Moinești, cu CNP 1700626045880, pe de altă parte, după cum urmează:

- Municipiul Moinești dă în schimb, fără plată de sultă, domnului Cojocaru Ionel terenul proprietate privată a municipiului Moinești, teren în suprafață de 30 mp, situat în municipiul Moinești, str. G-ral Eremia Grigorescu, FN, evaluat la 19.010 lei (4000 euro), identificat prin Planul de situație.

- Domnul Cojocaru Ionel dă în schimb, fără plată de sultă, Municipiului Moinești terenul proprietate privată în suprafață de 30 mp, situat în municipiul Moinești, str. G-ral Eremia Grigorescu, FN, înscris în C.F. 62913, cu nr. cadastral 62913, evaluat la 19.010 lei (4000 euro).

Art.3. - Toate cheltuielile și taxele necesare perfectării Contractului de schimb vor fi suportate de domnul Cojocaru Ionel.

Art.4. - Se dispune înscrierea în evidențele OCPI Moinești – Cartea funciară a Municipiului Moinești, a situației privind regimul juridic al terenurilor, menționate la art. 2.

Art.5. - Se împuternicește Primarul Municipiului Moinești și Secretarul General al Municipiului Moinești să semneze în numele Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Moinești, contractul de schimb în formă autentică.

Art.6. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se desemnează Compartimentul Tehnică Legislativă și Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești.

Art.7. – Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județul Bacău, Primarului Municipiului Moinești, Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu, domnului Cojocaru Ionel și va fi adusă la cunoștință publică în condițiile legii.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
JR. VALENTIN VIERU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

U.A.T. MUNICIPIUL MOINEȘTI Județul Bacău

U A T MUNICIPIUL 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
Nr. 400085
LL-C (Certification)

Nr. 38006 din 09.12.2019

REFERAT DE APROBARE
la Proiectul de Hotărâre privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri
între Municipiul Moinești și domnul Cojocaru Ionel

Autoritățile administrației publice locale au obligația dezvoltării rețelei de spații verzi.

Rolul principal în vederea administrării spațiului verde al unei localități rămâne cel al autorităților administrației publice locale care este de drept managerul principal al acțiunilor ce se întreprind asupra spațiului verde.

Spațiile verzi oferă în mod natural, cu implicare sau intervenție umană minimă, beneficii importante comunității. Spațiile verzi răspund, în principal, nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber.

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, aflată în vigoare începând cu 21.01.2007, în forma ei actuală, este singura care reglementează administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităţilor. Astfel, articolul 2 din Legea nr. 24/2007 se menționează că în vederea asigurării calității factorilor de mediu și a stării de sănătate a populației, statul recunoaște dreptul fiecărei persoane fizice la un mediu sănătos, accesul liber pentru recreere în spațiile verzi proprietate publică, dreptul de a contribui la amenajarea spațiilor verzi, la crearea aliniamentelor de arbori și arbuști, în condițiile respectării prevederilor legale în vigoare.

Autoritățile publice locale din municipiul Moinești, prin serviciile de specialitate, au ca preocupare crearea și dezvoltarea rețelei verzi prin achiziționarea de terenuri disponibile cu potențial sociocultural și/sau ecologic, în vederea atingerii și respectării reglementărilor naționale. Astfel, s-a identificat că în strada Tudor Vladimirescu, zona blocurilor nr. 6, nr. 8 și nr. 9, o suprafață de teren de 30 mp care ar putea fi încadrată la această categorie. Din verificările efectuate terenul aparține domnului Cojocaru Ionel, domiciliat în Moinești, strada G-ral. Eremia Grigorescu, bl. E2, ap. 7. Așa cum reiese și din cererea înregistrată cu nr. 36129/21.11.2019 acest teren este spațiu verde. Proprietarul ar fi dorit să construiască un garaj, dar politicile publice locale nu mai permit construcția în zona respectivă. Se solicită efectuarea unui schimb cu un teren proprietate privată a Municipiului Moinești pentru care deține contract de închiriere. Acest teren are aceeași suprafață de 30 mp, pe el este amplasată o copertină auto și se află în strada G-ral. Eremia Grigorescu.

Ambele terenuri au fost evaluate.

Pentru terenul proprietatea domnului Cojocaru Ionel, situat în intravilanul Municipiului Moinești, str. G-ral Eremia Grigorescu, FN, are ca vecinătăți: N - teren Primărie, E - alee acces, S - teren Primărie, V - teren Primărie, înscris în CF nr. 62193. Raportul de evaluare s-a întocmit de către SC ONIEVAL EXPERT SRL reprezentat de Oniga Mircea în calitate de Expert Evaluator, în care valoarea terenului a fost estimată la 19.010,00 lei, respectiv 4000 euro (la cursul de schimb valutar de la data de 25.09.2019).

Teren în suprafață de 30 mp aflat în proprietatea privată a Municipiului Moinești în temeiul Hotărârii Consiliului Local Moinești nr. 166/24.09.2018, este situat în intravilanul Municipiului Moinești, str. G-ral Eremia Grigorescu, F.N, având ca vecinătăți: N - teren Primărie, E – teren Primărie, S – teren Primărie, V – teren Primărie.

Pentru terenul proprietatea Municipiului Moinești Raportul de evaluare s-a întocmit de către SC ONIEVAL EXPERT SRL reprezentat de Oniga Mircea în calitate de Expert Evaluator, în care valoarea terenului a fost estimată la 19.010,00 lei, respectiv 4000 euro (la cursul de schimb valutar de la data de 25.09.2019).

Contractul de schimb este reglementat prin art. 1763 și urm. din Codul civil. După încheierea contractului de schimb se va dispune înscrierea în evidențele OCPI Moinești - Cartea funciară a Municipiului Moinești, a situației privind regimul juridic al terenurilor.

Având în vedere cele menționate propunem spre aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Moinești a raportului de evaluare a terenului ce va fi supus în vederea unui schimb de terenuri.

PRIMAR,
JR. VALENTIN VIERU

MUNICIPIUL MOINEȘTI
Județul Bacău

U A T MUNICIPIUL 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
Nr. 400085
LL-C (Certification)

BIROUL JURIDIC ȘI CONTENCIOS

Nr. 38060 DIN 10.12.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
la Proiectul de Hotărâre privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri
între Municipiul Moinești și domnul Cojocaru Ionel

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, este singura care reglementează administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Autoritățile publice locale din municipiul Moinești, prin serviciile de specialitate, au ca preocupare permanentă, crearea și dezvoltarea rețelei verzi prin achiziționarea de terenuri disponibile cu potențial sociocultural și/sau ecologic, în vederea atingerii și respectării reglementărilor naționale.

În strada Tudor Vladimirescu, zona blocurilor nr. 6, nr. 8 și nr. 9, este o suprafață de teren de 30 mp care trebuie încadrată în rețeaua de spații verzi. Terenul aparține domnului Cojocaru Ionel, domiciliat în Moinești, strada G-ral. Eremia Grigorescu, bl. E2, ap. 7. Așa cum reiese din cererea înregistrată cu nr. 36129/21.11.2019 și din etrasul de Carte Funciară nr. 62193 acest teren are categoria de folosință curți contrucții. Proprietarul a solicitat eliberarea unui Certificat de urbanism în vederea construirii unui garaj, dar politicile publice locale, respectiv Planul Urbanistic General nu permit încadrarea acestui tip de construcție în zona rezidențială, acest teren fiind propus pentru amenajarea și încadrarea în registrul spațiilor verzi din Municipiul Moinești. În aceste condiții Unitatea Administrativ Teritorială solicită efectuarea unui schimb cu un teren proprietate privată a Municipiului Moinești pentru care proprietarul deține contract de închiriere. Acest teren se află în strada G-ral. Eremia Grigorescu, are aceeași suprafață de 30 mp, pe el fiind amplasată o copertină auto - construcție provizorie.

Ambele terenuri au fost evaluate. Pentru terenul proprietatea domnului Cojocaru Ionel, identificat prin Carte Funciară nr. 62913, situat în intravilanul Municipiului Moinești, str. G-ral Eremia Grigorescu, FN, s-a întocmit Raportul de evaluare de către SC ONIEVAL EXPERT SRL din care rezultă valoarea estimată a terenului de 19.010,00 lei, respectiv 4000 euro (la cursul de schimb valutar de la data de 25.09.2019).

Pentru terenul în suprafață de 30 mp aflat în proprietatea privată a Municipiului Moinești în temeiul Hotărârii Consiliului Local Moinești nr. 166/24.09.2018, situat în intravilanul Municipiului Moinești, str. G-ral Eremia Grigorescu, F.N., identificat prin Plan de situație și Plan de încadrare în zonă, s-a întocmit Raportul de evaluare de către SC ONIEVAL EXPERT SRL, iar valoarea terenului fiind estimată la 19.010,00 lei, respectiv 4000 euro (la cursul de schimb valutar de la data de 25.09.2019).

Contractul de schimb este reglementat prin art. 1763 și urm. din Codul civil. După încheierea contractului de schimb se va dispune înscrierea în evidențele OCPI Moinești - Cartea funciară a Municipiului Moinești, a situației privind regimul juridic al terenurilor. Schimbul de terenuri aprobat se va realiza prin act autentic.

Având în vedere cele menționate propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Moinești prezentul proiect de hotărâre.

BIROUL JURIDIC ȘI CONTENCIOS
CONSILIER JURIDIC,
Mirela Diana Manciu

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
MOINEŞTI, JUD. BACĂU
REGISTRATURA
NR. 36129
Ziua 20 Luna 11 Anul 2019

D-nul Secretar
Iuliste
C. local
26.11.2019

Domnule Primar,

Subsemnatul Cojocaru Ionel domiciliat în Municipiul Moinești, str. G-ral Eremia Grigorescu, bl. E2, ap. 7, județul Bacău, în calitate de proprietar al terenului curți construcții în suprafață de 30 m.p., situat în Municipiul Moinești, str. G-ral Er. Grigorescu, FN, județul Bacău, conform Contractului nr. 425/29.03.2007, autentificat la BNP Cazan Diana, înscris în C. F. Nr. 62193, solicit aprobarea unui schimb de teren cu aceiași suprafață de 30 m.p. ocupat de copertină auto acoperită, situat pe str. G-ral Eremia Grigorescu, conform Contractului de încheiere nr. 27/31.03.2010 și actului adițional nr. 9/3360/12.02.2019.

Menționez faptul că terenul a fost cumpărat în scopul de a construi un garaj, acest lucru neputând fi posibil datorită politicilor publice locale din prezent care nu mai permit construcția garajelor izolate, iar terenul este spațiu verde.

Anexez la prezenta:

- Raport de evaluare teren proprietate privată;
- Extras C.F. nr. 62913,
- Raport de evaluare teren proprietate UAT Moinești;

Cu stimă

21.11.2019

Primarului Municipiului Moinești

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

Nr. cerere	**13675**
Ziua	**29**
Luna	**07**
Anul	**2019**

Cod verificare
G100071881201

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62913 Moinești

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3260
Nr. cadastral vechi:2515

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Moinesti, Str Eremia Grigorescu, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	62913	30	TEREN S. 29,75MP.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2328 / 30/03/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 425, din 29/03/2007 emis de BNP Cazan Diana;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **COJOCARU MIRELA** 2) **COJOCARU IONEL**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3260)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

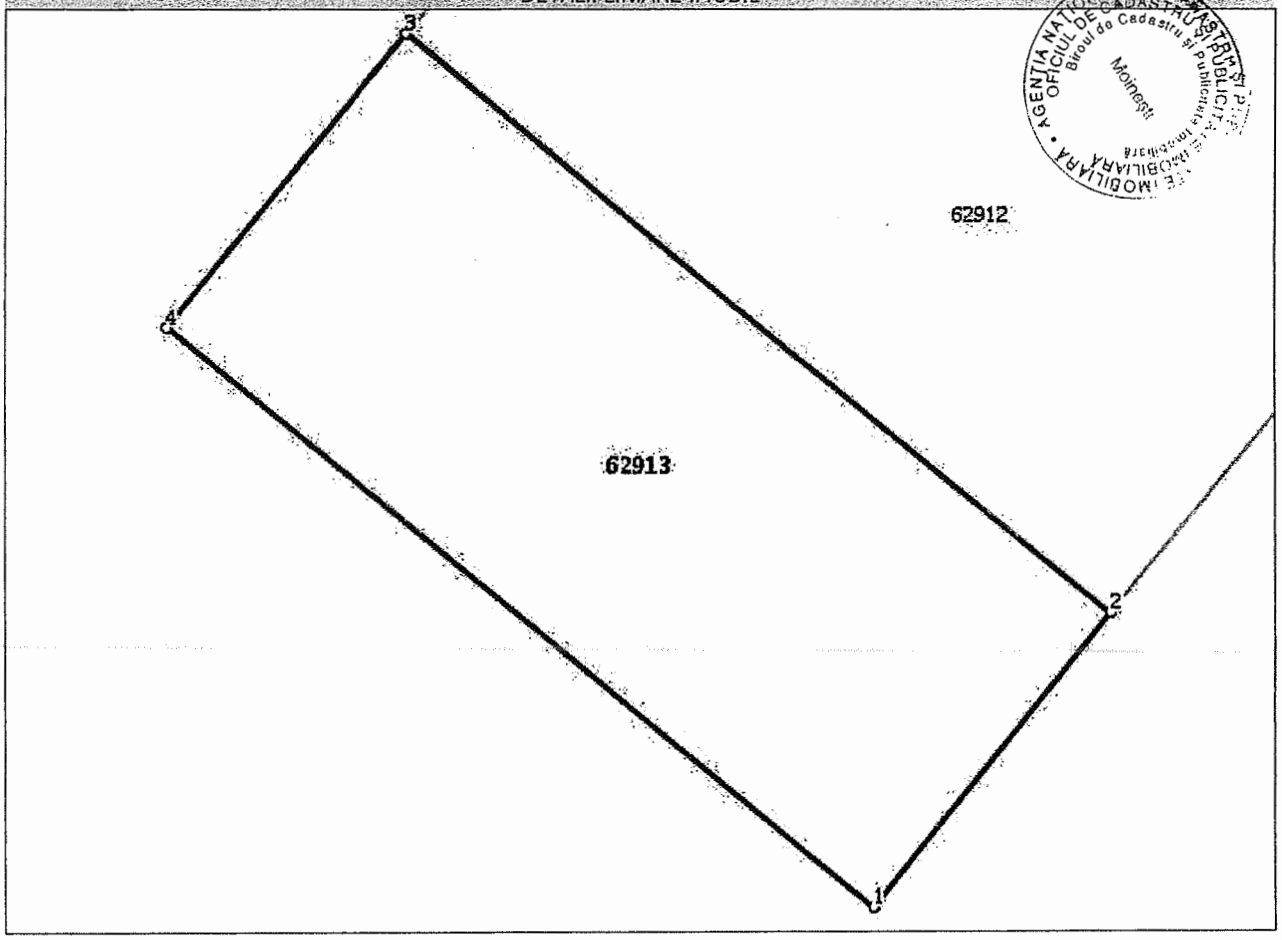
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
62913	30	TEREN S. 29,75MP.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	DA	-	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.5
2	3	8.5
3	4	3.5
4	1	8.5

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

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

29/07/2019, 12:20

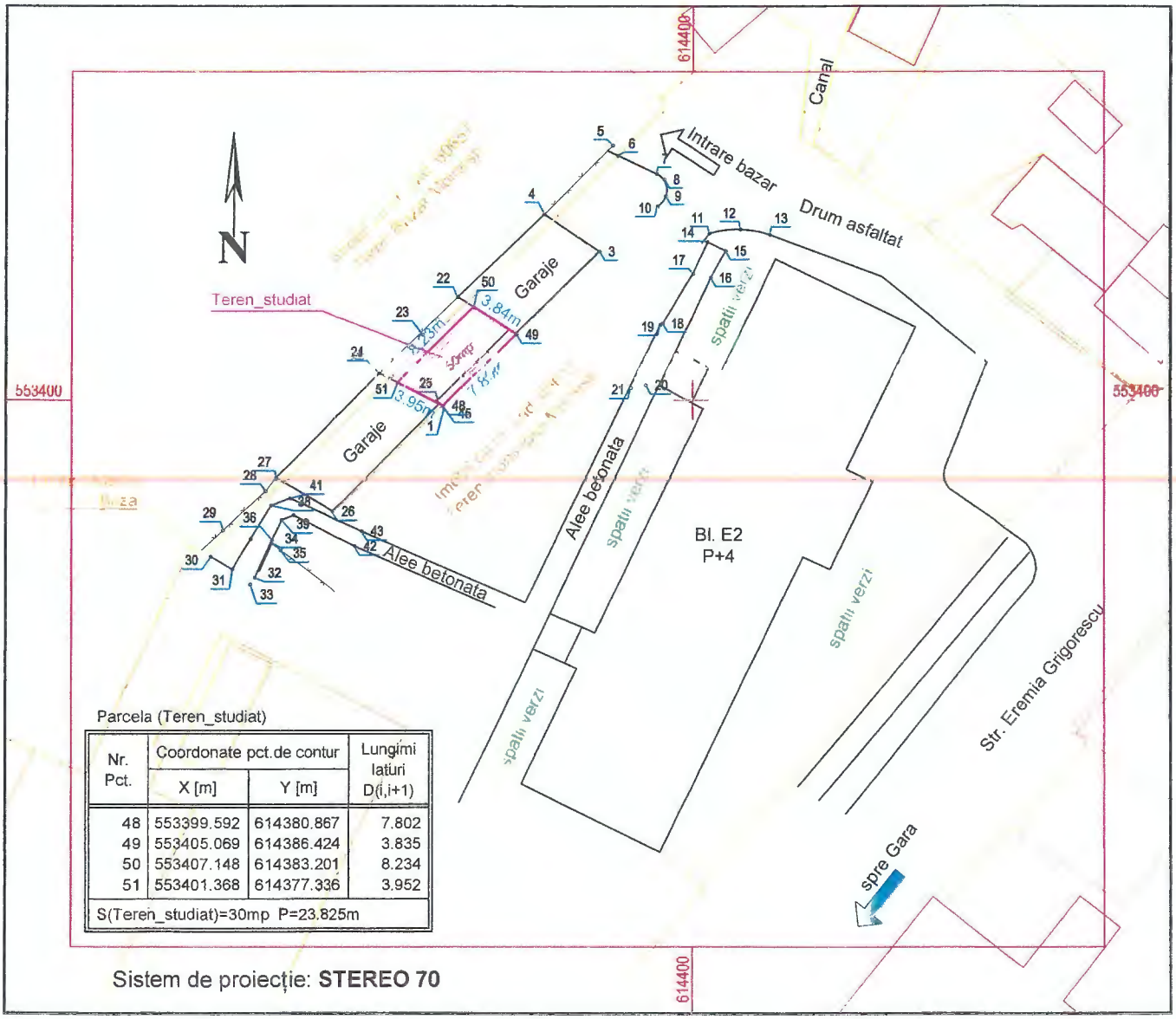
O.C.P.I. BACĂU
O.C.P.I. MOINEȘTI
FILIPAȘ ELIANA
REFERENT

COLPOȘ IONUȚ-DOREL-PFA
0740.070.683
CADASTRU TOPOGRAFIE

PLAN DE SITUAȚIE

Scara 1:500

Adresa: **Mun. Moinești, Jud. Bacău**



Parcela (Teren_studiat)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
48	553399.592	614380.867	7.802
49	553405.069	614386.424	3.835
50	553407.148	614383.201	8.234
51	553401.368	614377.336	3.952
S(Teren_studiat)=30mp P=23.825m			

Sistem de proiecție: **STEREO 70**

Semnătura și ștampila
(persoana autorizată)
Ing. Colpoș Ionuț-Dorel

Suprafața totală a terenului studiat - 30 mp

Persoana fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-BC-F
Nr.0186/10.06.2019
COLPOS IONUT DOREL
CATEGORIA B

Data: 16.09.2019

60657
60657aa
60824
60824r
61048
61782
61233
61233r
60950
61436
776
1794
C1
C2
C3
C4
C5

ANEXA NR.1

SC ONIEVAL EXPERT SRL
<expertize evaluari> <expertize contabile> <consultanta fiscala>
Comăneşti,str.Aleea Parcului,bl.G3/25,jud.Bacău
C.U.I :41261844
Telefon: 0723853819
Mail:oniga_misu@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN CURȚI CONSTRUCȚII ÎN SUPRAFAȚĂ DE 30 M.P.

Situat în Municipiul Moinești, str. Eremia Grigorescu, FN, jud.Bacău
Proprietar: COJOCARU IONEL și COJOCARU MIRELA

25 Septembrie 2019

Către,

COJOCARU IONEL domiciliat în Municipiul Moinești, str. G-ral Eremia Grigorescu, Bl.E2, ap.7, județul Bacău

Vă transmitem anexat raportul de evaluare, **actualizat,** detaliat al proprietății **"Teren intravilan curți construcții în suprafața de 30 mp" situat în Municipiul Moinesti, str.Eremia Grigorescu, FN, județul Bacău, proprietatea d-lor COJOCARU IONEL și COJOCARU MIRELA domiciliați în Municipiul Moinești, str. G-ral Eremia Grigorescu, Bl.E2, ap.7, județul Bacău.**

Inspecția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în perioada 24.09.2019.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 25.09.2019.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății este de 19.010 lei, respectiv 4.000 euro.

Inginer economist ONIGA MIRCEA, membru titular ANEVAR, certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Nici una din persoanele care au participat la întocmirea și documentarea cu informații, în vederea realizării prezentului raport de evaluare nu are nici un interes legat de proprietatea evaluată și nici nu depinde material sau este părtinitor față de vreuna din părțile implicate.
- Inspecția proprietății evaluate precum și investigațiile, analizele și calculele efectuate au fost efectuate de evaluatorul care a realizat lucrarea.
- Informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
- S-au luat în considerare toți factorii care afectează valoarea.
- Raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare valabile la data de referință.
- Raportul este supus doar acelor condiții limitative prezentate în cadrul său.
- Realizarea evaluării precum și onorariul nu depind de valoarea raportată.
- în prezent sunt Evaluator autorizatcu legitimația numărul 14853/1998 membru titular ANEVAR;
- prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Evaluator,
Evaluator autorizat ONIGA MIRCEA

CERTIFICAREA VALORII

Inginer economist ONIGA MIRCEA, membru titular ANEVAR, declar că evaluarea a fost făcută în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare (IV S) şi confirm că :

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.
- analizele şi concluziile sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile prezentate în acest raport.
- au fost luati in considerare toti factorii care afecteaza valoarea;
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăţii evaluate.
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul etic si cu Standardele Internationale de Evaluare.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor ;
- onorariul evaluatorului nu este condiţionat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experienţă în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecţie personală a proprietăţii
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

Evaluator,
Evaluator autorizat ONIGA MIRCEA

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR IMOBILIARI • ANEVAR
Evaluator autorizat
ONIGA MIRCEA
Legitimația Nr. 14853
Valabil 2019
Specializarea: EI, EPI, EBM

SC ONIEVAL EXPERT SRL

RAPORT DE EVALUARE

I. PREZENTAREA EXECUTANTULUI
I.1. Societatea executantă

EVALUATOR : **SC ONIEVAL EXPERT SRL Comăneşti**, reprezentată prin **ing. ec. Oniga Mircea**, Evaluator autorizat, cu legitimaţia nr. 14853 eliberată de **Uniunea Naţională a Evaluatorilor Autorizatidin România (ANEVAR) Bucureşti şi CECCAR**, expert-contabil, conform carnetului 17612/2002, emis de **CECCAR** si consultant fiscal membru al CCF cu carnet 4870/2010, domiciliat în oraşul Comăneşti, str. Aleea Parcului, bloc G3/25, a cărui obiect de activitate constă în efectuarea de servicii specializate în următoarele domenii:
- ţinerea evidenţei contabile a societăţilor comerciale;
- întocmirea şi certificarea bilanţului contabil;
- servicii de consultanţă şi asistenţă în domeniul fiscal, impozite şi taxe;
- evaluări proprietati imobiliare (constructii si teren), bunuri mobile si inteprinderi;
- studii de fezabilitate şi diagnostic financiar.
- consultanta fiscala.

CAP. I. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul prezentului Raport de evaluare îl constituie **"Teren intravilan curţi construcţii în suprafaţa de 30 mp" situat în Municipiul Moinesti, str. Eremia Grigorescu, FN, jud. Bacău,** proprietatea **fam. Cojocaru Ionel şi Cojocaru Mirela,valoare ce poate constitui schimb terenuri cu MUNICIPIUL MOINEŞTI care au aceiaşi suprafata de 30 mp şi aceiaşi localizare.**

1.2. Scopul şi utilizarea evaluării

Scopul evaluării il constituie stabilirea unei valorii de piaţă pentru **"Teren intravilan curţi construcţii în suprafaţa de 30 mp" situat în Municipiul Moinesti, str. Eremia Grigorescu, FN, jud. Bacău**, proprietate a **fam. Cojocaru Ionel şi Cojocaru Mirela,valoare ce poate constitui schimb terenuri de către fam. Cojocaru Ionel şi Cojocaru Mirela cu Municipiul Moinesti, care au aceiaşi suprafaţa de 30 mp şi aceia şi localizare.**

Beneficiarul prezentului Raport de evaluare nu este acelaşi cu utilizatorul, respectiv MUNICIPIUL MOINESTI şi fam. Cojocaru Ionel şi Cojocaru Mirela.

BENEFICIARI :
Municipiul Moineşti, jud. Bacău.
Sediu:str.Vasile Alecsandri, nr.14
Reprezentant legal: Primar jr.Vieru Valentin

şi
Fam. Cojocaru Ionel şi Cojocaru Mirela

1.3. Definirea valorii şi data evaluării

În conformitate cu scopul evaluării şi cu Standardele Internaţionale de Evaluare, tipul de valoare adecvat este **valoarea de piaţă,** definită de IVS 1 ca **fiind suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.**

Inspecţia proprietăţilor s-a făcut în data de 25.09.2019, iar data evaluării este 25.09.2019.

1.4. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei şi euro în condiţiile unei plăţi integrale
La data evaluării 25.09.2019 – cursul de schimb valutar este : **1 EURO = 4,7491lei.**

1.5. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate al imobilului evaluat este **integral deplin**, nu este limitat de închirieri, concesiuni, servituţi, ipoteci, cerinţe contractuale speciale privind ocuparea sau utilizarea.

1.6. Ipoteze şi condiţii limitative

- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil şi proprietatea poate fi vândută dacă nu se specifică altfel.
- Proprietăţile sunt evaluate ca fiind libere de orice sarcini dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţii.
- Informaţiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanţie asupra preciziei lor.
- Toate documentaţiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile şi materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-şi facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăţii. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificată, descrisă şi luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare şi alte documente solicitate de autorităţi legale sau administrative locale sau naţionale sau de către organizaţii sau instituţii private, au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu graniţele descrise şi nu există servituţi, altele decât cele descrise în raport.
- În afara celor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existenţa unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Totuşi evaluatorul nu are calitatea şi calificarea să detecteze aceste substanţe.
- Prezenţa unor substanţe ca azbest, izolaţie ce degajă gaze toxice şi alte materiale

potenţial periculoase, poate afecta valoarea proprietăţii. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietăţii. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu dacă e nevoie.

- Deţinerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris şi în prealabil.
- Conţinutul acestui raport, în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzat în public prin publicitate, relaţii publice, ştiri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă şi prealabilă a evaluatorului.
- Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietăţii considerată în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidenţiată în raport.
- Pentru elaborarea acestui raport au fost disponibile numai planuri şi specificaţii preliminare; prin urmare analiza va fi revizuită când vor fi disponibile planurile şi specificaţiile definitive.
- Previziunile sau estimările de exploatare conţinute în raport sunt bazate pe condiţiile actuale ale pieţii, pe factorii anticipaţi ai ofertei şi cererii pe termen scurt şi o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcţie de condiţiile viitoare.
- Acest raport trebuie considerat ca o analiză limitată în care evaluatorul nu a îndeplinit toate cerinţele pentru o evaluare aşa cum sunt enunţate în standardele de evaluare ale ANEVAR.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv "estimarea valorii de piață a terenului nominalizat, la data de 25.09.2019, "**în vederea schimbului de terenuri de către fam. Cojocaru Ionel și Cojocaru Mirela cu Municipiul Moinești care au aceiasi suprafata de 30 mp și aceiași localizare**, evaluatorul a utilizat informatii culese din baza proprie de date-Evaluare şi de pe internet de la agenţii imobiliare.

Evaluatorul a analizat oferta si cererea de proprietati similare la nivelul zonei in care sunt amplasate proprietaţile si gradul de vandabilitate al zonei.

CAP. II PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăţii, descriere juridică

Obiectul prezentului Raport de evaluare îl constituie **"Teren intravilan curţi construcţii în suprafaţa de 30 mp"** situat în Municipiul Moineşti, str. Eremia Grigorescu, FN, jud. Bacău, jud. Bacău, proprietatea **fam. Cojocaru Ionel şi Cojocaru Mirela, conform Contract de vanzare cumparare nr. 425/29.03.2007, Extrs de Carte Funciară nr.62913 (nr. CF vechi3260), cu nr.cadastral vechi 2515.**

Conform declaraţiilor, proprietatea este liberă de sarcini.

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

2.2. Tipul proprietăţii şi definirea pieţei

Proprietatea evaluată este un teren liber, situate în intravilanul Municipiului MOINESTI, având suprafaţa de 30 m.p.

Piaţa specifică este cea a terenurilor libere, partial construibile.

Piaţa imobiliară este definită ca fiind interacţiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate, contra altor bunuri, în speţă banii. Fiind sensibilă la fluctuaţiile economice din zonă, la analiză trebuie luaţi în calcul factori cum ar fi:

- nivelul salariilor , rata şomajului ;
- tipul de proprietate şi localizarea ;
- potenţialul de a produce venituri ;
- tipul investitorilor şi al proprietarului.

Piaţa imobiliară are caracteristici deosebite faţă de alte tipuri de pieţe care sunt mult mai eficiente. Eficienţa unei pieţe se bazează pe ipotezele privind comportamentul cumpărătorilor şi vânzătorilor, dar şi pe caracteristicile produselor tradiţionale.

Caracteristicile pieţei imobiliare sunt :

- fiecare proprietate este unică, beneficiind de un amplasament fix
- piaţa imobiliară este dependentă de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor şi numărul locurilor de muncă ;
- nivelul preţurilor este este influenţat de tipul de finanţare oferit (valoarea creditului, dobânzile, durata rambursării, mărimea avansului) ;
- decalaj între cerere şi ofertă ;
- informaţia nu este întotdeauna promptă şi sigură, apărând o dezinformare atât a cumpărătorului şi vânzătorului ;
- proprietatea imobiliară este un produs durabil, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacţiile presupunând sume mari de bani, finanţarea neputând fi asigurată imediat în cele mai multe cazuri.

Pentru delimitarea pieţei specifice trebuie luaţi în considerare anumiţi factori:

- tipul proprietăţii ;
- caracteristicile proprietăţii ;
- aria pieţei ;

- proprietăţi echivalente disponibile ;
- proprietăţi comparabile.

În cadru prezentului raport de evaluare se defineşte piaţa proprietăţilor imobiliare rezidenţiale, piaţă care este localizată în Municipiul Moinesti.

2.3. Aspecte economico – sociale

Municipiul se află în partea de nord-vest a judeţului, pe malurile Tazlăului Sărat şi ale afluentului acestuia, pârâul Gâzu. Este străbătut de şoseaua naţională DN2G, care îl leagă spre sud-vest de Comăneşti (unde se termină în DN12A) şi spre est de Bacău (unde se termină în DN2). Din acest drum, la Moineşti se ramifică şoseaua judeţeană DJ117, care duce spre sud-est la Poduri, Berzunţi şi Livezi (unde se termină în DN11).[4]

A. Demografie[modificare | modificare sursă]

Componenţa etnică a municipiului Moineşti

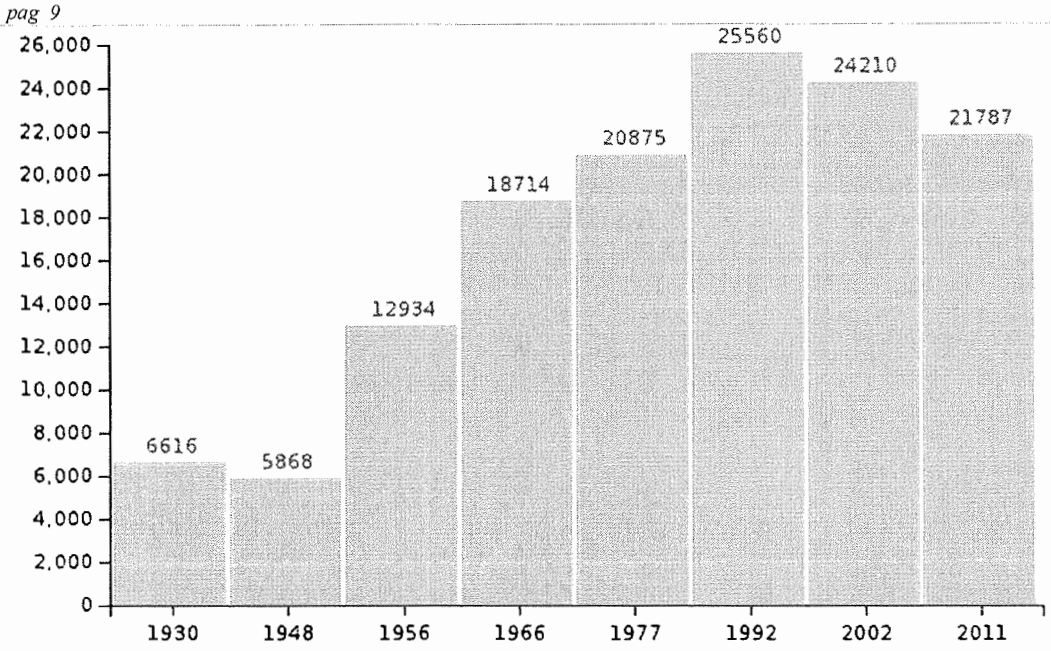
- Români (88,97%)
- Romi (5,08%)
- Necunoscută (5,65%)
- Altă etnie (0,28%)

Componenţa confesională a municipiului Moineşti

- Ortodocşi (87,03%)
- Romano-catolici (4,86%)
- Penticostali (1,49%)
- Necunoscută (5,69%)
- Altă religie (0,89%)

Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia municipiului Moineşti se ridică la 21.787 de locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 24.210 locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (88,98%), cu o minoritate de romi (5,09%). Pentru 5,65% din populaţie, apartenenţa etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocşi (87,04%), dar există şi minorităţi de romano-catolici (4,87%) şi penticostali (1,5%). Pentru 5,7% din populaţie, nu este cunoscută apartenenţa confesională.[5]

Moineşti - evoluţia demografică



Date: Recensăminte sau birourile de statistică - grafică realizată de Wikipedia

B. Politică și administrație[modificare | modificare sursă]

Municipiul Moinești este administrat de un primar și un consiliu local compus din 19 consilieri. Primarul, Valentin Vieru[*], de la Partidul Alianța Liberalilor și Democraților, a fost ales în iunie 2017. Începând cu alegerile locale din 2016, consiliul local are următoarea componență pe partide politice:[6]

	Partid	Consilieri	Componența Consiliului
	Partidul Alianța Liberalilor și Democraților	10	
	Partidul Social Democrat	5	
	Partidul Național Liberal	3	
	Candidat independent	1	

C. Istorie[modificare | modificare sursă]

Prima atestare documentară a orașului datează din anul 1467, iar în lucrarea Descriptio Moldaviae, savantul umanist Dimitrie Cantemir menționează satul Moinești în preajma Tazlăului Sărat. În 1832 este atestat un târg pe teritoriul actual al municipiului. În această perioadă s-a format în târg o comunitate evreiască puternică, ce a rezistat până la instaurarea comunismului. Printre evreii născuți în Moinești se numără Moșe David Iancovici, Mordechai Bernstein, Tristan Tzara și Moses Rosen, fost șef-rabin al cultului mozaic din țară.

Din orașul Moinești a emigrat, în 1882, primul grup de evrei sioniști care a inițiat colonia evreiască Roș Pina în Palestina.[7]

La sfârșitul secolului al XIX-lea, Moinești avea statut de comună rurală, reședință a plășii Muntelui a județului Bacău și era formată din satele Târgușorul-Moinești, Lunca-Moinești, Pârâul-

Moinești și Dealu Mare, având în total 3777 de locuitori. În comună existau 15 fabrici de petrol, un herăstrău de apă, o fabrică de lumânări de stearină, o fabrică de prelucrare a lemnului, o școală de băieți deschisă în 1862, una de fete deschisă în 1867 și una evreiască, două biserici ortodoxe și una catolică, iar principalul proprietar de pământ era „Societatea de comerț și industrie a petroleului Moinești-Tazlău-Solonțul".[8] La acea vreme, pe teritoriul actual al municipiului mai funcționau și comunele Văsâești (în aceeași plasă) și Valea Arinilor (în plasa Trotușul a aceluiași județ). Comuna Valea Arinilor era alcătuită din satele Lucăcești (reședința), Valea Arinilor, Tazlău, Chiliile, Asău și Gârlele, cu o populație totală de 2833 de locuitori. Existau și aici 16 fierăstraie de apă, 14 fabrici de petrol, o fabrică de cherestea cu aburi, două școli mixte (la Lucăcești și Valea Arinilor) și cinci biserici (una în fiecare sat cu excepția satului Gârlele).[9] Comuna Văsâești avea în compunere satele Văsâești, Leorda, Vermești, Urminișu (Hângani) și Șipoteni, având în total 1911 locuitori; aici erau o școală mixtă deschisă în 1885 la Văsâești și patru biserici (una în fiecare sat).[10]

Anuarul Socec din 1925 consemnează trecerea comunei Moinești în rândul comunelor urbane, având 4950 de locuitori și fiind reședința plășii Comănești.[11] Comuna Valea Arinilor își schimbase denumirea în *Lucăcești*, după cea a reședinței, și rămăsese cu satele Gârlele Găzăriei, Lucăcești, Tazlău de Sus, Valea Arinilor și Bolătău (după spearare satului Asău pentru a forma o comună de sine stătătoare), sate ce aveau o populație totală de 3580 de locuitori.[12] Comuna Văsâești avea 3414 locuitori în satele Glodurile, Hângani, Leorda, Șipoteni, Văsâești și Vermești.[13]

În 1931, comuna Văsâești fusese desființată, fiind împărțită între comuna Comănești (satele Glodurile, Vermești, Șipoteni și Leorda) și orașul Moinești (satele Hângani și Văsâești).[14]

Străzile General Nicolae Șova și Zorilor, la depărtare se vede cimitirul evreiesc

În 1950, Moinești a devenit oraș raional, reședință a raionului Moinești din regiunea Bacău. În 1964, comuna Lucăcești a fost desființată și ea, orașului Moinești revenindu-i satul de reședință al acesteia.[15] În 1968, orașul a pierdut statut de centru administrativ, devenind oraș al județului Bacău, reînființat. Satele Albotești, Dealu Mare, Hângani, Lucăcești, Lunca și Văsâești au fost atunci desființate și comasate cu localitatea urbană Moinești, satul Găzărie (fost Gârlele-Găzăriei) rămânând singura localitate distinctă aparținătoare orașului.[16][17] Orașul a fost declarat municipiu în 2001.[18]

D. Monumente istorice[modificare | modificare sursă]

În municipiul Moinești se află situl arheologic de interes național de pe „Dealul Cetățuia" din fostul sat Lucăcești, unde s-au găsit urmele unei cetăți dacice din secolele I î.e.n.–I e.n. În rest, în municipiu se mai află trei alte obiective incluse în lista monumentelor istorice din județul Bacău ca monumente de interes local. Două dintre ele sunt clasificate ca monumente de arhitectură: biserica „Cuvioasa Paraschiva" (construită în 1776 și cu transformări în 1847) aflată în fostul sat Hânganu; și fosta școală primară de băieți (1894), astăzi atelier al școlii „Ștefan Luchian". Monumentul eroilor din Războiul Ruso-Turc din 1877–1878, ridicat în 1908, este clasificat ca monument memorial sau funerar.

E. Economie[modificare | modificare sursă]

Pentru istoricul industriei petroliere, vedeți, vedeți Zona petroliferă Moinești#Istoric.

Zona orașului Moinești dispune de resurse naturale precum petrol, gaze naturale, sare și material lemnos. Aflat la intersecția dintre Carpații Orientali și Subcarpați, municipiul Moinești se caracterizează printr-o așezare colinară strategică ce a permis dezvoltarea unui oraș împărțit în mai multe zone principale: centru (strada Tudor Vladimirescu), Lucăcești, Vâsâiești, Hangani, Micleasca, Măgura.

Moinești a cunoscut o perioadă de înflorire economică în perioada 1950-1980 ca urmare a dezvoltării extracției petrolului.[19]

Informații despre zonă

Terenul supus evaluări este amplasat în zona de impozitare D a orașului.

În zona în care este amplasata proprietatea exista un sistem rutier asfaltat cu doua benzi pe sens. Traficul în zona este intens, strada principala care strabate cartierul fiind soseaua care face legatura intre Moinești-Bacău.

Terenul are acces indirect la sosea asfaltata cu două benzi pe sens.

Dotările utilitare incomplete.

2.4. Informații despre amplasament

Terenul este situat în zona centrala a Municipiului MOINESTI.

Condițiile de sol și subsol sunt normale, neimpunând fundații speciale.

Conform normativului pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor P 100/1992 este situat într-o zonă cu grad seismic VIII.

Descrierea terenului

Terenul este amplasat într-o zonă centrală. Forma terenului este dreptunghiulara. Terenul este plat. Terenul are acces indirect la stradă.

Terenul este liber și nu are restricții de construire.

3.1. Oferta competitivă, analiza cererii, echilibrul pieții

D. Monumente istorice[modificare | modificare sursă]

În municipiul Moinești se află situl arheologic de interes național de pe „Dealul Cetățuia" din fostul sat Lucăcești, unde s-au găsit urmele unei cetățui dacice din secolele I î.e.n.–I e.n. În rest, în municipiu se mai află trei alte obiective incluse în lista monumentelor istorice din județul Bacău ca monumente de interes local. Două dintre ele sunt clasificate ca monumente de arhitectură: biserica „Cuvioasa Paraschiva" (construită în 1776 și cu transformări în 1847) aflată în fostul sat Hânganu; și fosta școală primară de băieți (1894), astăzi atelier al școlii „Ștefan Luchian". Monumentul eroilor din Războiul Ruso-Turc din 1877–1878, ridicat în 1908, este clasificat ca monument memorial sau funerar.

E. Economie[modificare | modificare sursă]

Pentru istoricul industriei petroliere, vedeți, vedeți Zona petroliferă Moinești#Istoric.

Zona orașului Moinești dispune de resurse naturale precum petrol, gaze naturale, sare și material lemnos. Aflat la intersecția dintre Carpații Orientali și Subcarpați, municipiul Moinești se caracterizează printr-o așezare colinară strategică ce a permis dezvoltarea unui oraș împărțit în mai multe zone principale: centru (strada Tudor Vladimirescu), Lucăcești, Vâsâiești, Hangani, Micleasca, Măgura.

Moinești a cunoscut o perioadă de înflorire economică în perioada 1950-1980 ca urmare a dezvoltării extracției petrolului.[19]

Informații despre zonă

Terenul supus evaluări este amplasat în zona de impozitare A a orașului.

În zona în care este amplasata proprietatea exista un sistem rutier asfaltat cu doua benzi pe sens. Traficul în zona este intens, strada principala care strabate cartierul fiind soseaua care face legatura intre Moinești-Bacău.

Terenul are acces indirect la sosea asfaltata cu două benzi pe sens.

Dotările utilitare incomplete.

2.4. Informații despre amplasament

Terenul este situat în zona centrala a Municipiului MOINESTI.

Condițiile de sol și subsol sunt normale, neimpunând fundații speciale.

Conform normativului pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor P 100/1992 este situat într-o zonă cu grad seismic VIII.

Descrierea terenului

Terenul este amplasat într-o zonă centrală. Forma terenului este dreptunghiulara. Terenul este plat. Terenul are acces indirect la stradă.

Terenul este liber și nu are restricții de construire.

3.1. Oferta competitivă, analiza cererii, echilibrul pieții

Oferta competitivă

La data întocmirii raportului de evaluare piaţa imobiliară este redusă, la terenuri înregistrandu-se reduceri de preţuri faţă de anii precedenţi. Astfel, în anul 2019 majoritatea ofertelor au înregistrat reduceri de aproximativ 20 %, faţă de oferte similare ale anilor precedenti 2019.

Analiza ofertei

Din analiza datelor furnizate de agenţiile imobiliare, a rezultat că oferta pentru terenuri amplasate în zona în care se găseşte terenul evaluat este mică. Oferte similare pe piaţă de terenuri pretabile pentru construcţii de locuinţe, la data evaluării sunt multe, deoarece a scăzut numărul cumpărătorilor.

Din compararea cererii existente cu oferta competitivă, se observă că cererea pentru terenuri este redusă.

Analiza cererii

Cererea pentru o proprietate ca cea evaluată poate veni din partea persoanelor fizice care doresc să aibă rezidenţă în această zonă, dar şi din partea celor care anticipează perspective de dezvoltare, deci vor cumpăra în scop speculativ.

CAP. III ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZII

3.2. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este în strânsă şi directă corelaţie cu valoarea de piaţă. Prin analiza CMBU a proprietăţii imobliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitive si profitabila a acesteia.

În conformitate cu IVS 1, CMBU este definită ca **"utilizarea cea mai probabila a proprietăţii, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii evaluate "** .

În mod normal, analiza CMBU se realizează, atât pentru terenul considerat liber cât şi pentru proprietatea construită.

Cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru constructii.

3.3. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-a utilizat abordarea prin comparaţia directă a vanzărilor. Premiza majoră a abordării prin comparaţie directă este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile.

3.4. Abordarea pe baza de comparaţii directe

În metoda comparaţiei directe, propietatea imobiliară de evaluat este comparată cu propietaţi similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele propietaţilor comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra preţul probabil la care propietatea evaluată ar fi vândută dacă este oferită pe piată.

Metoda are la bază **principiul substituţiei potrivit căruia preţul maxim pe care este dispus să-l plătească un investitor prudent este fie preţul de cumpărare de pe piaţă a unei propietaţi cu utilitate identică fie preţul de cumpărare al unei propietăţi alternative care generează un venit echivalent, în aceleaşi condiţii de risc.**

Pentru a aplica această metodă trebuie să dispunem de un număr suficient de comparabile (minim 3) tranzacţionate pe piaţă.

Etapele de lucru în aplicarea metodei sunt :

- cercetarea pieţei în vederea obţinerii de informaţii ;
- verificarea informaţiilor;
- alegerea unor criterii de comparaţie relevante ;
- compararea propietaţilor şi ajustarea adecvată a preţurilor ;
- analiza rezultatelor evaluării şi stabilirea la o valoare de piaţă ;

În urma analizei pieţei s-au găsit suficiente date ale unor propietăţi comparabile. Metodologia folosită este analiza pe perechi de date. Am selectat 3 proprietăţi comparabile.

Fişele terenurilor comparabile şi evaluarea prin metoda comparaţiei sunt prezentate mai jos.

EVALUARE TEREN CU SUPRAFAŢA DE 30mp.

Fişă identificare teren evaluat

Adresa	**Str.Eremia Grigorescu,nr.FN, jud. Bacau, jud. Bacau**
Suprafaţa - mp	30
Rata de creştre a populaţiei	Lentă
Rata şomajului	În creştere
Raportul cerere / ofertă	Ofertă mică, cerere medie
Funcţii economice ale localităţii	Industrială
Acces la proprietate	Drum
Acces la mijlocele de transport în comun	Auto
Perspectiva zonei	Dezvoltare
Gradul seismic al zonei	8
Utilităţi - energie electrică	Da
Utilităţi - Telefonie	Da
Utilităţi - Apă	Da
Utilităţi - Termoficare	Da
Utilităţi - Drum de acces	Da
Utilităţi - Transport în comun	Da
Caracteristici – topografie	Teren plan
Caracteristici – Formă şi dimensiuni	Formă dreptunghiulara
Caracteristici – Stare	Liber
Caracteristici – Drenaj	Nu are
Caracteristici – Poluare	Nu
Caracteristici – Împrejmuiri	Da
Caracteristici – Vecinătăţi	Favorabile
Caracteristici – Posibilităţi de extindere	Nu are posibilităţi de extindere
Caracteristici – Fundare	Normal

Fişă date şi caracteristici ale terenurilor comparabile

Date şi caracteristici	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Suprafaţă - mp	450	1,800	968
Preţ - euro/mp	165	8,33	7,75
Preţ tranzacţie - Euro	74,000	15000	7,500
Data ofertă	2019	2019	2019
Dreptul de proprietate transmis	Liber	Liber	Liber
Condiţii de finanţare	La piaţă (cash)	La piaţă (cash)	La piaţă (cash)
Condiţii de vânzare	Independent	Independent	Independent
Condiţiile pieţii	1 luna	1 lună	1 lună
Restricţii legale	Conform planului urbanistic zonal	Conform planului urbanistic zonal	Conform planului urbanistic zonal
Localizare orientare	Centrală	Laterală	Centrală
Echipare tehnico edilitară a zonei	Energie electrică, telefon,apa,canalizare	Energie electrică, telefon	Energie electrică, telefon
Vecinătăţi	Favorabile	Favorabile	Favorabile
Utilizare (CMBU)	Locuinţă	Locuinţă	Locuinţă

Evaluare prin metoda comparaţiei directe – grila datelor de piaţă

	Comparaţie directă			
Element de comparaţie	Teren de evaluat	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Data vânzării	*	2019	2019	2019
Localizare – orientare	Zona Bazar Moinesti	str.Zorilor,nr.17	Zona Gazarie	str.Dr.Bagdazar,nr.50
Suprafaţa totală - mp	30,00	450	1,800	968
Preţul de vânzare total - euro	*	74,242	14,980	7,552
Preţ unitar euro/ mp		165	8	8
Preţ unitar lei / mp	*	784	40	37

Dreptul de proprietate transmis	Liber, integral	Liber, integral	Liber, integral	Liber, integral
Corecţie - %	0	0	0	0
Preţ corectat	*	784	40	37
Condiţii de finanţare	La piaţă (cash)	La piaţă (cash)	La piaţă (cash)	La piaţă (cash)
Corecţie - %	*	-20	0	0
Preţ corectat	*	764	40	37
Condiţii de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Corecţie - %	*	0	0	0
Preţ corectat	*	764	40	37
Condiţii ale pieţei	Curent	Recent	Recent	Recent
Corecţie - %	*	-30	0	0
Preţ corectat	*	734	40	37
Restricţii legale de utilizare	Conform plan urbanistic general şi local	Conform plan urbanistic general şi local	Conform plan urbanistic general şi local	Conform plan urbanistic general şi local
Corecţie - %	*	0	0	0
Preţ corectat	*	734	40	37
Localizare – orientare	Laterală, la stradă principală	Centrală, la stradă principală	Centrală, la stradă secundară	Laterală, la stradă principală
Corecţie - %	*	-50	0	0
Preţ corectat	*	684	40	37
Echipare tehnico edilitară a zonei (curent, apă, canalizare, gaz, telefon, termoficare)	Nu	Da	Da	Nu
Corecţie %	*	-50	40	40
Preţ corectat	*	634	80	52
Vecinătăţi	Foarte favorabile	Foarte favorabile	Favorabile	Foarte Favorabile
Corecţie %	*	0	5	0
Preţ corectat	*	634	84	52
Corecţie totală brută	Valoare absolută	-150	44	15
Valoarea unitară a terenului evaluat - lei	634			
Valoarea totală a terenului evaluat - lei	19,010	*		
Valoarea totală a terenului evaluat - euro	4000			

Ca rezultat al investigaţiilor şi analizelor, în opinia mea, valoarea de piaţă a terenului situat în Municipiul Moinesti, str. Eremia Grigorescu, FN, jud. Bacău este de 19.010 lei, respectiv 4.000 euro.

Evaluator,
Evaluator autorizat ONIGA MIRCEA

ANEXE

- Contract de vanzare cumparare nr.425/29.03.2007, Extrs de Carte funciara nr.62913, cu nr.cadastru 2515.

-Oferte de vanzare teren

-Plansa foto

Plansa foto Vedere teren

Evaluator,

Evaluator autorizat ONIGA MIRCEA

OFERTE VANZARE TERENURI SEPTEMBRIE 2019

1.

Vanzare teren Moinesti, Str. Zorilor Nr. 17

74 000 €
Negociabil

Imobiliare » Terenuri

Moinesti 19 sep

Vanzare teren Moinesti, Str. Zorilor Nr. 17

Moinesti, judet Bacau *Adaugat La 10:12, 19 septembrie 2019, Numar anunt: 149273177*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Agentie	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	450 m²		

Dotari: utilitati

Facilitati: ultracentral, langa BCR.

Terenul are amplasat un chiosc care nu este inclus in acest pret.

La pretul afisat se va adauga TVA.

Anunturi publicate de: Karincom

2.

Vând teren intravilan plus casă și anexă nelocuibile (76mp+38mp), în Moinești, str. Dr. Bagdazar, nr. 50.

ANEXA NR. 2

SC ONIEVAL EXPERT SRL
<expertize evaluari> <expertize contabile> <consultanta fiscala>
Comăneşti,str.Aleea Parcului,bl.G3/25,jud.Bacău
C.U.I :41261844
Telefon: 0723853819
Mail:oniga_misu@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN CURȚI CONSTRUCȚII ÎN SUPRAFAȚĂ DE 30 M.P.

Situat în Municipiul Moinești, Zona Bazar Moinesti, jud. Bacău
Proprietar: MUNICIPIUL MOINEȘTI

25 Septembrie 2019

Către,

MUNICIPIUL MOINESTI cu sediul în str. V. Alecsandri, nr. 14, Judeţul Bacău

Vă transmitem anexat raportul de evaluare, **actualizat,** detaliat al proprietăţii **"Teren intravilan curţi construcţii în suprafaţă de 30 mp" situat în Municipiul Moinesti, Zona Bazar Moinesti, judeţul Bacău, proprietatea MUNICIPIUL MOINEŞTI, judeţul Bacău.**

Inspecţia în teren, actualizarea şi documentarea informării cu date de piaţă precum şi întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfăşurat în perioada 24.09.2019.

Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 25.09.2019.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi a condiţiilor limitative, valoarea estimată a proprietăţii este de 19.010 lei, respectiv 4.000 euro.

Inginer economist ONIGA MIRCEA, membru titular ANEVAR, certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- Nici una din persoanele care au participat la întocmirea şi documentarea cu informaţii, în vederea realizării prezentului raport de evaluare nu are nici un interes legat de proprietatea evaluată şi nici nu depinde material sau este părtinitor faţă de vreuna din părţile implicate.
- Inspecţia proprietăţii evaluate precum şi investigaţiile, analizele şi calculele efectuate au fost efectuate de evaluatorul care a realizat lucrarea.
- Informaţiile raportate sunt adevărate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor din mai multe surse.
- S-au luat în considerare toţi factorii care afectează valoarea.
- Raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare valabile la data de referinţă.
- Raportul este supus doar acelor condiţii limitative prezentate în cadrul său.
- Realizarea evaluării precum şi onorariul nu depind de valoarea raportată.
- în prezent sunt Evaluator autorizatcu legitimaţia numărul 14853/1998 membru titular ANEVAR;
- prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Evaluator,
Evaluator autorizat ONIGA MIRCEA

ONIGA MIRCEA
Legitimația Nr. 14853
Valabil 2019
Specializarea: EI, EPI, EBI
ANEVAR

CERTIFICAREA VALORII

Inginer economist ONIGA MIRCEA, membru titular ANEVAR, declar că evaluarea a fost făcută în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare (IV S) şi confirm că :

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.
- analizele şi concluziile sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile prezentate în acest raport.
- au fost luati in considerare toti factorii care afecteaza valoarea;
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăţii evaluate.
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul etic si cu Standardele Internationale de Evaluare.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor ;
- onorariul evaluatorului nu este condiţionat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experienţă în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecţie personală a proprietăţii
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

Evaluator,
Evaluator autorizat ONIGA MIRCEA

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ONIGA MIRCEA
Legitimația Nr. 14853
Valabil 2019
Specializarea: EI, EPI, EBI
ANEVAR

SC ONIEVAL EXPERT SRL

RAPORT DE EVALUARE

I. PREZENTAREA EXECUTANTULUI
I.1. Societatea executantă

EVALUATOR: **SC ONIEVAL EXPERT SRL Comăneşti**, reprezentată prin **ing. ec. Oniga Mircea**,Evaluator autorizat, cu legitimaţia nr. 14853 eliberată de **Uniunea Naţională a Evaluatorilor Autorizatidin România (ANEVAR) Bucureşti şi CECCAR**, expert-contabil, conform carnetului 17612/2002, emis de **CECCAR** si consultant fiscal membru al CCF cu carnet 4870/2010, domiciliat în oraşul Comăneşti, str. Aleea Parcului, bloc G3/25, a cărui obiect de activitate constă în efectuarea de servicii specializate în următoarele domenii:
- ţinerea evidenţei contabile a societăţilor comerciale;
- întocmirea şi certificarea bilanţului contabil;
- servicii de consultanţă şi asistenţă în domeniul fiscal, impozite şi taxe;
- evaluări proprietati imobiliare (constructii si teren), bunuri mobile si inteprinderi;
- studii de fezabilitate şi diagnostic financiar.
- consultanta fiscală.

CAP. I. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul prezentului Raport de evaluare îl constituie **"Teren intravilan curţi construcţii în suprafaţă de 30 mp" situat în Municipiul Moinesti, Zona Bazar Moineşti**, jud. Bacău, proprietatea **Municipiul Moineşti, valoare ce poate constitui schimb de terenuri cu Cojocaru Ionel şi Cojocaru Mirela care au aceiaşi suprafaţă de 30 m.p. şi aceiaşi localizare.**

1.2. Scopul şi utilizarea evaluării

Scopul evaluării il constituie stabilirea unei valorii de piaţă pentru **"Teren intravilan curţi construcţii în suprafaţă de 30 mp" situat în Municipiul Moinesti, Zona Bazar Moineşti, judeţul Bacău**, proprietatea **Municipiul Moineşti, valoare ce poate constitui schimb terenuri de către Cojocaru Ionel şi Cojocaru Mirela cu Municipiul Moinesti, care au aceiaşi suprafaţă de 30 m.p. şi aceiaşi localizare.**

Beneficiarul prezentului Raport de evaluare nu este acelaşi cu utilizatorul, respectiv Municipiul Moineşti si **fam. Cojocaru Ionel şi Cojocaru Mirela.**

BENEFICIARI :
Municipiul Moineşti, jud. Bacău.
Sediu:str.Vasile Alecsandri, nr.14
Reprezentant legal: Primar jr. Vieru Valentin

şi
Fam. Cojocaru Mirela si Cojocaru Ionel

1.3. Definirea valorii şi data evaluării

În conformitate cu scopul evaluării şi cu Standardele Internaţionale de Evaluare, tipul de valoare adecvat este **valoarea de piaţă,** definită de IVS 1 ca **fiind suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.**

Inspecţia proprietăţilor s-a făcut în data de 25.09.2019, iar data evaluării este 25.09.2019.

1.4. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei şi euro în condiţiile unei plăţi integrale
La data evaluării 25.09.2019 – cursul de schimb valutar este : **1 EURO = 4,7491lei.**

1.5. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate al imobilului evaluat este **integral deplin**, nu este limitat de închirieri, concesiuni, servituţi, ipoteci, cerinţe contractuale speciale privind ocuparea sau utilizarea.

1.6. Ipoteze şi condiţii limitative

- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil şi proprietatea poate fi vândută dacă nu se specifică altfel.
- Proprietaţile sunt evaluate ca fiind libere de orice sarcini dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţii.
- Informaţiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanţie asupra preciziei lor.
- Toate documentaţiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile şi materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-şi facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăţii. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificată, descrisă şi luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare şi alte documente solicitate de autorităţi legale sau administrative locale sau naţionale sau de către organizaţii sau instituţii private, au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu graniţele descrise şi nu există servituţi, altele decât cele descrise în raport.
- În afara celor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existenţa unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Totuşi evaluatorul nu are calitatea şi calificarea să detecteze aceste substanţe.
- Prezenţa unor substanţe ca azbest, izolaţie ce degajă gaze toxice şi alte materiale potenţial periculoase, poate afecta valoarea proprietăţii. Valoarea estimată este bazată pe

ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietăţii. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu dacă e nevoie.

- Deţinerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris şi în prealabil.
- Conţinutul acestui raport, în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzat în public prin publicitate, relaţii publice, ştiri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă şi prealabilă a evaluatorului.
- Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietăţii considerată în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidenţiată în raport.
- Pentru elaborarea acestui raport au fost disponibile numai planuri şi specificaţii preliminare; prin urmare analiza va fi revizuită când vor fi disponibile planurile şi specificaţiile definitive.
- Previziunile sau estimările de exploatare conţinute în raport sunt bazate pe condiţiile actuale ale pieţii, pe factorii anticipaţi ai ofertei şi cererii pe termen scurt şi o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcţie de condiţiile viitoare.
- Acest raport trebuie considerat ca o analiză limitată în care evaluatorul nu a îndeplinit toate cerinţele pentru o evaluare aşa cum sunt enunţate în standardele de evaluare ale ANEVAR.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluarii, respectiv "estimarea valorii de piata a terenului nominalizat, la data de 25.09.2019, "**în vederea schimbului de terenuri de către Cojocaru Ionel și Cojocaru Mirela cu Municipiul Moinești care au aceiași suprafața de 30 m.p. și aceiași localizare**, evaluatorul a utilizat informații culese din baza proprie de date-Evaluare şi de pe internet de la agenţii imobiliare.

Evaluatorul a analizat oferta si cererea de proprietati similare la nivelul zonei in care sunt amplasate proprietaţile și gradul de vandabilitate al zonei.

CAP. II PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăţii, descriere juridică

Obiectul prezentului Raport de evaluare îl constituie **"Teren intravilan curți construcții în suprafață de 30 m.p."** situat în Municipiul Moinești, Zona Bazar Moinești, județul Bacău, proprietatea privată a **Municipiul Moinești, conform Planului de amplasament întocmit de topograf ing. Colpoș Ionuț-Dorel.** Din suprafața de teren de 30 m.p. pe terenul în suprafață de 13 m.p este amplasată o copertină auto, proprietatea lui Cojocaru Ionel, iar terenul face obiectul contractului de închiriere nr. 27/31.03.2010 încheiat între Consiliul Local Moinești și Cojocaru Ionel.

Conform declaraţiilor, proprietatea este liberă de sarcini.

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

2.2. Tipul proprietăţii şi definirea pieţei

Proprietatea evaluată este un teren liber, situate în intravilanul Municipiului MOINESTI, având suprafaţa de 30mp.

Piaţa specifică este cea a terenurilor libere, partial construibile.

Piaţa imobiliară este definită ca fiind interacţiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate, contra altor bunuri, în speţă banii. Fiind sensibilă la fluctuaţiile economice din zonă, la analiză trebuie luaţi în calcul factori cum ar fi :

- nivelul salariilor , rata şomajului ;
- tipul de proprietate şi localizarea ;
- potenţialul de a produce venituri ;
- tipul investitorilor şi al proprietarului.

Piaţa imobiliară are caracteristici deosebite faţă de alte tipuri de pieţe care sunt mult mai eficiente. Eficienţa unei pieţe se bazează pe ipotezele privind comportamentul cumpărătorilor şi vânzătorilor, dar şi pe caracteristicile produselor tradiţionale.

Caracteristicile pieţei imobiliare sunt :

- fiecare proprietate este unică, beneficiind de un amplasament fix
- piaţa imobiliară este dependentă de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor şi numărul locurilor de muncă ;
- nivelul preţurilor este este influenţat de tipul de finanţare oferit (valoarea creditului, dobânzile, durata rambursării, mărimea avansului) ;
- decalaj între cerere şi ofertă ;
- informaţia nu este întotdeauna promptă şi sigură, apărând o dezinformare atât a cumpărătorului şi vânzătorului ;
- proprietatea imobiliară este un produs durabil, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacţiile presupunând sume mari de bani, finanţarea neputând fi asigurată imediat în cele mai multe cazuri.

Pentru delimitarea pieţei specifice trebuie luaţi în considerare anumiţi factori :

- tipul proprietăţii ;
- caracteristicile proprietăţii ;
- aria pieţei ;
- proprietăţi echivalente disponibile ;
- proprietăţi comparabile.

În cadru prezentului raport de evaluare se defineşte piaţa proprietăţilor imobiliare rezidenţiale, piaţă care este localizată în oraşul Darmanesti.

2.3. Aspecte economico – sociale

Municipiul se află în partea de nord-vest a județului, pe malurile Tazlăului Sărat și ale afluentului acestuia, pârâul Gâzu. Este străbătut de șoseaua națională DN2G, care îl leagă spre sud-vest de Comănești (unde se termină în DN12A) și spre est de Bacău (unde se termină în DN2). Din acest drum, la Moinești se ramifică șoseaua județeană DJ117, care duce spre sud-est la Poduri, Berzunți și Livezi (unde se termină în DN11).[4]

A. Demografie [modificare | modificare sursă]

Componența etnică a municipiului Moinești

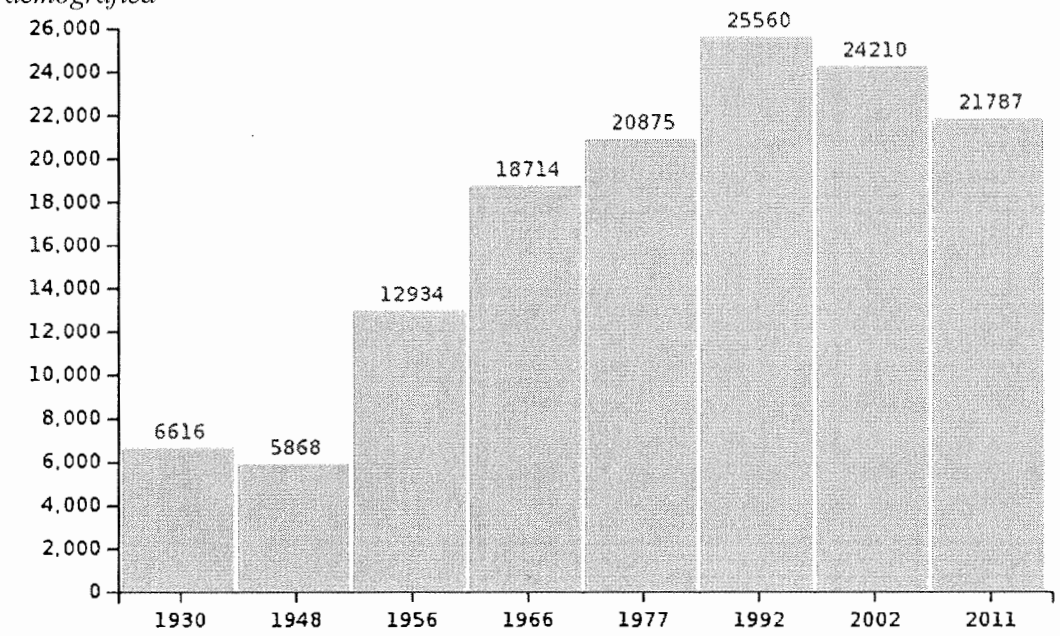
- Români (88,97%)
- Romi (5,08%)
- Necunoscută (5,65%)
- Altă etnie (0,28%)

Componența confesională a municipiului Moinești

- Ortodocși (87,03%)
- Romano-catolici (4,86%)
- Penticostali (1,49%)
- Necunoscută (5,69%)
- Altă religie (0,89%)

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Moinești se ridică la 21.787 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 24.210 locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (88,98%), cu o minoritate de romi (5,09%). Pentru 5,65% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (87,04%), dar există și minorități de romano-catolici (4,87%) și penticostali (1,5%). Pentru 5,7% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.[5]

Moinești - evoluția demografică



Date: Recensăminte sau birourile de statistică - grafică realizată de Wikipedia

B. Politică și administrație[modificare | modificare sursă]

Municipiul Moinești este administrat de un primar și un consiliu local compus din 19 consilieri. Primarul, Valentin Vieru[*], de la Partidul Alianța Liberalilor și Democraților, a fost ales în iunie 2017. Începând cu alegerile locale din 2016, consiliul local are următoarea componență pe partide politice:[6]

	Partid	Consilieri	Componența Consiliului
	Partidul Alianța Liberalilor și Democraților	10	
	Partidul Social Democrat	5	
	Partidul Național Liberal	3	
	Candidat independent	1	

C. Istorie[modificare | modificare sursă]

Prima atestare documentară a orașului datează din anul 1467, iar în lucrarea Descriptio Moldaviae, savantul umanist Dimitrie Cantemir menționează satul Moinești în preajma Tazlăului Sărat. În 1832 este atestat un târg pe teritoriul actual al municipiului. În această perioadă s-a format în târg o comunitate evreiască puternică, ce a rezistat până la instaurarea comunismului. Printre evreii născuți în Moinești se numără Moșe David Iancovici, Mordechai Bernstein, Tristan Tzara și Moses Rosen, fost șef-rabin al cultului mozaic din țară.

Din orașul Moinești a emigrat, în 1882, primul grup de evrei sioniști care a inițiat colonia evreiască Roș Pina în Palestina.[7]

La sfârșitul secolului al XIX-lea, Moinești avea statut de comună rurală, reședință a plășii Muntelui a județului Bacău și era formată din satele Târgușorul-Moinești, Lunca-Moinești, Pârâul-Moinești și Dealu Mare, având în total 3777 de locuitori. În comună existau 15 fabrici de petrol, un herăstrău de apă, o fabrică de lumânări de stearină, o fabrică de prelucrare a lemnului, o școală de băieți deschisă în 1862, una de fete deschisă în 1867 și una evreiască, două biserici ortodoxe și una catolică, iar principalul proprietar de pământ era „Societatea de comerț și industrie a petroleului

Moinești-Tazlău-Solonțul".[8] La acea vreme, pe teritoriul actual al municipiului mai funcționau și comunele Văsâești (în aceeași plasă) și Valea Arinilor (în plasa Trotușul a aceluiași județ). Comuna Valea Arinilor era alcătuită din satele Lucăcești (reședința), Valea Arinilor, Tazlău, Chiliile, Asău și Gârlele, cu o populație totală de 2833 de locuitori. Existau și aici 16 fierăstraie de apă, 14 fabrici de petrol, o fabrică de cherestea cu aburi, două școli mixte (la Lucăcești și Valea Arinilor) și cinci biserici (una în fiecare sat cu excepția satului Gârlele).[9] Comuna Văsâești avea în compunere satele Văsâești, Leorda, Vermești, Urminișu (Hângani) și Șipoteni, având în total 1911 locuitori; aici erau o școală mixtă deschisă în 1885 la Văsâești și patru biserici (una în fiecare sat).[10]

Anuarul Socec din 1925 consemnează trecerea comunei Moinești în rândul comunelor urbane, având 4950 de locuitori și fiind reședința plășii Comănești.[11] Comuna Valea Arinilor își schimbase denumirea în *Lucăcești*, după cea a reședinței, și rămăsese cu satele Gârlele Găzăriei, Lucăcești, Tazlău de Sus, Valea Arinilor și Bolătău (după spearare satului Asău pentru a forma o comună de sine stătătoare), sate ce aveau o populație totală de 3580 de locuitori.[12] Comuna Văsâești avea 3414 locuitori în satele Glodurile, Hângani, Leorda, Șipoteni, Văsâești și Vermești.[13]

În 1931, comuna Văsâești fusese desființată, fiind împărțită între comuna Comănești (satele Glodurile, Vermești, Șipoteni și Leorda) și orașul Moinești (satele Hângani și Văsâești).[14]

Străzile General Nicolae Șova și Zorilor, la depărtare se vede cimitirul evreiesc

În 1950, Moinești a devenit oraș raional, reședință a raionului Moinești din regiunea Bacău. În 1964, comuna Lucăcești a fost desființată și ea, orașului Moinești revenindu-i satul de reședință al acesteia.[15] În 1968, orașul a pierdut statut de centru administrativ, devenind oraș al județului Bacău, reînființat. Satele Alboteşti, Dealu Mare, Hângani, Lucăcești, Lunca și Văsâești au fost atunci desființate și comasate cu localitatea urbană Moinești, satul Găzărie (fost Gârlele-Găzăriei) rămânând singura localitate distinctă aparținătoare orașului.[16][17] Orașul a fost declarat municipiu în 2001.[18]

D. Monumente istorice[modificare | modificare sursă]

În municipiul Moinești se află situl arheologic de interes național de pe „Dealul Cetățuia" din fostul sat Lucăcești, unde s-au găsit urmele unei cetăți dacice din secolele I î.e.n.–I e.n. În rest, în municipiu se mai află trei alte obiective incluse în lista monumentelor istorice din județul Bacău ca monumente de interes local. Două dintre ele sunt clasificate ca monumente de arhitectură: biserica „Cuvioasa Paraschiva" (construită în 1776 și cu transformări în 1847) aflată în fostul sat Hânganu; și fosta școală primară de băieți (1894), astăzi atelier al școlii „Ștefan Luchian". Monumentul eroilor din Războiul Ruso-Turc din 1877–1878, ridicat în 1908, este clasificat ca monument memorial sau funerar.

E. Economie[modificare | modificare sursă]

Pentru istoricul industriei petroliere, vedeți, vedeți Zona petroliferă Moinești#Istoric.

Zona orașului Moinești dispune de resurse naturale precum petrol, gaze naturale, sare și material lemnos. Aflat la intersecția dintre Carpații Orientali și Subcarpați, municipiul Moinești se caracterizează printr-o așezare colinară strategică ce a permis dezvoltarea unui oraș împărțit în mai multe zone principale: centru (strada Tudor Vladimirescu), Lucăcești, Văsâiești, Hangani, Miclearsca, Măgura.

Moineștiul a cunoscut o perioadă de înflorire economică în perioada 1950-1980 ca urmare a dezvoltării extracției petrolului.[19]

Informații despre zonă

Terenul supus evaluări este amplasat în zona de impozitare D a orașului.

În zona în care este amplasata proprietatea exista un sistem rutier asfaltat cu două benzi pe sens. Traficul în zonă este intens, strada principala care strabate cartierul fiind soseaua care face legatura între Moinesti-Bacău.

Terenul are acces indirect la sosea asfaltata cu doua banzi pe sens.

Dotările utilitare complete.

2.4. Informații despre amplasament

Terenul este situat în zona centrala a Municipiului MOINESTI.

Condițiile de sol și subsol sunt normale, neimpunând fundații speciale.

Conform normativului pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor P 100/1992 este situat într-o zonă cu grad seismic VIII.

Descrierea terenului

Terenul este amplasat într-o zonă centrala. Forma terenului este dreptunghiulara. Terenul este plat. Terenul are acces indirect la stradă.

Terenul este liber și nu are restricții de construire.

3.1. Oferta competitivă, analiza cererii, echilibrul pieţii

Oferta competitivă

La data întocmirii raportului de evaluare piaţa imobiliară este redusă, la terenuri înregistrandu-se reduceri de preţuri faţă de anii precedenţi. Astfel, în anul 2019 majoritatea ofertelor au înregistrat reduceri de aproximativ 20 %, faţă de oferte similare ale anilor precedenti 2019.

Analiza ofertei

Din analiza datelor furnizate de agenţiile imobiliare, a rezultat că oferta pentru terenuri amplasate în zona în care se găseşte terenul evaluat este mică. Oferte similare pe piaţă de terenuri pretabile pentru construcţii de locuinţe, la data evaluării sunt multe, deoarece a scăzut numărul cumpărătorilor.

Din compararea cererii existente cu oferta competitivă, se observă că cererea pentru terenuri este redusă.

Analiza cererii

Cererea pentru o proprietate ca cea evaluată poate veni din partea persoanelor fizice care doresc să aibă rezidenţă în această zonă, dar şi din partea celor care anticipează perspective de dezvoltare, deci vor cumpăra în scop speculativ.

CAP. III ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZII

3.2. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este în strânsă şi directă corelaţie cu valoarea de piaţă. Prin analiza CMBU a proprietăţii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitive şi profitabila a acesteia.

În conformitate cu IVS 1, CMBU este definite ca "**utilizarea cea mai probabila a proprietăţii, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii evaluate**".

În mod normal, analiza CMBU se realizează, atât pentru terenul considerat liber cât şi pentru proprietatea construită .

Cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru constructii.

3.3. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-a utilizat abordarea prin comparaţia directă a vanzărilor. Premiza majoră a abordării prin comparaţie directă este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile.

3.4. Abordarea pe baza de comparaţii directe

În metoda comparaţiei directe, propietatea imobiliară de evaluat este comparată cu propietaţi similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele propietaţilor comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra preţul probabil la care propietatea evaluată ar fi vândută dacă este oferită pe piată.

Metoda are la bază **principiul substituţiei potrivit căruia preţul maxim pe care este dispus să-l plătească un investitor prudent este fie preţul de cumpărare de pe piaţă a unei propietaţi cu utilitate identică fie preţul de cumpărare al unei propietăţi alternative care generează un venit echivalent, în aceleaşi condiţii de risc.**

Pentru a aplica această metodă trebuie să dispunem de un număr suficient de comparabile (minim 3) tranzacţionate pe piaţă.

Etapele de lucru în aplicarea metodei sunt :

- cercetarea pieţei în vederea obţinerii de informaţii ;
- verificarea informaţiilor;
- alegerea unor criterii de comparaţie relevante ;
- compararea propietaţilor şi ajustarea adecvată a preţurilor ;
- analiza rezultatelor evaluării şi stabilirea la o valoare de piaţă ;

În urma analizei pieţei s-au găsit suficiente date ale unor propietăţi comparabile. Metodologia folosită este analiza pe perechi de date. Am selectat 3 proprietăţi comparabile.

Fişele terenurilor comparabile şi evaluarea prin metoda comparaţiei sunt prezentate mai jos.

EVALUARE TEREN CU SUPRAFAŢA DE 30 m.p.

Fişă identificare teren evaluat

Adresa	**Bazar Moinesti, jud. Bacau, jud. Bacau**
Suprafaţa - mp	30
Rata de creştre a populaţiei	Lentă

Rata şomajului	În creştere
Raportul cerere / ofertă	Ofertă mică, cerere medie
Funcţii economice ale localităţii	Industrială
Acces la proprietate	Drum
Acces la mijlocele de transport în comun	Auto
Perspectiva zonei	Dezvoltare
Gradul seismic al zonei	8
Utilităţi - energie electrică	Da
Utilităţi - Telefonie	Da
Utilităţi - Apă	Da
Utilităţi - Termoficare	Da
Utilităţi - Drum de acces	Da
Utilităţi - Transport în comun	Da
Caracteristici – topografie	Teren plan
Caracteristici – Formă şi dimensiuni	Formă dreptunghiulara
Caracteristici – Stare	Liber
Caracteristici – Drenaj	Nu are
Caracteristici – Poluare	Nu
Caracteristici – Împrejmuiri	Da
Caracteristici – Vecinătăţi	Favorabile
Caracteristici – Posibilităţi de extindere	Nu are posibilităţi de extindere
Caracteristici – Fundare	Normal

Fişă date şi caracteristici ale terenurilor comparabile

Date şi caracteristici	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Suprafaţă - mp	450	1,800	968
Preţ - euro/mp	165	8,33	7,75
Preţ tranzacţie - Euro	74,000	15000	7,500
Data ofertă	2019	2019	2019
Dreptul de proprietate transmis	Liber	Liber	Liber
Condiţii de finanţare	La piaţă (cash)	La piaţă (cash)	La piaţă (cash)
Condiţii de vânzare	Independent	Independent	Independent
Condiţiile pieţii	1 luna	1 lună	1 lună

Restricţii legale	Conform planului urbanistic zonal	Conform planului urbanistic zonal	Conform planului urbanistic zonal
Localizare orientare	Centrală	Laterală	Centrală
Echipare tehnico edilitară a zonei	Energie electrică, telefon,apa,canalizare	Energie electrică, telefon	Energie electrică, telefon
Vecinătăţi	Favorabile	Favorabile	Favorabile
Utilizare (CMBU)	Locuinţă	Locuinţă	Locuinţă

Evaluare prin metoda comparaţiei directe – grila datelor de piaţă

	Comparaţie directă			
Element de comparaţie	Teren de evaluat	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Data vânzării	*	2019	2019	2019
Localizare – orientare	Zona Bazar Moinesti	str.Zorilor,nr.17	Zona Gazarie	str.Dr.Bagdazar,nr.50
Suprafaţa totală - mp	30,00	450	1,800	968
Preţul de vânzare total - euro	*	74,242	14,980	7,552
Preţ unitar euro/ mp		165	8	8
Preţ unitar lei / mp	*	784	40	37
Dreptul de proprietate transmis	Liber, integral	Liber, integral	Liber, integral	Liber, integral
Corecţie - %	0	0	0	0
Preţ corectat	*	784	40	37
Condiţii de finanţare	La piaţă (cash)	La piaţă (cash)	La piaţă (cash)	La piaţă (cash)
Corecţie - %	*	-20	0	0
Preţ corectat	*	764	40	37
Condiţii de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Corecţie - %	*	0	0	0
Preţ corectat	*	764	40	37
Condiţii ale pieţei	Curent	Recent	Recent	Recent
Corecţie - %	*	-30	0	0
Preţ corectat	*	734	40	37
Restricţii legale de utilizare	Conform plan urbanistic general şi local	Conform plan urbanistic general şi local	Conform plan urbanistic general şi local	Conform plan urbanistic general şi local
Corecţie - %	*	0	0	0
Preţ corectat	*	734	40	37
Localizare – orientare	Laterală, la stradă principală	Centrală, la stradă principală	Centrală, la stradă secundară	Laterală, la stradă principală
Corecţie - %	*	-50	0	0
Preţ corectat	*	684	40	37

Echipare tehnico edilitară a zonei (curent, apă, canalizare, gaz, telefon, termoficare)	Nu	Da	Da	Nu
Corecţie %	*	-50	40	40
Preţ corectat	*	634	80	52
Vecinătăţi	Foarte favorabile	Foarte favorabile	Favorabile	Foarte Favorabile
Corecţie %	*	0	5	0
Preţ corectat	*	634	84	52
Corecţie totală brută	Valoare absolută	-150	44	15
Valoarea unitară a terenului evaluat - lei	634			
Valoarea totală a terenului evaluat - lei	19,010	*		
Valoarea totală a terenului evaluat - euro	4000			

Ca rezultat al investigaţiilor şi analizelor, în opinia mea, valoarea de piaţă a terenului situat în Municipiul Moinesti, Zona Bazar Moinești, județul Bacău este de 19.010 lei, respectiv 4.000 euro.

Evaluator,
Evaluator autorizat ONIGA MIRCEA

ANEXE
- **Plan amplasament întocmit de topograf ing.Colpoș Ionuț-Dorel**
- **Oferte de vânzare teren**
- **Planșă foto**
- **Contract de închiriere nr.27/31.03.2010**

Plansa foto

Vedere teren cu parcare auto de 13 mp

Evaluator,

Evaluator autorizat ONIGA MIRCEA

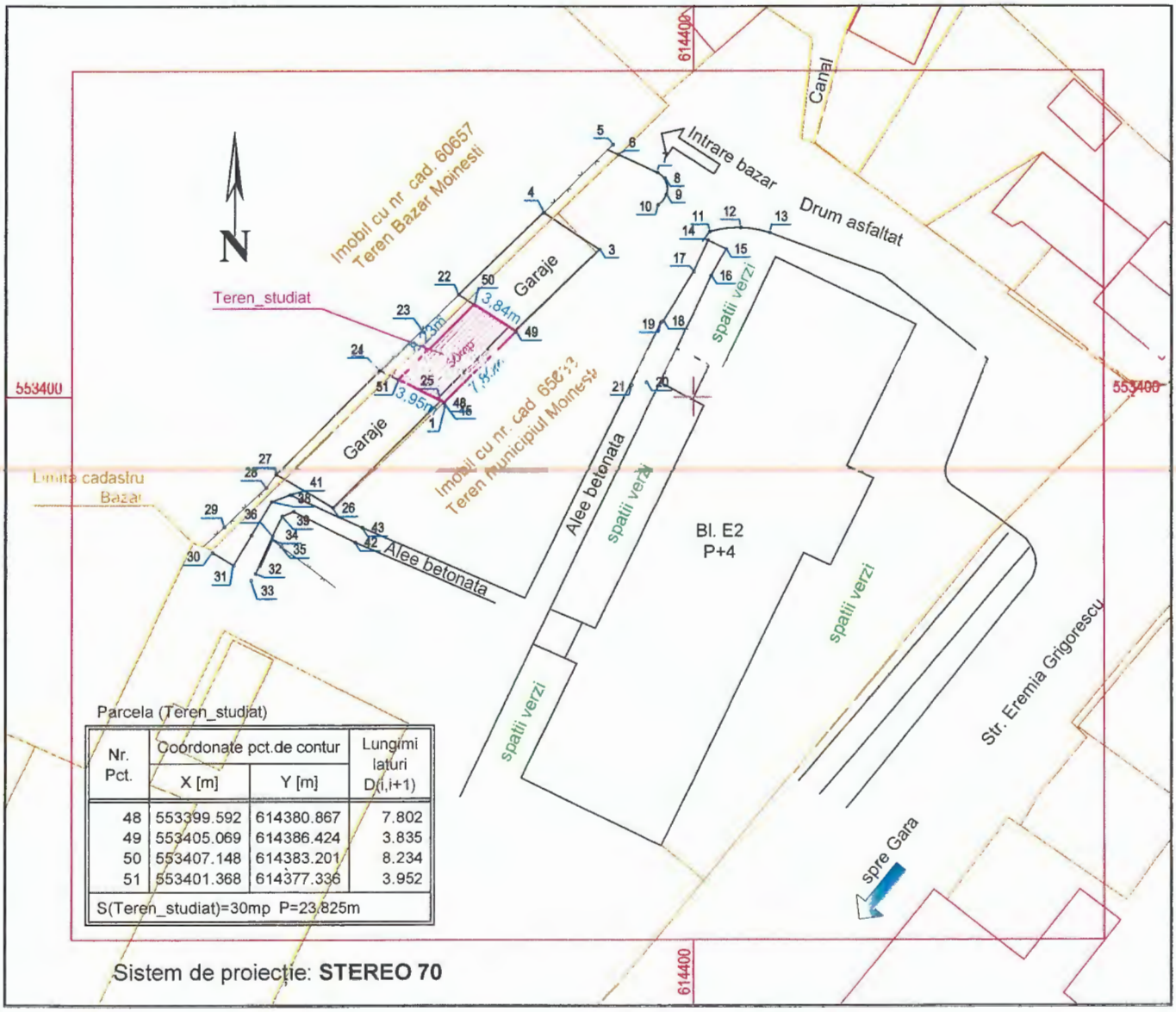
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ONIGA MIRCEA
Legitimația Nr. 14853
Valabil 2019
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

COLPOȘ IONUȚ-DOREL-PFA
0740.070.683
CADASTRU TOPOGRAFIE

PLAN DE SITUAȚIE

Scara 1:500

Adresa: **Mun. Moinești, Jud. Bacău**



Parcela (Teren_studiat)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
48	553399.592	614380.867	7.802
49	553405.069	614386.424	3.835
50	553407.148	614383.201	8.234
51	553401.368	614377.336	3.952
S(Teren_studiat)=30mp P=23.825m			

Sistem de proiecție: **STEREO 70**

Suprafața totală a terenului studiat - 30 mp

Semnătura și ștampila
(persoana autorizată)
Ing. Colpoș Ionuț-Dorel

Persoana fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-BC-F
Nr.0186/10.06.2019
COLPOS IONUT DOREL
CATEGORIA B

Data: 16.09.2019

OFERTE VANZARE TERENURI SEPTEMBRIE 2019

1.

Vanzare teren Moinesti, Str. Zorilor Nr. 17

74 000 €
Negociabil

Imobiliare » Terenuri

Moinesti 19 sep

Vanzare teren Moinesti, Str. Zorilor Nr. 17

Moinesti, judet Bacau *Adaugat La 10:12, 19 septembrie 2019, Numar anunt: 149273177*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Agentie	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	**450 m²**		

Dotari: utilitati

Facilitati: ultracentral, langa BCR.

Terenul are amplasat un chiosc care nu este inclus in acest pret.

La pretul afisat se va adauga TVA.

Anunturi publicate de: Karincom

2.

Vând teren intravilan plus casă și anexă nelocuibile (76mp+38mp), în Moinești, str. Dr. Bagdazar, nr. 50.