

J

JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COMĂNEȘTI
PROIECT DE HOTĂRÂRE

**privind vânzarea unui apartament aflat în domeniul privat al Orașului Comănești,
Județul Bacău**

Consiliul Local al orașului Comănești, județul Bacău, întrunit în ședință ordinară, convocată în data de 30.07.2024.

Având în vedere:

- Cererea nr.38457/01.08.2023 formulată de Bucur Georgiana-Emilia;
- Raportul de evaluare din 28.08.2023;
- HCL nr. 33/27.02.2017 privind reglementarea situației juridice a apartamentelor ce fac parte din domeniul privat al Orașului Comănești;
- Referatul de aprobare nr. 38607/16.07.2024 al Primarului orașului Comănești;
- Raportul de specialitate nr. 38607/B/16.07.2024 al Serviciului juridic, executari silite, resurse umane, autorizare contracte din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Comănești;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local.

În conformitate cu:

- Decret-Lege nr.61/07.02.1990 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.76/23.07.1994 cu modificările și completările ulterioare;
- art.108 alin. e), art. 139 alin. 2, art. 354, art. 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și art. 553 alin. 1 și 4 din Codul civil cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), art. 133 alin. (1) și al art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE

Art.1 Consiliul local al Orașului Comănești aprobă raportul de evaluare din 28.08.2023, prevăzut în anexa nr. 1, întocmit de evaluator Oniga Mircea pentru apartamentul, aflat în domeniul privat al Orașului Comănești, stituat în Orașul Comănești, str. Aleea Parcului, Bl. G3, ap.25, Jud. Bacău.

Art.2 Consiliul local al Orașului Comănești aprobă vânzarea apartamentului situat în Comănești, str. Aleea Parcului bl. D1, ap. 20, înscris în CF nr.60051, conform anexei 2, către Bucur Georgiana –Emilia și Bucur Elian-Sorin.

Art.3 (1) Prețul de vânzare al locuinței situate în Comănești, str. Aleea Parcului bl. D1, ap. 20 este de 47.040 lei fără TVA, stabilit prin raportul de evaluare.

(2) La prețul de vânzare se adaugă orice alte cheltuieli care ar putea interveni cu ocazia vânzării.

Art.4 Consiliul local al Oraşului Comăneşti împuterniceşte Primarul Oraşului Comăneşti, domnul Viorel Miron să semneze, în numele şi pe seama Oraşului Comăneşti, în calitate de vânzător, contractul de vânzare a bunului imobil prevăzut la art. 2.

Art.5 Prezenta hotărâre se va comunica Instituţiei Prefectului Judeţului Bacău, Primarului Oraşului Comăneşti, doamnei Bucur Georgiana-Emilia, precum şi tuturor persoanelor interesate, Direcţiilor, Serviciilor şi Compartimentelor pentru ducere la îndeplinire, cu termen de contestaţie de 30 de zile de la comunicare la Tribunalul Bacău.

Iniţiator,
PRIMAR,
Ec. Viorel Miron

Avizat pentru legalitate,
Secretar general al oraşului
Jurist Daniela Clărilă

Anexa nr 1 la P.H.

SC ONIEVAL EXPERT SRL

<expertize evaluari> <expertize contabile>

Comănești, str. Aleea Parcului, bl. G3/25, jud. Bacău

C.I.F : 41261844

Telefon: 0234371940, 0723853819,

E-mail : oniga_misu@yahoo.com

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ NR.25/28.09.2023
APARTAMENT CU TREI CAMERE SI DEPENDINTE NELOCUIBIL IN
SUPRAFATA CONSTRUITA DE 71,35 MP**

Situat în Orasul Comănești, str. Aleea Parcului, bl. D1, sc. A, et. IV, ap. 20, jud. Bacău

Proprietar : ORASUL COMANESTI



28 August 2023

Catre

ORASUL COMANESTI .

Vă transmitem anexat raportul de expertiza - evaluare detaliat al bunurilor
“ APARTAMENT CU TREI CAMERE SI DEPENDINTE NELOCUIBIL IN
SUPRAFATA CONSTRUITA DE 71,35 MP” situat Orasul Comanești, str. Aleea
Parcului, bl.D1, sc.A, et.IV, ap.20 ,jud.Bacau, proprietar **ORASUL
COMANESTI .**

Inspecția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în perioada 24.07.2023.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 28.08.2023.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a apartamentului cu trei camere si dependinte este de **47.040 lei, respectiv 9.560 euro (valoare fără TVA).**, valoare ce poate constitui oferta de vanzare de catre **ORASUL COMANESTI** ,catre chiriasii **FAM BUCUR GEORGIANA EMILIA SI ELIAN-SORIN.**

SC ONIEVAL EXPERT SRL, prin ing.ec. 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 părțitor 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.
- In prezent sunt expert evaluator cu legitimația nr. 14853 membru titular ANEVAR;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Evaluator, ing.ec. Oniga Mircea



(a) DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În conformitate cu cerințele prevăzute în Standardele Internaționale de evaluare IVS 3, subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale;
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime;
- analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu standardele A.N.E.V.A.R și CETR și cu cerințele codului deontologic al expertului;
- utilizarea prezentului raport poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu standardele de verificare;
- am efectuat personal inspecția spațiului ce face obiectul acestui raport;
- pentru elaborarea acestui raport nu a fost oferită asistență profesională de către alte persoane.

Inginer ~~ec.~~ Oniga Mircea
Membru titular A.N.E.V.A.R



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
2. Certificarea evaluatorului	6
3. Termenii de referință ai evaluării	7
Obiectul evaluării	7
Adresa proprietății	7
Scopul evaluării	7
Clientul raportului	7
Utilizator desemnat	7
Solicitant de credit	7
Proprietar	7
Drepturi de proprietate evaluate	7
Baza de evaluare	7
Tipul valorii estimate	7
Data evaluării	8
Inspekția proprietății	8
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	8
Conformitatea evaluării cu SEV	8
Procedura de evaluare	9
Natura și sursa informațiilor	9
Responsabilitatea față de terți	9
Ipoteze	9
Ipoteze speciale	10
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
4. Prezentarea datelor	11
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	11
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului dependinte	12
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	13
Date privind impozitele și taxele	14
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
Analiza pieței imobiliare	14
5. Analiza datelor și concluziilor	15
Cea mai bună utilizare	16
Abordări în evaluare	16
Abordarea prin piață	16
Abordare prin venit	17
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	27
6. Anexe	25

CAP. I. PREMISELE EVALUĂRII

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP APARTAMENT CU TREI CAMERE SI DEPENDINTE NELOCUIBIL IN SUPRAFATA CONSTRUITA DE 71,35 MP.

1. PREZENTAREA EXECUTANTULUI

1.1. Societatea executantă.

EVALUATOR : SC ONIEVAL EXPERT SRL Comănești, reprezentată prin ing. ec. **Oniga Mircea**, expert evaluator autorizat, cu legitimația nr. 14853 eliberată de **Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizati din România (A.N.E.V.A.R) București și CECCAR**, expert-contabil, conform carnetului 17612/2002, emis de **CECCAR** , domiciliat în orașul Comănești, str. Aleea Parcului, bloc G3/25, a cărui obiect de activitate constă în efectuarea de servicii specializate în următoarele domenii:

- ținerea evidenței contabile a societăților comerciale;
- întocmirea și certificarea bilanțului contabil;
- servicii de consultanță și asistență în domeniul fiscal, impozite și taxe;
- **evaluări proprietatii imobiliare, bunuri mobile, întreprinderi;**
- studii de fezabilitate și diagnostic financiar.

1.2. Data și locul efectuării lucrării

28 August 2023 , Comanesti, jud. Bacău.

2. PREZENTAREA BENEFICIARILOR

ORASUL COMANESTI

CUI 4353269

Sediu social: Comanești ,str.Ciobanus,nr.2 ,jud.Bacau.

Primar: ec.Miron Viorel

Si

CHIRIASI:

FAM.BUCUR

ELIAN-SORIN

domiciliat

in

sat

Straja, com.Asau, jud.Bacau, legitimat cu CI, seria ,nr.

,eliberata de

SPCLEP Comanesti la

,avand CNP

SI BUCUR GEORGIANA-EMILIA domiciliata in Oras Comanesti,
str. ,bl. ,ap. ,jud.Bacau,,legitimat cu CI,seria
,nr. ,eliberata de SPCLEP Comanesti la ,avand CNP

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul prezentului Raport de evaluare îl constituie evaluarea imobilului
**APARTAMENT CU TREI CAMERE SI DEPENDINTE NELOCUIBIL IN
SUPRAFATA CONSTRUITA DE 71,35 MP**,situat în Orasul Comanești, str. Aleea
Parcului, bl.D1, sc.A, et.IV, ap.20, jud.Bacau valoare ce poate constitui oferta de
vanzare de catre ORASUL COMANESTI ,catre chiriasi: FAM BUCUR
GEORGIANA EMILIA SI ELIAN-SORIN.

Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului
analizat, deținut de către **ORASUL COMANESTI** în baza documentelor avute la dispoziție:

1. Dreptul de locatiune este contractul de inchiriere (Anexa) prin care o parte,
numită locator, SC APA SERV SRL Comanesti se obligă să asigure celeilalte părți
defunctului care a avut contract de chirie, tatal Georgianeii Bucur, este Țârconiac
Ilie iar dupa moartea acestuia inchiriat ficei acestuia, numite locatar, folosința
unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie, care
ulterior a fost inchiriat d-nei BUCUR GEORGIANA-EMILIA prin Contractul de
inchiriere nr.57/17.12.2021 si Act aditional nr.1 înregistrat sub
nr.2063/J/24.08.2022 prin care s-a in scris un colocatar in persoana sotului,
BUCUR ELIAN SORIN (Anexa)

**2. Hotararea Consiliului Local al orasului Comanesti cu Anexa H.C.L. nr.33
din 27.02.2017**

**3. Proces verbal de predare-primire a fondului locativ din 31.01.2011 a SC COMUNAL
SERVICE SA si anexa .**

4. Hotararea Consiliului Local al orasului Comanesti nr.8/18.01.2011

Dreptul de proprietate asupra apartamentului cu dependinte este in curs de înscriere în
Cărțile Funciare ale localității Comanesti, jud. Bacau,

