

11

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 26.09.2024;

Având în vedere:

- Cererea nr.41666/03.09.2024, formulată de Bucur Georgiana-Emilia;
- 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, situat 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 Orașului Comănești împuternicește Primarul Orașului Comănești, domnul Viorel Miron să semneze, în numele și pe seama Orașului Comănești, în calitate de vânzător, contractul de vânzare a bunului imobil prevăzut la art. 2.

Art.5 Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului Județului Bacău, Primarului Orașului Comănești, doamnei Bucur Georgiana-Emilia, precum și tuturor persoanelor interesate, Direcțiilor, Serviciilor și Compartimentelor pentru ducere la îndeplinire, cu termen de contestație de 30 de zile de la comunicare la Tribunalul Bacău.

**Inițiator,
PRIMAR,**
Ec. Viorel Miron

**Avizat pentru legalitate,
Secretar general al orașului**
Jurist Daniela Chirilă

JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL COMĂNEȘTI

Str. Ciobănuș nr.2, tel. 0234 374272, Fax: 0234 374278

Nr.42630/17.09.2024

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere cererea nr.41666/03.09.2023 prin care doamna Bucur Georgiana-Emilia, domiciliată în Comănești,

Jud. Bacău solicită repunerea pe ordinea de zi a proiectului de hotărâre privind cumpărarea apartamentului în care domiciliază, propun reanalizarea de către Consiliul Local al Orașului Comănești a proiectului de hotărâre privind vânzarea unui apartament aflat în domeniul privat al Orașului Comănești, Județul Bacău.

Prin cererea nr.38457/01.08.2023, doamna Bucur Georgiana-Emilia, domiciliată în Comănești, Jud. Bacău solicită cumpărarea apartamentului în care domiciliază.

Apartamentul în speță face parte din domeniul privat al Orașului Comănești și este dat în administrarea Sc Apa Troțuș Serv SRL, în conformitate cu HCL nr.51/30.04.2015 pentru aprobarea dării în administrare a unor bunuri către SC Apa Serv Troțuș SRL, str. Gării nr.47, Comănești, Jud. Bacău. Inițial, apartamentul a fost închiriat către tatăl petiționarei, Țârconiac Ilie, încă din anul 1979, conform adresei nr.2073/23.08.2023 emisă de SC Apa Serv Troțuș SRL. După decesul d-lui Țârconiac Ilie, în data de 16.09.2014, contractul de chirie pentru apartamentul situat în Comănești, a fost preluat de fiica defunctului, Bucur Georgiana-Emilia. În conformitate cu prevederile art. 5 alin. 2 din Decretul – Lege nr. 61/07.02.1990 "Locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor."

Prin raportul de evaluare, întocmit de evaluator ing. ec. Oniga Mircea, s-a stabilit valoarea de piață a apartamentului în cauză, ținându-se cont de starea avansată de degradare a acestuia.

În conformitate cu prevederile Decretului-Lege nr.61/07.02.1990, a Legii nr.76/23.07.1994, precum și a prevederilor art. 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, art. 553 din Codul civil propun vânzarea apartamentului situat în Comănești, Jud. Bacău.

Față de cele menționate, vă rog să dispuneți.

PRIMAR
Ec. Viorel Miron

CONS. JURIDIC
Iftimie Silvia

JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL COMĂNEȘTI

Str. Ciobănuș nr.2, tel. 0234 374272, Fax: 0234 374278

Nr. 42630/B/17.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 42630/17.09.2024 prin care se propune vânzarea apartamentului situat Comănești,

Jud. Bacău, precizăm următoarele :

Prin cererea nr.41666/03.09.2023 prin care doamna Bucur Georgiana-Emilia, domiciliată în Comănești, Jud. Bacău solicită repunerea pe ordinea de zi a proiectului de hotărâre privind cumpărarea apartamentului în care domiciliază, propun reanalizarea de către Consiliul Local al Orașului Comănești a proiectului de hotărâre privind vânzarea unui apartament aflat în domeniul privat al Orașului Comănești, Județul Bacău.

Prin cererea nr.38457/01.08.2023, doamna Bucur Georgiana-Emilia, domiciliată în Comănești, Jud. Bacău solicită cumpărarea apartamentului în care domiciliază.

Apartamentul în speță face parte din domeniul privat al Orașului Comănești și este dat în administrarea Sc Apa Troțuș Serv SRL, în conformitate cu HCL nr.51/30.04.2015 pentru aprobarea dării în administrare a unor bunuri către SC Apa Serv Troțuș SRL, str. Gării nr.47, Comănești, Jud. Bacău. Inițial, apartamentul a fost închiriat către tatăl petiționarei, Țârconiac Ilie, încă din anul 1979, conform adresei nr.2073/23.08.2023 emisă de SC Apa Serv Troțuș SRL. După decesul d-lui Țârconiac Ilie, în data de 16.09.2014, contractul de chirie pentru apartamentul situat în Comănești, a fost preluat de fiica defunctului, Bucur Georgiana-Emilia. În conformitate cu prevederile art. 5 alin. 2 din Decretul – Lege nr. 61/07.02.1990 ”Locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor.”

Prin raportul de evaluare, întocmit de evaluator ing. ec. Oniga Mircea, s-a stabilit valoarea de piață a apartamentului în cauză, ținându-se cont de starea avansată de degradare a acestuia.

În conformitate cu prevederile Decretului-Lege nr.61/07.02.1990, a Legii nr.76/23.07.1994, precum și a prevederilor art. 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 553 din Codul civil propun vânzarea apartamentului situat Comănești, Jud. Bacău.

Față de cele menționate, vă rog să dispuneți.

CONS. JURIDIC
Iftimovici Silvia

Bucur Georgiana Emilia cerere Domnul Primar

Expeditor Emilia Bucur <tc.emilia07@gmail.com>
Destinatar <contact@primariacomanesti.ro>
Data 2024-09-03 13:13

ORAȘUL COMĂNEȘTI	
JUDEȚUL BACĂU	
NR.	4/666
DATA	03.09.2025

Bună ziua ,atașez aici o poza cu cererea făcută către Domnul Primar .

Domnule Primar,

Subsemnati Buaur Georgiana-Emilia și Buaur
Elian-Seriu domiciliati în orașul Comănești, strada

Vă rugăm să fie ~~re~~pus pe ordinea de zi proiectul cu
vânzarea apartamentului situat pe
și cumpărarea de către noi
chiriasii acestuia.

Vă mulțumim!

Semnătură

30/11

JUDEȚUL BACĂU

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COMĂNEȘTI

HOTĂRÂRE

privind reglementarea situației juridice a apartamentelor ce
fac parte din domeniul privat al orașului Comănești

Consiliul Local al orașului Comănești, jud. Bacău, întrunit în ședința ordinară din 27.02.2017.

Având în vedere:

- Raportul nr. 21375 din 07.02.2017, formulat de Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Comănești, prin care se propune reglementarea situației juridice a apartamentelor ce fac parte din domeniul privat al orașului Comănești;
- Expunerea de motive a Primarului orașului Comănești, nr. 21375/B din 07.02.2017;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local.

În conformitate cu:

- în temeiul prevederilor art. 36, alin (1) din Legea nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- având în vedere Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată și modificată, art. 123, alin. (3), (4);
- Planul Urbanistic General al orașului Comănești și Regulamentul General de Urbanism, aferent.

În temeiul art. 36, alin. (2), lit. „c”, art. 48 alin. (2), art. 45 și art. 115 alin. (1) lit. „b”, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare, adoptă următoarea

HOTĂRÂRE :

Art.1 (1) Consiliul Local Comănești aprobă includerea în domeniul privat al Orașului Comănești a imobilelor identificate în anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Cheltuielile privind înscrierea imobilelor în cartea funciară, vor fi suportate de la bugetul local.

Art.4 Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului județului Bacău, Primarului orașului Comănești, precum și tuturor Direcțiilor, Serviciilor, Compartimentelor interesate din cadrul U.A.T. Orașul Comănești, pentru ducere la îndeplinire.

Președinte de ședință
Consilier local
Teofil Cristinel Soparțoc



Contrasemnează,
Secretarul orașului
jurist Daniela Chirilă

Nr. 33
din 27.02.2017

APARTAMENTE PROPRIETATE PRIVATA A ORASULUI COMANESTI:

Nr crt.	Nume si prenume	Adresa	Obs.
1.	Tarconiac Ilie	Aleea Parcului	inchiriat
2.	Socaci Catrina	Aleea Parcului	inchiriat
3.	Murariu Petrica	Aleea Parcului	inchiriat
4.	Antochi Ivita	Aleea Parcului	inchiriat
5.	Neagu Costica	Aleea Parcului	inchiriat
6.	Ojog Ion	Pietii	inchiriat
7.	Busuioc Danut	Pietii	inchiriat
8.	Lungu Gheorghe	Nufar	inchiriat
9.	Cretu Liviu	Nufar	inchiriat
10.	Stoian Ilie	Nicolae Ghica	inchiriat
11.	Patrau Aneta	Nicolae Ghica	inchiriat
12.	Iscu Zenovia Ioan	Stefan cel Mare	inchiriat
13.	Chevici Petrea	Mihai Viteazu	inchiriat
14.	Ifrim Marinela	Avram Iancu 2	inchiriat
15.	Corban Ilina	Zavoi	inchiriat
16.	Tandarel Aurel	Zavoi	inchiriat
17.	Oaida Leontin	Zavoi	inchiriat
18.	Bozgodu Genica	Zavoi	inchiriat
19.	Stingaciu Daniela Vasilica	Zavoi	inchiriat
20.	Lazar Liliana	Zavoi	inchiriat
21.	Buca Daniela	Zavoi	inchiriat
22.	Alexandrescu Gheorghe	Zavoi	inchiriat
23.	Tudor Grigore	Zavoi	inchiriat
24.	Chiriac Margelus	Zavoi	inchiriat
25.	Aci Adriana	Zavoi	inchiriat
26.	Pascu Margareta	Zavoi	inchiriat
27.	Darabana Neculai	Zavoi	inchiriat
28.	Taslauanu Titi	Republicii	inchiriat
29.	Butnaru Ioan	Republicii	inchiriat
30.	Olteanu Gheorghita	Republicii	inchiriat
31.	Petrescu Nicolae	Republicii	inchiriat
32.	Cretu Viorica	Libertatii	inchiriat
33.	Bahica Marius	Paraul Sec	inchiriat
34.	Baisan Cristinel	Paraul Sec	inchiriat
35.	Mazilu Mitica	Paraul Sec	inchiriat
36.	Serbanescu Elena	Paraul Sec	inchiriat
37.	Ciubotaru Ioana	Republicii 9/11	inchiriat
38.	Gradinita cu program normal nr.9 Comanesti	Str. Garlei,	inchiriat
39.	Gradinita cu program normal nr.9 Comanesti	Str. Garlei,	inchiriat
40.	Gradinita cu program normal nr.9 Comanesti - liber	Str. Garlei,	inchiriat
41.	Centrul de promovare turistica	Str. Pietii,	inchiriat
42.	Centrul de promovare turistica	Str. Pietii,	inchiriat
43.	Politia locala Comanesti	Str. Garlei,	inchiriat
44.	Negru Traian	Asau-Chinet	inchiriat

Preşedinte de şedinţă
Consilier local
Teofil Cristinel Soparot



Contrasemnează,
Secretarul oraşului
jurist Daniela Chirilă
Serviciul Urbanism,



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60051-C1-U9 Comănești

Nr. cerere	21759
Ziua	23
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159021740



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Comanesti, Str Aleea Parcului , Bl. D1, Et. 4, Ap. 20, Jud. Bacau

Părți comune: Casa scarii,holuri

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60051-C1-U9	-	67,4	9,86	-	Apartament compus din patru camere, dependinte si un balcon (S=6.8 mp) si cota indiviza de 17,73 mp teren in folosinta

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
21759 / 23/10/2023			
Act Administrativ nr. hotarare nr. 33, din 27/02/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COMANESTI;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) ORAȘ COMĂNEȘTI, DOMENIUL PRIVAT			

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Comanesti, Str Aleea Parcului , Bl. D1, Et. 4, Ap. 20, Jud. Bacau**Părți comune:** Casa scarii, holuri

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60051-C1-U9	-	67,4	9,86	-	Apartament compus din patru camere, dependinte si un balcon (S=6.8 mp) si cota indiviza de 17,73 mp teren in folosinta

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
27-10-2023

Asistent Registrator,
GABRIELA URSOIU

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

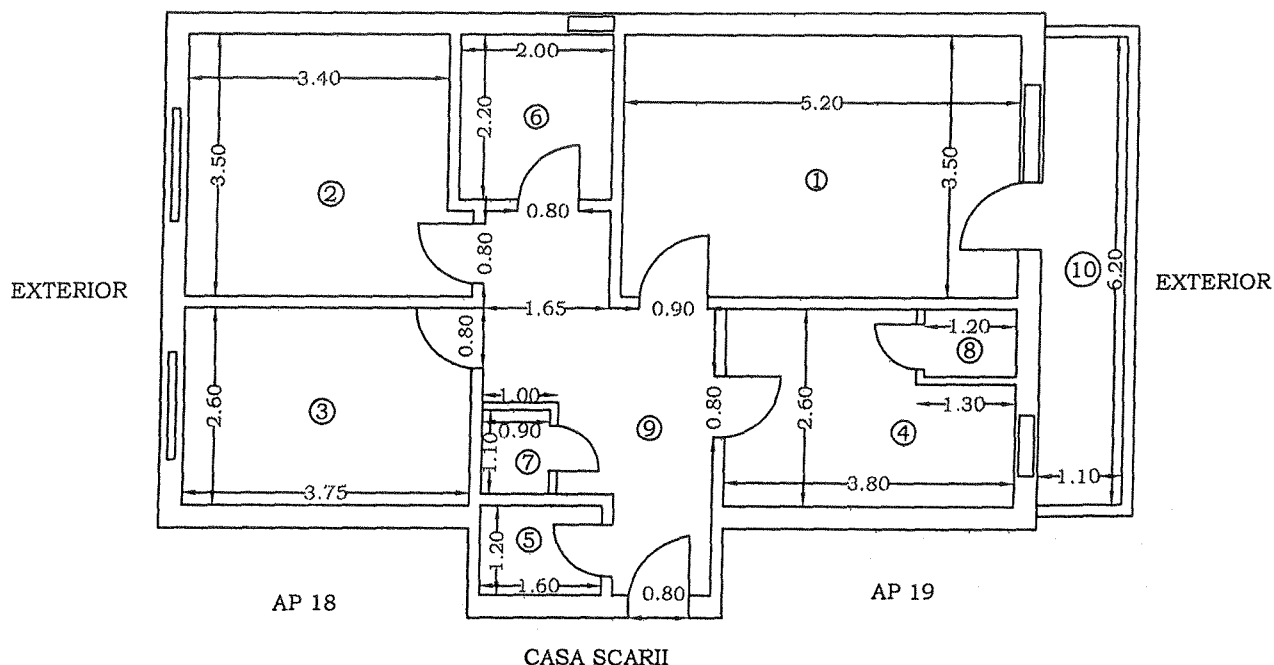
RELEVU APARTAMENT

Scara 1 : 100

ANEXA NR. 1.37

Nr. cadastral	Suprafata	Adresa imobilului	
	67,40mp	Or.Comanesti , str.Aleea Parcului , bl. D1 , et.4 , ap.20 , jud.Bacau	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	COMANESTI
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	60051-C1-U9

EXTERIOR



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	LIVING	18,20mp
2	DORMITOR	12,30mp
3	DORMITOR	9,70mp
4	BUCATARIE	8,60mp
5	BAIE	1,90mp
6	BAIE	4,40mp
7	DEBARA	1,00mp
8	DEBARA	1,10mp
9	HOL INTRARE	10,20mp
Suprafata Utila =		67,40mp
10	BALCON	6,80mp
Suprafata Totala=		74,20mp

EXECUTANT

Persoana fizica autorizata: Ing. Damian Ionel
CATEGORIA B ; SERIA RO-BC-F ; NR.0110

IONEL
DAMIAN

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acestora cu realitatea din teren
Semnătura și ștampila

Receptionat,

Liviu Pascu

Semnat digital de Liviu
Pascu
Data: 2023.10.23 13:06:19
+03'00'

Data: 04.10.2023

ORAȘUL COMĂNEȘTI	
JUDEȚUL BACĂU	
NR.	38452
DATA	01 AUG. 2023

Domnule Primar,
Consiliul Local al orașului Comănești,

Subsemnata Bucur Georgiana-Emilia, domiciliată în Comănești, adresa Aleea Parcului B.P. 81. ap. 20 în calitate de chiriasă împreună cu soțul meu Bucur Elian - Sorin în baza contractului de închiriere nr. 57/S/17.12.2021 vă rugăm să aprobați vânzarea către noi a apartamentului sus menționat.
Mentionez că anterior tatăl meu Iosonice Ilie până la data decesului a beneficiat de contract de închiriere la această locație.

Vă mulțumim!

Nr. de telefon:

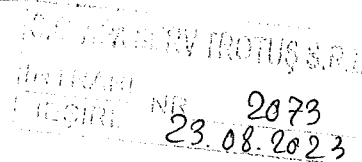
: - Bucur Elian Sorin

Bucur Georgiana-Emilia

01.08.2023

SC APA SERV TROTUS SRL

Str. Gării, nr 47, J04/1035/2010, CUI 27864203
telefon/fax: 0234-374228, e-mail: apaservtrotus@yahoo.com



Subscrisa SC Apa Serv Trotuș SRL cu sediul în Comănești, str. Gării nr. 47, județul Bacău, înmatriculată la Registrul comerțului cu nr. J04/1035/30.12.2010, codul fiscal RO27864203, contul nr. RO46RZBR0000060013168382 deschis la Raiffeisen Bank Comănești, reprezentată de Nicodim Roxana-Elena având funcția de administrator în calitate gestionar al fondului locativ al orașului Comănești, proprietar al apartamentului situat în Comănești str. _____, jud. Bacău.

Adeverim prin prezenta ca spațiu locativ sus menționat este deținut/utilizat în calitate de chiriaș de Bucur Georgiana-Emilia legitimată cu C.I., _____, eliberată la data _____ de SPCLEP Comănești CNP _____, în baza contractului de închiriere nr. 57/J/17-12-2021, valabil până la data de 30-11-2023.

Anterior spațiul locativ din _____ orașul Comănești jud. Bacău, a fost utilizat de Țirconiuc Ilie din anul 1979, în calitate de chiriaș iar în urma decesului acestuia a fost preluat de către de Bucur Georgiana-Emilia, fiica și utilizator membru al familiei.

S.C. APA SERV TROTUS S.R.L.

Administrator

Ing. Nicodim Roxana-Elena





ROMANIA
Judetul.....

Nr. 9815 din 05.10.2023

Anexa nr. 24
Model 2006 ITL 024



SESIZARE PENTRU DESCHIDEREA PROCEDURII SUCCESORALE

Înregistrată sub nr. din / / 20....
la Registrul de Evidență a Succesiunilor

str. nr.
sc. et. ap. codul poștal localitatea
judetului telefon/fax:

I. ELEMENTE DE IDENTIFICARE A DEFUNCTULUI - AUTOR AL SUCCESIUNII

1. Numele, inițiala tatălui și prenumele:	2. C.N.P.
TARONIA ILIE	1530925043772
3. Ultimul domiciliu: localitatea COMANESTI, judetul BACAU, strada	
4. Data decesului: 16.10.2014	5. Numărul actului de deces: 166
6. Locul decesului: localitatea COMANESTI, judetul BACAU	
7. Nr. de rol nominal unic: 125008	8. Registrul agricol volumul, poziția nr.

II. ELEMENTE DE IDENTIFICARE A MOȘTENITORILOR (SUCCESIBILILOR) PREZUMTIVI AI DEFUNCTULUI

Nr. crt.	Numele și prenumele	Localitatea	Domiciliul localitatea, judetul	ALTE MENȚIUNI (în cazul minorilor se înregistrează vârsta acestora)
0			str. nr.	
1	GHEBA ELENA	FIICA	Progresului COMANESTI BACAU	
2	BALABAN MARIANA	FIICA	Dumbrava COMANESTI BACAU	
3	BALAN PAULA RAMONA	FIICA	Carta Uda COMANESTI BACAU	
4	ONEA MIHAELA	FIICA	OTUZ COMANESTI BACAU	
5	TARONIA ILIE SERGHEI	FIU	Acasa parintelui COMANESTI BACAU	
6	BUJOR GEORGIANA EMILIA	FIICA	Acasa parintelui COMANESTI BACAU	
7				
8				
9				

*) Se înscrie: COMUNA, ORAȘUL sau MUNICIPIUL, după caz. În cazul MUNICIPIULUI BUCUREȘTI se înscrie „SECTORUL ...”

**) Se înscrie denumirea unității administrativ-teritoriale.

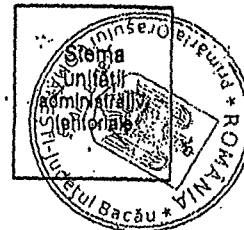
Continuare pe verso.



ROMANIA
Judetului.....

Nr. 9815 din 03 august 2023

Anexa nr. 24
Model 2006 ITL 024



SESIZARE PENTRU DESCHIDEREA PROCEDURII SUCCESORALE

Inregistrată sub nr. din / / 20....
la Registrul de Evidență a Succesiunilor

str. nr.
sc. et. ap. codul poștal localitatea
judetului telefon/fax:

I. ELEMENTE DE IDENTIFICARE A DEFUNCTULUI - AUTOR AL SUCCESIUNII

1. Numele, inițiala tatălui și prenumele: TARCONIAC ILIE 2. C.N.P.: 1530925043772
3. Ultimul domiciliu: localitatea COMANESTI, Judetul BACAU
strada Aleea Pălatii nr. 151 sc. et. ap. 20
4. Data decesului: 16.1.09 / 29.1.9 5. Numărul actului de deces: 166
6. Locul decesului: localitatea Comanesti, Judetul BACAU
7. Nr. de rol nominal unic: 12500P 8. Registrul agricol volumul poziția nr.

II. ELEMENTE DE IDENTIFICARE A MOSTENITORILOR (SUCCESIBILILOR) PREZUMTIVI AI DEFUNCTULUI

Nr. crt.	Numele și prenumele	Călfătea	Domiciliul localitatea, Judetul str. nr.	ALTE MENȚIUNI (în cazul minorilor se înscrie vârsta acestora)
0	1	2	3	4
1	<u>GHEBA ELENA</u>	<u>FIICA</u>	<u>COMANESTI BACAU</u>	
2	<u>BALABAN MARIANA</u>	<u>FIICA</u>	<u>COMANESTI, BACAU</u>	
3	<u>BALAN PAVLA RAMONA</u>	<u>FIICA</u>	<u>COMANESTI BACAU</u>	
4	<u>ONEA MIHAELA</u>	<u>FIICA</u>	<u>COMANESTI BACAU</u>	
5	<u>TARCONIAC ILIE SERGEI</u>	<u>FIU</u>	<u>COMANESTI BACAU</u>	
6	<u>BUCUR GEORGIANA EMILIA</u>	<u>FIICA</u>	<u>Aleea Pălatii Comanesti Bacau</u>	
7				
8				
9				

* Se înscrie: COMUNA, ORAȘUL sau MUNICIPIUL, după caz. În cazul MUNICIPIULUI BUCUREȘTI se înscrie „SECTORUL ...”
** Se înscrie denumirea unității administrativ-teritoriale.

Continuare pe verso.

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 Comanesti, str. Aleea
Parcului, bl. D1, sc. A, et. IV, ap. 20 , jud. Bacau, proprietar **ORASUL
COMANESTI .**

Inspectia 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 partinitor față de vreuna din părțile implicate.
- Inspectia 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

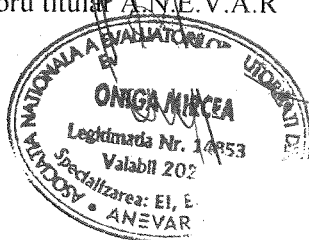


(a) DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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



urmele unor așezări din neoliticul timpuriu (cultura Starčevo-Criș), eneolitic (cultura Cucuteni), două așezări corespunzătoare fazelor A și respectiv B), și din Epoca Bronzului.

Economie[[modificare](#) | [modificare sursă](#)]

Comăneștiul se află în centrul unui bazin carbonifer care include 34 de sate din împrejurimi, dintre care 7 exploatabile economic. În proporție mai mică există în zonă și resurse de petrol. În satul component Vermești există o mină în care se exploatează cărbune brun din 1836. Mina, care în 1989 avea 5.000 de angajați, a fost închisă definitiv în 2005, iar ultimii 260 de mineri care mai lucrau aici au rămas șomeri.

Este dezvoltată industria prelucrătoare a lemnului, aici existând un combinat care produce mobilă, plăci lemnoase, placaj, cherestea. Combinatul însă a fost închis iar activitatea din domeniu s-a transferat către întreprinderi de profil mici.

Centrala termoelectrică de termoficare din Comănești are o putere de 25 MW și a fost construită în 1954.

În anul 2003 Comăneștiul avea o rată a șomajului de 18,1%, mult peste media națională, ceea ce a dus la declararea orașului ca zonă defavorizată.

Transport[[modificare](#) | [modificare sursă](#)]

Orașul Comănești se întinde pe o lungime de 12 km de la punctul PECO-ȘIPOTENI până la podul care face legătura cu Straja, iar distanța este măsurată pe stăzile: Moldovei, **Aleea Parcului** (până la bariera CFR-ului), Ștefan cel Mare, Dumbravei și Minerului. Cartierele din componența orașului sunt amplasate de o parte și de alta a zonei prezentate mai sus. Rețeaua de drumuri a orașului este asfaltată în totalitate.

Prima linie de transport public local de călători a fost de la PECO-ȘIPOTENI până la podul care face legătura cu Straja, extinzându-se, ulterior, și în satul Vermești, din anul 2007. Transportul public local de călători este asigurat de S.C.ELISCOMEX S.R.L.

Educație[[modificare](#) | [modificare sursă](#)]

După reforma învățământului din 1948 rețeaua școlară din orașul Comănești a cunoscut o modificare substanțială. S-au construit mai multe școli și s-au diversificat profilele la cele profesionale. Școlile au fost dotate cu mijloace moderne de învățământ, iar în noile cartiere s-au construit școli generale și grădinițe. Învățământul este reprezentat de:

- Învățământul preșcolar - are 10 grădinițe cu program normal și 2 grădinițe cu program prelungit.
- Învățământul general - are 7 școli generale cu 113 Săli de clasă.
- Învățământul liceal cu profil special - este reprezentat de Colegiul Tehnic "Dimitrie Ghika" care are mai multe profile.
- Învățământul profesional - funcționează în cadrul Colegiului Tehnic cu domeniul de prelucrare a lemnului.

Sănătate[[modificare](#) | [modificare sursă](#)]

Orașul Comănești dispune de unități sanitare destinate ocrotirii sănătății. Unitățile sanitare sunt grupate într-un complex, unde funcționează spitalul orășenesc "Ioan Lascăr", ambulatoriul de specialitate integrat în spital cu 16 cabinete de specialitate dotat cu aparatură

veneau peste plaiuri și locuri dosite, care astăzi sunt vestite pentru practicarea turismului montan.

În anul 1864 prin Legea Administrației Locale s-a înființat Comuna Comănești formată din 7 cătune cu 3486 locuitori. Conform Dicționarului geografic din anul 1895 în Comănești funcționau 5 biserici ortodoxe, 1 biserică catolică, 2 școli mixte, o fabrică de cherestea cu aburi, mai multe fierăstraie de apă, 4 izvoare cu apă minerală, cărbuni și ozocherită.

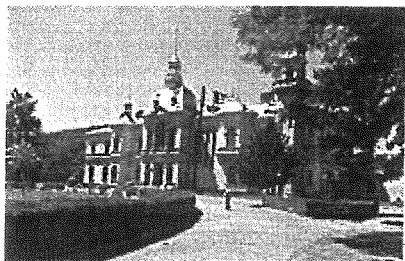
Începând cu sfârșitul secolului XVIII, orașul a fost domeniul familiei de boieri Ghica, care și-au menținut prezența în zonă până la jumătatea secolului XX. Palatul Ghica, parcul din fața muzeului și gara sunt câteva din mărturiile lăsate în urmă de familia Ghica.

Construirea căii ferate Adjud-Palanca, care face mai departe legătura dintre Moldova și Transilvania, a condus la o creștere semnificativă a economiei, prin deschiderea exploatării industriale a resurselor lemnoase din munții învecinați (peste 15 gateri înainte de 1900), dar și a minelor Galion, Asău, Lăloaia.^[necesită citare]

La sfârșitul secolului al XIX-lea, Comănești era o comună rurală în plasa Muntelui a judetului Bacău și era formată din satele Comănești, Lunca-Asău, Asău, Podina, Șupanu, Leloia și Gura Ciobănușului, având în total 3486 de locuitori ce trăiau în 915 case. În comună funcționau două școli mixte cu 51 de elevi (dintre care 7 fete) — una deschisă la Comănești în 1866 și una deschisă în 1890 la Asău — și cinci biserici (la Comănești, Șupanu, Leloia, Asău și Lunca Asău), iar principalii proprietari de pământ erau D. Ghica și G. Ghica, părți de moșii fiind deținute și de principele Al. Știrbei, N. Ghica, Eug. Ghica și G. Șeptilici.^[7] Anuarul Socec din 1925 o consemnează drept reședință a plășii Comănești, având 3920 de locuitori în satele Comănești, Lăloaia, Lunca de Jos, Podeiu, Padinele și Șupanu, după ce satele Asău și Lunca-Asău s-au separat pentru a forma comuna Asău.^[8] În 1931, comunei Comănești i s-au alipit și satele Gloduri, Leorda, Șipoteni și Vermești ale fostei comune Văsăești, desființată.^[9]

În 1950, comuna a trecut la raionul Moinești din regiunea Bacău, iar în 1952 a fost declarat oraș raional în cadrul acestui raion. În 1968, orașul Comănești a revenit la judetul Bacău, reînființat; tot atunci s-au desființat și satele Gloduri (comasat cu Vermești), Podina (comasat cu Podei), Lăloaia, Leorda, Lunca, Șupan, Șipoteni și Zăvoi (comasate cu Comănești), în vreme ce satul Sub Lăloaia din comuna Asău a fost transferat orașului Comănești, apoi desființat și comasat cu localitatea Comănești.^{[10][11]}

Monumente istorice[[modificare](#) | [modificare sursă](#)]



Palatul Ghica, monument istoric de arhitectură de interes național din orașul Comănești

În Comănești se află palatul Ghica-Comănești, datând din secolul al XIX-lea (ansamblu format din palat și parc), precum și gara din Comănești (construită în 1899), ambele monumente istorice de arhitectură de interes național. În rest, un singur alt obiectiv din oraș este inclus în lista monumentelor istorice din județul Bacău ca monument de interes local — situl arheologic de la „Cetățuia” de la marginea de nord a satului Vermești, sit ce cuprinde

Geografie[[modificare](#) | [modificare sursă](#)]

Orașul este amplasat pe ambele maluri ale râului Trotuș, în Depresiunea Comănești din Carpații Orientali, între Munții Goșmanu, Munții Berzunți, Munții Nemira și Munții Ciucului. Este străbătut de șoseaua națională DN12A, care leagă Oneștiul de Miercurea-Ciuc. La Comănești, din acest drum se ramifică șoseaua națională DN2G, care duce la Moinești și Bacău.^[5] Prin oraș trece și calea ferată Adjud-Comănești-Siculeni, pe care este deservit de stația Comănești.

Demografie[[modificare](#) | [modificare sursă](#)]

Componența etnică a orașului Comănești

-  Români (89,68%)
-  Romi (3,38%)
-  Necunoscută (6,6%)
-  Altă etnie (0,32%)

Componența confesională a orașului Comănești

-  Ortodocși (85,19%)
-  Romano-catolici (4,59%)
-  Penticostali (1,46%)
-  Necunoscută (6,7%)
-  Altă religie (2,02%)

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Comănești se ridică la 19.568 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 23.679 de locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (89,69%), cu o minoritate de romi (3,38%). Pentru 6,61% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.^[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (85,2%), dar există și minorități de romano-catolici (4,6%) și penticostali (1,47%). Pentru 6,71% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.^[6]

Comănești - evoluția demografică

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

Istorie[[modificare](#) | [modificare sursă](#)]

Zona orașului Comănești a fost locuită încă din perioada neolitică. Rămășițe din această perioadă au fost găsite în satul aparținător Vermesti. Numele orașului vine de la antroponimul *Coman*, cu sufixul *-ești*. Acest tip de derivare indică faptul că locul era ocina (moștenirea) urmașilor unui Coman. Prima atestare documentară a orașului Comănești este din anul 1409, în perioada domniei lui Alexandru cel Bun. În urma unor cercetări arhivistice, cel mai vechi document referitor la localitatea Comănești ar fi o scrisoare din 23 iunie 1606, a căpitanului Ioan Matireș către căpitanul Ion Pettky, în care se precizează că traseul dinspre Dunăre spre Transilvania este cel mai sigur prin Comănești. Localitatea a fost o zonă de primă destinație a refugiaților sau emigranților din Transilvania ca urmare a persecuțiilor stăpânirii austro-ungare. Căile pe care le urmau refugiații nu erau cele obișnuite de comunicație, ci

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale Nu sunt.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al Firmei Consulting și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică

APARTAMENT CU TREI CAMERE SI DEPENDINTE NELOCUIBIL IN SUPRAFATA CONSTRUITA DE 71,35 MP din Orasul Comanești, str. Alea Parcului, bl.D1, sc.A, et.IV, ap.20, jud.Bacau proprietatea institutiei ORASUL COMANESTI .

2.1. Aspecte social economice

Comănești (în maghiară *Kománfalva*) este un oraș în județul Bacău, Moldova, România, format din localitățile componente Comănești (reședința), Podei și Vermești.

- Publicații privind piața imobiliară, oferte de vânzare publicate pe internet;

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul apartamentului cu extindere, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorul desemnat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu ORASUL Comanesti nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului;
- SEV 400 – Verificarea evaluării;
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Procedura de evaluare

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectului de care trebuie să se țină seama;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura și sursa informațiilor

Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul imobilului subiect, respectiv:

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 locator, 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 inchirierec nr.57/17.12.2021 si Act aditional nr.1 inregistrat 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 uremeaza sa fie înscris în Cărțile Funciare ale localității Comanesti, jud. Bacau,

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare **a valorii de piață** a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2023 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2023: SEV 310 Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 28.08.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în luna iulie-august 2023. Data evaluării este **28.08.2023**.

Data raportului 28.08.2023

Inspekția proprietății

Inspekția a fost efectuată în data de **24.07.2023**, de către evaluator autorizat **Ing.ec.Oniga Mircea, legitimație nr. 14853**.

Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (28.08.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4.94lei/EUR.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2023 și cu ipotezele și condițiile limitative incluse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri de valori;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

SI BUCUR GEORGIANA-EMILIA domiciliata in Oras Comanesti, str.Aleea Parcului,bl.D1,ap.20,jud.Bacau,,legitimata cu CI,seria ZC,nr.623788,eliberata de SPCLEP Comanesti la 23.08.2022,avand CNP 2940718044898.

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 Comanesti, 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, deţinut de către **ORASUL COMANESTI** în baza documentelor avute la dispoziţie:

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 părţi 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 inregistrat sub nr.2063/J/24.08.2022 prin care s-a inregistrat 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,

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 Autorizați 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 proprietății 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: Comanesti ,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 ZC, nr. 043774, eliberata de
SPCLEP Comanesti la 29.07.2014, avand CNP 1890128044894**

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 cu dependințe	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

nouă la standarde europene ce oferă toate serviciile medicale de specialitate și stația de salvare. Cabinet dermatologie, cardiologie, oftalmologie, neurologie, chirurgie, ORL, obstetrica-ginecologie, interne, psihiatrie, nefrologie, urologie, gastroenterologie, radiologie și imagistica, RMN, CT, , pneumologie, ortopedie+traumatologie, pediatrie, laborator de analize performant, baza fizio-chineto-terapie. Spitalul ofera o calitate superioara a actului medical.

De asemenea, în oraș funcționează 16 cabinete medicale, 9 farmacii, 2 farmacii veterinare și 5 laboratoare tehnico-dentare. În orașul Comănești funcționează trei complexe medicale cu laboratoare de analiză dotate cu aparatură la standarde europene ce oferă toate serviciile medicale de specialitate.

Descoperiri arheologice[[modificare](#) | [modificare sursă](#)]

- Podul lui Mitache (pe terasa inferioară a Troțușului). S-au descoperit fragmente ceramice aparținând perioadei mijlocii a epocii Latene (300-150 î.Hr.), precum și din feudalismul dezvoltat (secolele XVII-XVIII). În același perimetru s-a descoperit un toporaș de silex negru datând, probabil, de la sfârșitul neoliticului. Alte materiale arheologice au fost atribuite bastarnilor (cultura Poienești-Lukasevka, sec. II-III î.Hr.).
- Dealul Comăneștilor (sau Dealul Cetățuii). S-au descoperit vestigii arheologice din secolele VI-VI și din perioada feudalismul dezvoltat (sec. XVII-XVIII).
- „La Rupturi” (pe terasa de pe stânga Troțușului, între Comănești și Asău). S-a descoperit un cimitir medieval (perioadă neprecizată).
- Pe teritoriul orașului. S-au descoperit monede geto-dace (Huși-Vovriești) și un sesterț de bronz de la Antoninus Pius, din anii 140-144 d.Hr.

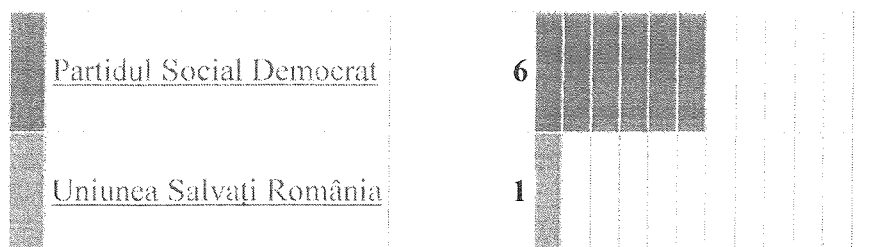
Politică[[modificare](#) | [modificare sursă](#)]



Primarul Viorel Miron

Orașul Comănești este administrat de un primar și un consiliu local compus din 19 consilieri. Primarul, **Viorel Miron**^[*], de la **Partidul Național Liberal**, este în funcție din 2004. Începând cu **alegerile locale din 2020**, consiliul local are următoarea componență pe partide politice:^[12]

Partid	Consilieri	Componența Consiliului
Partidul Național Liberal	12	



Personalități locale[[modificare](#) | [modificare sursă](#)]

- Ioan Casian de Vicina - (n. 1969), episcop ortodox, membru al Sfântului Sinod al BOR
- Nicolae Ghica-Comănești - explorator, fiul exploratorului Dimitrie Ghica-Comănești, acesta la rândul său fiind fratele celui alt explorator, Eugen Ghica-Comănești.
- Ionuț Ifimoaie - pugilist român
- Sebastian-Laurențiu Lăzăroiu (n. 1970), sociolog și politolog român, fostul ministru al muncii
- Ilie Verdeț (1925 - 2001), demnitar comunist, ministru și prim-ministru al României.
- Viorel Anghelinei (n. 1959), sportiv, fotbalist și arbitru FIFA;
- Cristina Simion (n. 1991), atletă;
- Iuliana Popa (n. 5 iulie 1996) - canotoare română

Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului cu dependinte

Proprietatea este amplasată în Zona centrala rezidențială a Oras Comanesti.

Zona studiată este una mixtă, rezidențial-comercială, ocupată în principal de proprietăți cu destinație rezidențială, în zonă existând și multe spații comerciale amplasate în principal la parter de bloc.

Caracteristici fizice:

- **Suprafața utilă: Su = 39,95 m2, Dependinte=31,40 mp, Sctotala=71,35 mp**
- Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: existentă – imobil debransat;
 - Rețea urbană de apă: existentă – imobil debransat;
 - Rețea urbană de termoficare: existentă – încălzire cu CT proprie pe gaz-Nu;
 - Rețea urbană de gaze: existentă – imobil debransat;
 - Rețea urbană de canalizare: existentă – imobil debransat;
 - Rețea urbană de telefonie: existentă.
- Alte observații: -

Accesul către proprietatea subiect se realizează direct din drumul public asfaltat: **str.**

Aleea Parcului

Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că această precizare nu este o informație

preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: *Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către proprietatea imobiliară subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări, etc.) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public.*

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: Rezidențială;
- Servituți de trecere: Nu este cazul;
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- Alte restricții existente: Nu este cazul.

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: Nu este cazul;
- Taxe locale de construire: Nu este cazul;
- Avantaje fiscale: Nu este cazul.

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Blocul a fost construit în anul 1975 . Vârsta cronologică a construcției este de 48 de ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 100 de ani. Regim de înălțime P+4E.

Clădirea are următorul sistem constructiv:

- **Fundații din beton;**
- **Structura de rezistență este fabricată din panouri prefabricate;**
- **Pereți de compartimentare din panouri prefabricate din b.a.;**
- **Planșee din beton;**
- **Lipsa acoperis a fost construit de chiriasi Bucur Sorin si Bucur Georgiana-Emilia constand din acoperiș tip sarpanta lemn si tabla conform centralizator cheltuieli;**
- **Număr de restanțieri la plata întreținerii: mic;**
- **Gradul de confort: III, decomandat;**
- **Risc seismic: Nu cunosc;**
- **Aspect exterior neîngrijit, aspect interior nîngrijit,daramat,degradat,neintretinut conform Plansa foto-Anexa;**
- **Starea actuală: la data inspecției imobilul era ocupat de către chiriasi scriptic dar faptic nu locuiau acolo din cauza conditiilor insalubre**
- **Funcțional: Apartament cu trei camere si dependinte neocupabil.**

Calitatea finisajelor interioare: inferioară

- **Finisaj pereți interiori: degradat;**
- **Pardoseli: ciment fiind distrus linoleul datorita infiltratiilor de apa din acoperis;**
- **Placări la pereți: faianță în bucătărie distrusa din aceleasi cauze a infiltratiilor de apa din acoperis;; baie (toți pereții pe întreaga înălțime) distrusa din aceleasi cauze a infiltratiilor de apa din acoperis;;**
- **Tâmplărie exterioară – distrusa din aceleasi cauze a infiltratiilor de apa din acoperis;**
- **Tâmplărie interioară – PVC cu geam termopan;**
- **Ușă acces apartament – PAL distrusa din aceleasi cauze a infiltratiilor de apa din acoperis;;**

- Balcon deschis distrus din aceleasi cauze a infiltratiilor de apa din acoperis;

Instalații interioare:

- Instalații și dotări electrice și funcționale distruse si descomplectate din aceleasi cauze a infiltratiilor de apa din acoperis;;
- Corpuri de iluminat distruse si descomplectate din aceleasi cauze a infiltratiilor de apa din acoperis;
- Instalații și dotări tehnice nefuncționale distruse si descomplectate din aceleasi cauze a infiltratiilor de apa din acoperis;;

Centrală termică de apartament pe gaz lipsa;

- Instalații și dotări sanitare lipsa:
- În grupurile sanitare nu sunt obiecte sanitare de bună (vas, WC, cadă, lavoar) distruse si descomplectate din aceleasi cauze a infiltratiilor de apa din acoperis;;
- În bucătărie nu există nici chiuvetă fiind distruse si descomplectate din aceleasi cauze a infiltratiilor de apa din acoperis;;

Instalații de alimentare cu gaze: lipsesc

CENTRALIZATOR CHELTUIELI				
EFECTATE DE DE CHIRIASI FAM BUCUR GEORGIANA EMILIA SI ELIAN-SORIN				
Nr.crt.	Data	Cheltuiala	Furnizor	Lei
1	21.12.2021	Apa	APA SERV TROTUS SRL	4500
2	25.12.2021	CHIRIE	APA SERV TROTUS SRL	596.52
3	30.12.2021	Penalitati de intarziere	TRICONIAC ILIE	3624.59
4	04.01.2022	CHIRIE	APA SERV TROTUS SRL	597
5	14.01.2022	ACOPERIS BLOC	DASCALU BIKI SRL	6300.26
6	21.02.2022	ACOPERIS BLOC	DASCALU ROF	15693
7	24.02.2022	LUMINATOR MANS	DEDEMAN	698
8	24.02.2022	TABLA CUTATA	VASION	596.25
9	24.02.2022	MAT.CONSUMABILE	PIGRET COMPANY	24
10	28.02.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	216.82
11	28.02.2022	MAT.ACOPERIS	DASCALU BIKI SRL	216.82
12	21.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	867.5
13	24.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	424.5
14	24.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	18
15	24.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	
16	24.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	150
17	24.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	89
18	24.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	95
19	24.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	65.5

20	24.07.20222	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	78
21	24.07.20222	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	24
22	16.08.2022	PRESTARI SERVICII ACOPERIS	DASCALU BIKA SRL	14000
23	16.08.2022	MAT.LEMNOS	ARONDAS SRL	4732
24	16.08.2022	TAMPLARIE TERMOPAN PVC	GLASS PROIECT TERMOPAN	4400
25	24.08.2022	CHIRIE	APA SERV TROTUS SRL	596.04
26	24.08.2022	APA	APA SERV TROTUS SRL	596
27	24.08.2022	MAT.ACOPERIS	SC GENES SRL	542.86
28	08.09.2022	TAXA INTRETINERE	AS.DE PROPR.PARCULUI	180
		TOTAL CHELT.		59922

Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.

Istoric, privind vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

A fost pus 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 locator, 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 inchirierecnr.57/17.12.2021 si Act aditional nr.1 inregistrat 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,

Conform analizei realizate, menționăm faptul că acest preț este ancorat în realitățile pieței specifice din această perioadă.

Analiza pieței imobiliare

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, extinzând totdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În funcție de nevoile, cerințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea la rândul lor pot fi împărțite în piețe mai specializate numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării este una de tip rezidențial.

Definirea pieței specifice

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată de la început pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

În cazul proprietății subiect, pentru identificarea pieței sale specifice, au fost analizați o serie de factori:

- Tipul proprietății imobiliare: apartament cu 2 camere amplasat în blocuri vecine de locuințe;
- Caracteristicile proprietății imobiliare:
 - *Modul de ocupare/utilizare*: ocupat de către proprietar sau, în cazul închirierii, de un singur chiriaș;
 - *Baza de clienți (potențialii utilizatori)*: persoanele fizice, în general familii tinere cu venituri peste medie;
 - *Calitatea construcției*: bună (nu au fost identificate informații care să indice o calitate scăzută a clădirii);
 - *Design-ul și funcționalitatea*: adecvate utilizării rezidențiale.
- Aria pieței: Zona mediană rezidențială a Oras Comanesti;
- Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;

- Proprietăți complementare (facilități suport al funcției rezidențiale): stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, unități medicale, instituții de cult.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- Fizic posibilă;
- Permisă legal;
- Fezabilă financiar;
- Maxim productivă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Având în vedere:

- Tipul proprietății evaluate;
- Amplasarea proprietății evaluate;
- Neidentificarea unei utilizări alternative care să respecte criteriile CMBU.

Considerăm că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea actuală, de **proprietate imobiliară rezidențială – apartamente în bloc de locuințe**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- Este fizic posibilă;
- Este permisă legal;
- Este fezabilă financiar;
- Este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 – Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății (apartament în bloc) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare s-au aplicat abordarea prin piață și abordarea prin venit. Abordarea prin cost nu este adecvată pentru evaluarea acestui tip de proprietate.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre *tehnicile cantitative*, și anume **analiza pe perechi de date**.

▪ **A.Abordare prin metoda Costului de înlocuire**

▪ **COST DE ÎNLOCUIRE NET**

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierile pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadecvare. S-a aplicat aceasta metoda în baza Decretului Lege 61/1990 privind vânzarea locuințelor către populație.

B.Abordarea prin piață –

Metoda comparației directe

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea proprietății este estimată în urma prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de adecvarea aplicării metodei în acest caz.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza pe perechi de date. Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile economice, utilizarea și competențele non-imobiliare ale vânzării.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP APARTAMENT CU DEPENDINTE

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În aceasta etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și

vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

● In cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea „fișei de colectare a informațiilor de piață”, cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

● Proprietățile imobiliare prezentate în fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

ANEXA nr. 1

VALOAREA ESTIMATA PRIN COST DE INLOCUIRE NET

Nr. crt.	ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
1	Cost unitar (Su = suprafata utila)	EURO / mp Su	595.
	DL61=11,61*17985.263/4,9198/71.35		
2	Suprafata de baza de calcul	mp	71.35
3	Suprafata de calcul balcon	mp	0.00
4	Corectie suprafata utila balcon	mp	0.00
5	Total suprafata de calcul	mp	71.35
6	COST DE INLOCUIRE	EURO	42443
7	Corectii		
7.1	- depreciere fizica	%	-61.00
	valoarea corectata	EURO	16552.60
7.2	- apreciere functie de amplasament	%	0.00
	valoarea corectata	EURO	16552.60
7.3	- corectie pentru etaj	%	-15.00
	valoarea corectata	EURO	14069.71
7.4	- alt element de corectie	%	-40.00
	valoarea corectata	EURO	8442
8	Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4.94
9	V adoptat (rotunjit)	EURO	8443.00
		LEI	41535

ANEXA NR.2
VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		55000.00	63000.00	65000.00
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA, mp	71.35	74.00	70.00	69.00
Valoarea corectata		53,030	64,215	67,214
2. Nr. CAMERE	3camere	3camere	3camere	3camere
Variatie (corectie)		0	0	0
Valoarea corectata		53,030	64,215	67,214
3. DATA OFERTEI		recent	recent	recent
Variatie (corectie)		-10%	0%	0%
Valoarea corectata		47,727	64,215	67,214
4. ZONA	1	1	1	1
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		47,727	64,215	67,214
5. ETAJ	4	4.00	4.00	P/4
Variatie (corectie)		0%	-2%	1%
Valoarea corectata		47,727	62,931	67,886
6. VECHIME BLOC (ani)	48	25.00	25.00	25.00
Variatie (corectie)		-10.00	0.00	0.00
Valoarea corectata		47,827	62,931	67,886
7. FINISAJE	inferioare degradate	medii	medii	medii
Variatie (corectie)		-80%	-90%	-90%
Valoarea corectata		9,565	6,293	6,789
8. CENTRALA TERMICA	nu	da	da	da
Variatie (corectie)		-5	0	-3,000
Valoarea corectata		9,560	6,293	3,789
TOTAL CORECTII		-45,440	-56,707	-61,211
Valoarea adoptata: COMPARABILA 1 valoarea cu cele mai mici corectii				
V adoptat (rotunjit) - EUR		9,560		
V adoptat (rotunjit) - LEI			47,040	

În anexa sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa nr. 1 este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

Valoarea de piață a Apartamentului cu dependințe cu trei camere și dependințe estimată prin abordarea prin piață este de 47.040 lei, respectiv 9.560 euro (valoare fără TVA).

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este abordarea prin comparații de piață având în vedere ai cheltuielile efectuate Anexa:

CENTRALIZATOR CHELTUIELI				
EFFECTATE DE CHIRIASI FAM BUCUR GEORGIANA EMILIA SI ELIAN-SORIN				
Nr.crt.	Data	Cheltuiala	Furnizor	Lei
1	21.12.2021	Apa	APA SERV TROTUS SRL	4500
2	25.12.2021	CHIRIE	APA SERV TROTUS SRL	596.52
3	30.12.2021	Penalitati de intarziere	TRICONIAC ILIE	3624.59
4	04.01.2022	CHIRIE	APA SERV TROTUS SRL	597
5	14.01.2022	ACOPERIS BLOC	DASCALU BIKI SRL	6300.26
6	21.02.2022	ACOPERIS BLOC	DASCALU ROF	15693
7	24.02.2022	LUMINATOR MANS	DEDEMAN	698
8	24.02.2022	TABLA CUTATA	VASION	596.25
9	24.02.2022	MAT.CONSUMABILE	PIGRET COMPANY	24
10	28.02.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	216.82
11	28.02.2022	MAT.ACOPERIS	DASCALU BIKI SRL	216.82
12	21.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	867.5
13	24.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	424.5
14	24.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	18
15	24.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	
16	24.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	150
17	24.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	89
18	24.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	95
19	24.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	65.5
20	24.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	78
21	24.07.2022	CASA LUX	MAT.CONSUMABILE	24

22	16.08.2022	PRESTARI SERVICII ACOPERIS	DASCALU BIKI SRL	14000
23	16.08.2022	MAT.LEMNOS	ARONDAS SRL	4732
24	16.08.2022	TAMPLARIE TERMOPAN PVC	GLASS PROIECT TERMOPAN	4400
25	24.08.2022	CHIRIE	APA SERV TROTUS SRL	596.04
26	24.08.2022	APA	APA SERV TROTUS SRL	596
27	24.08.2022	MAT.ACOPERIS	SC GENES SRL	542.86
28	08.09.2022	TAXA INTRETINERE	AS.DE PROPR.PARCULUI	180
		TOTAL CHELT.		60922

In urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund): **47.040 lei, respectiv 9.560 euro(valoare fără TVA),** valoare ce poate constitui oferta de vanzare de catre **ORASUL COMANESTI** ,catre chiriasi:**FAM.BUCUR ELIAN-SORIN SI BUCUR GEORGIANA-EMILIA.**

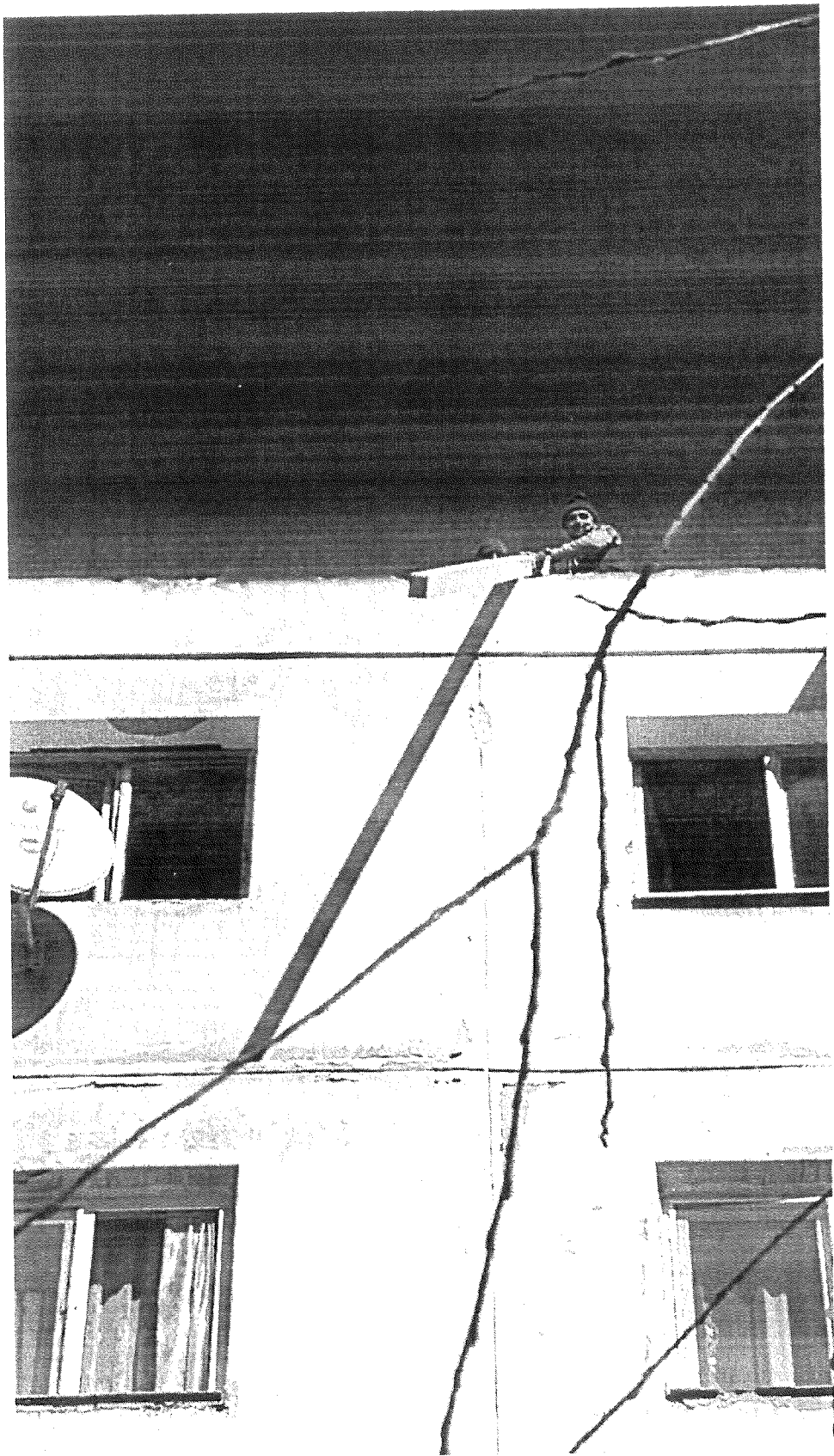
Evaluator,
ing.ec.Oniga Mircea

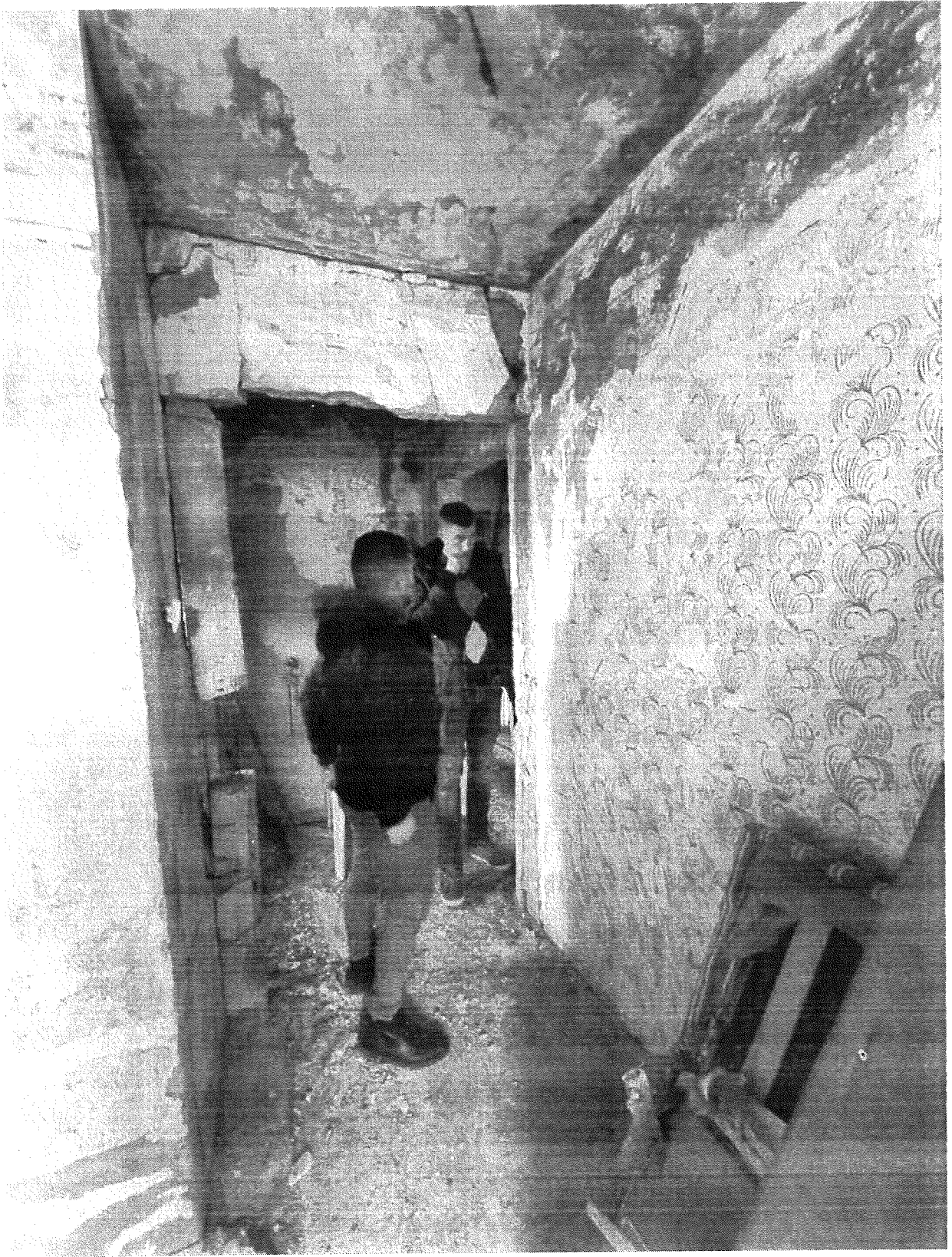


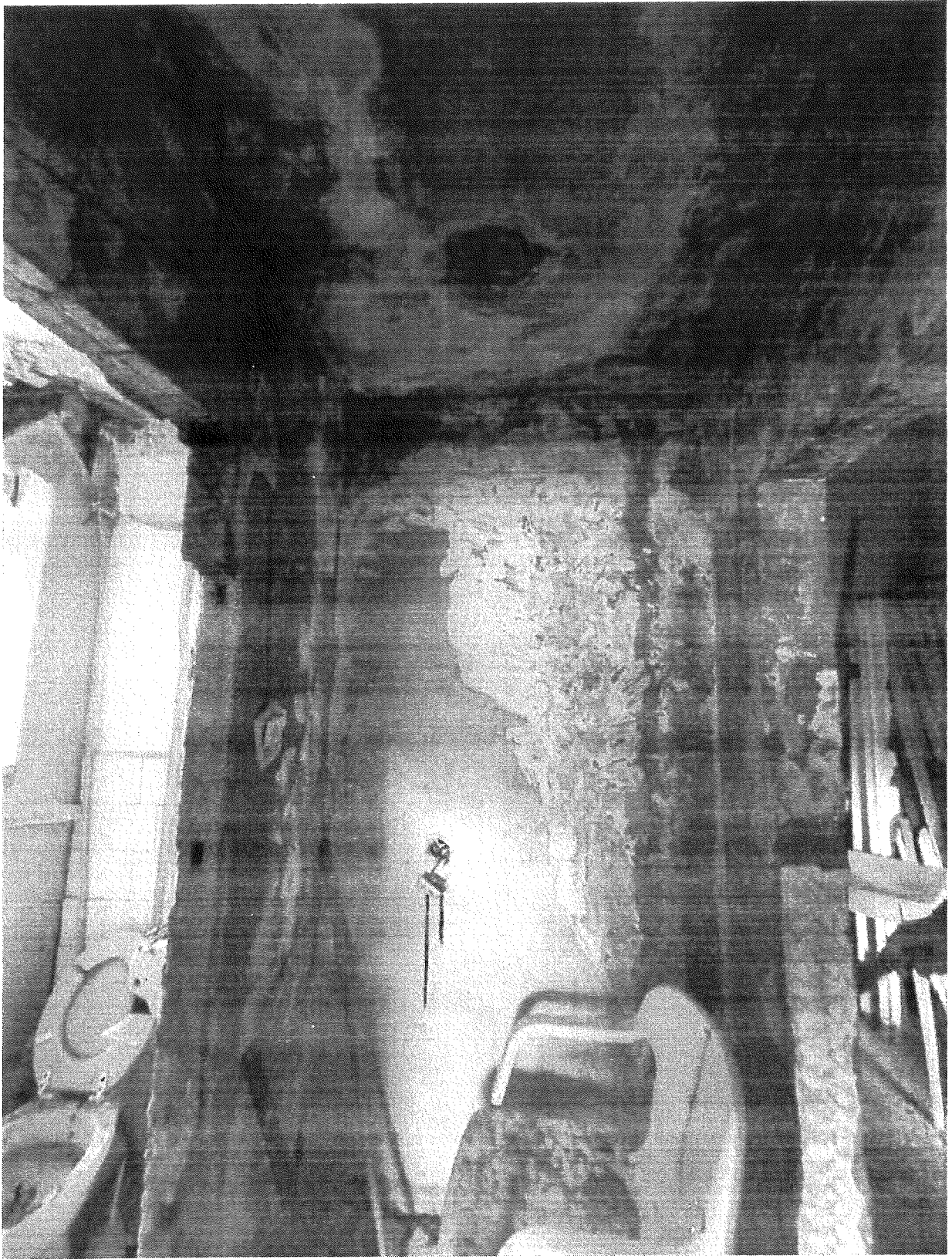
Planșă foto

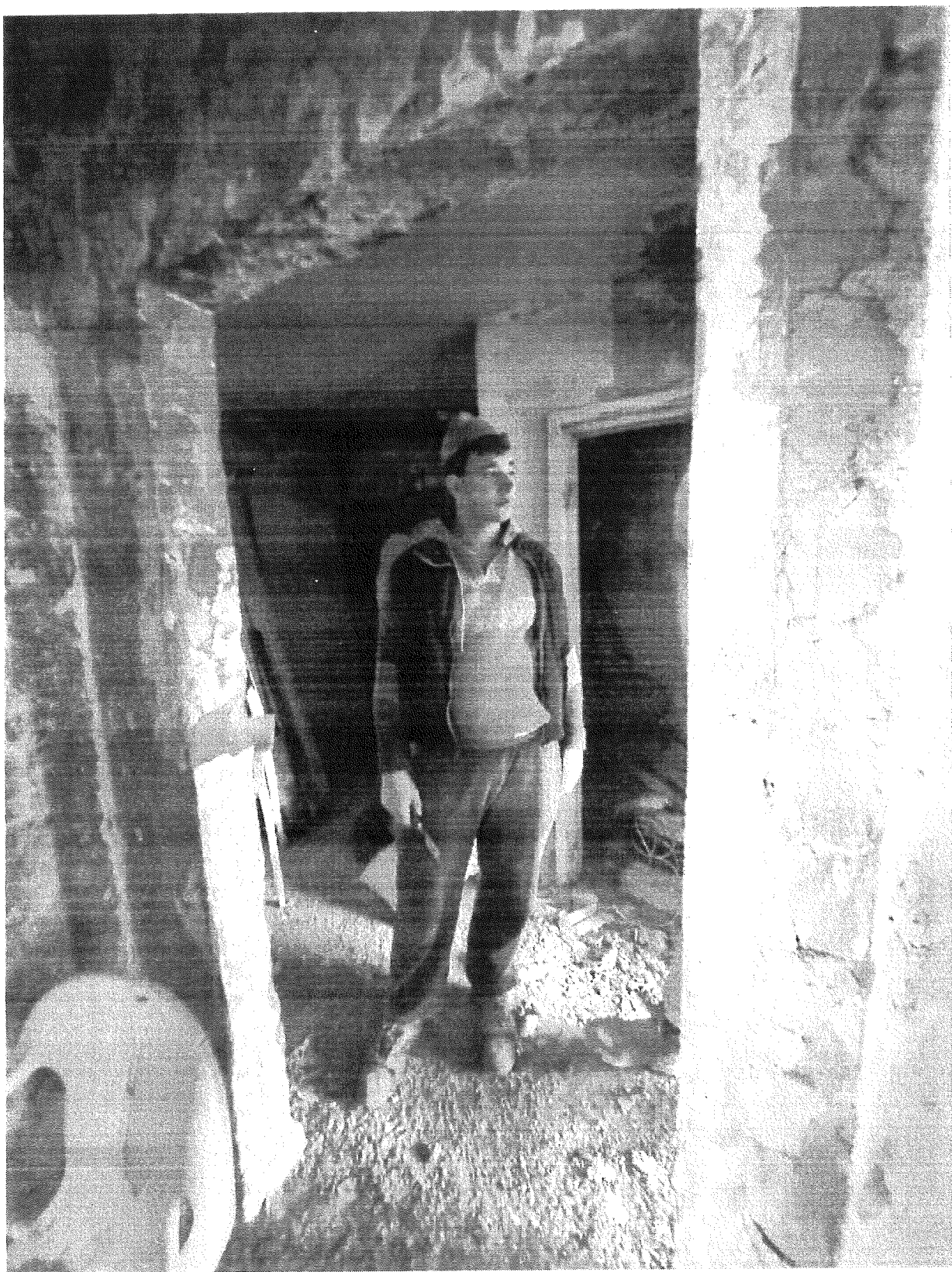




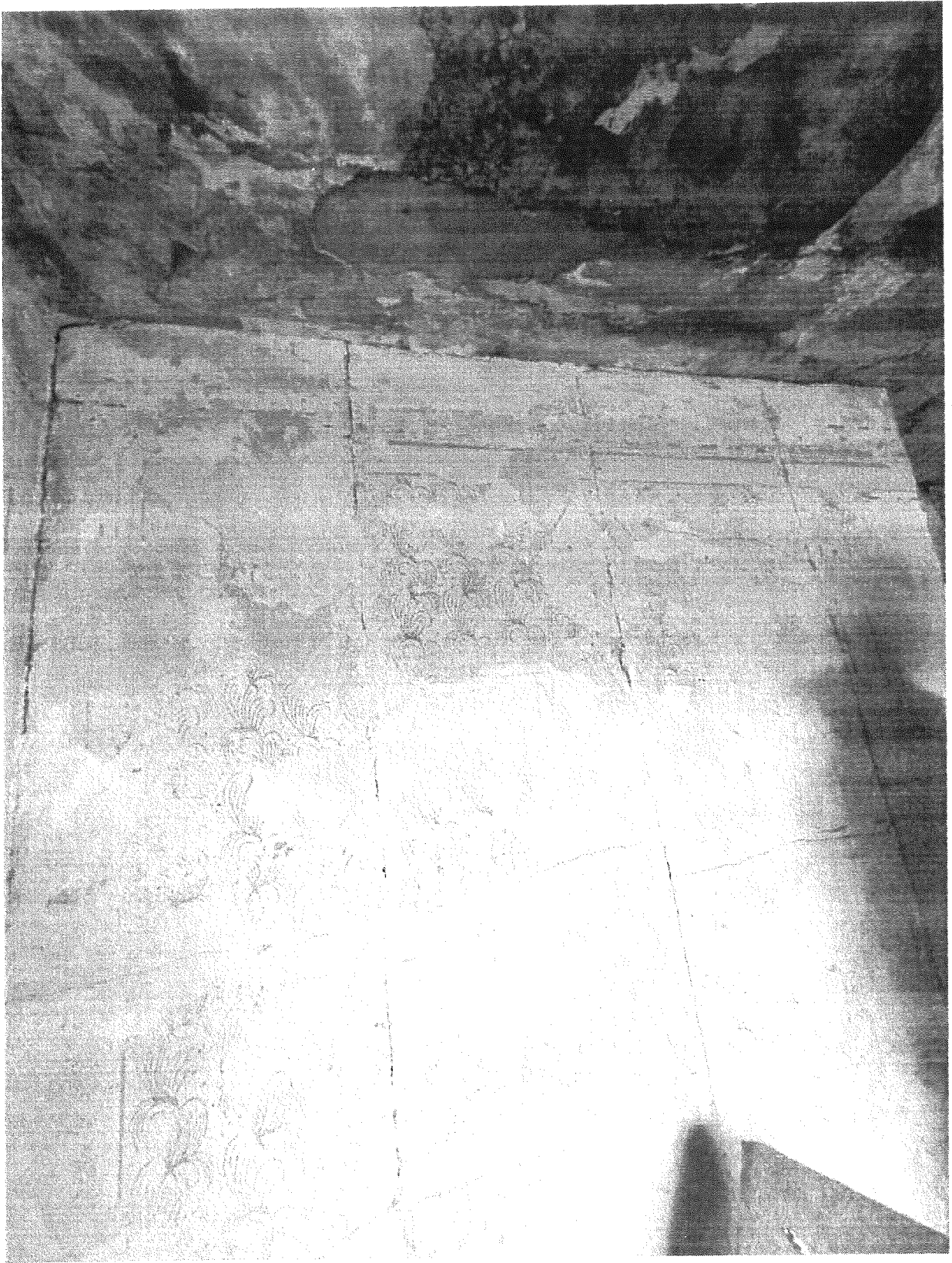




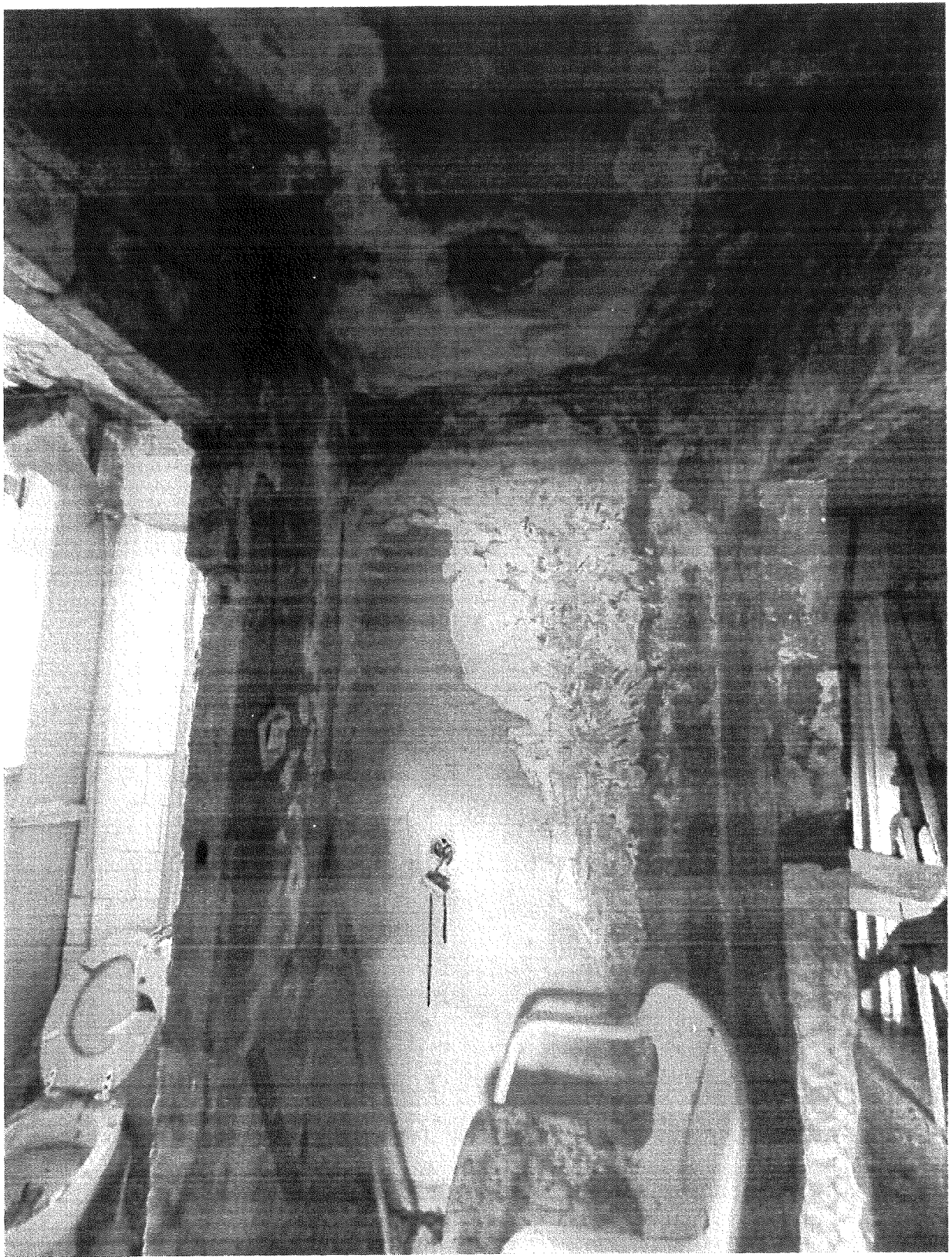


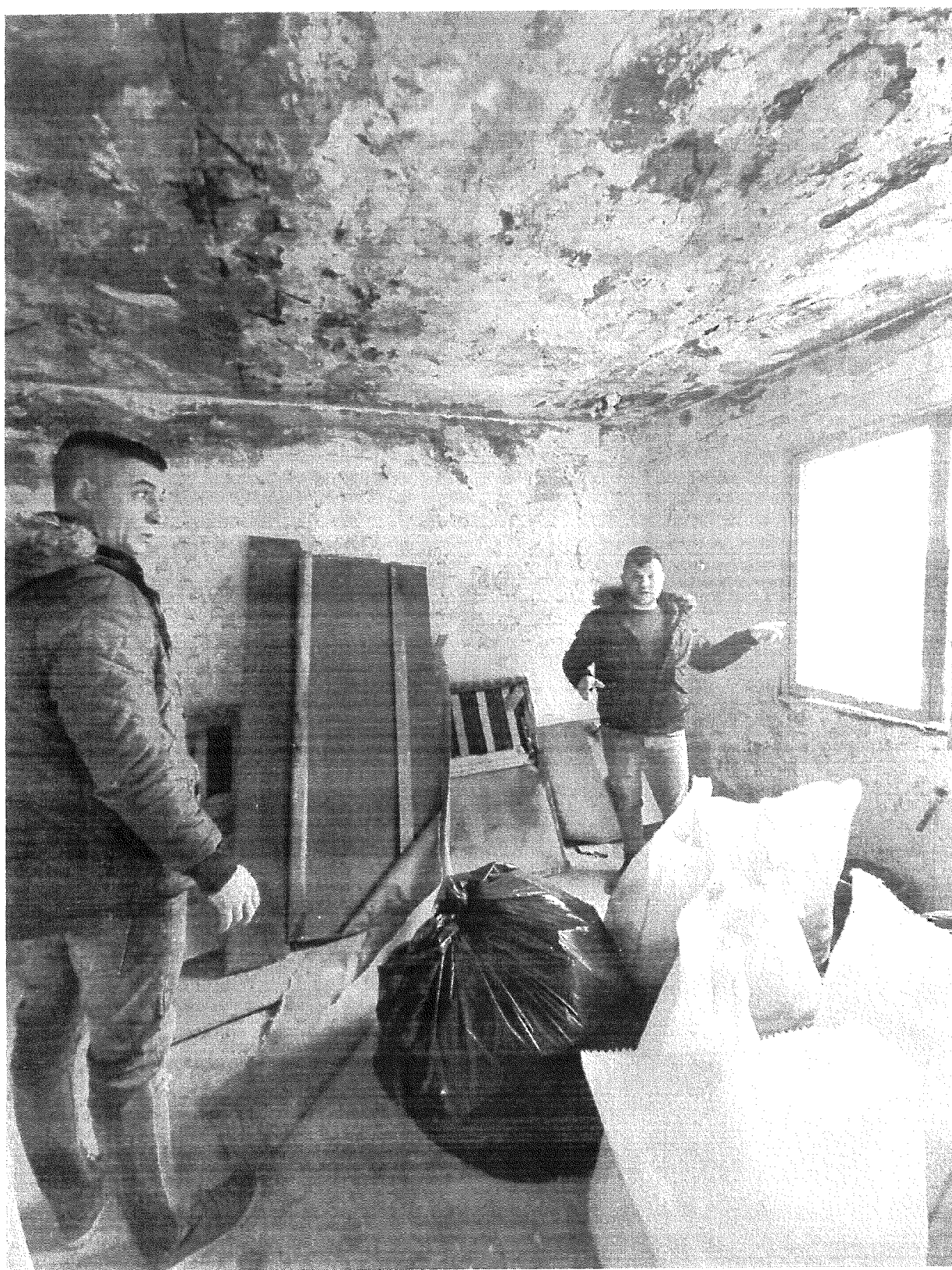


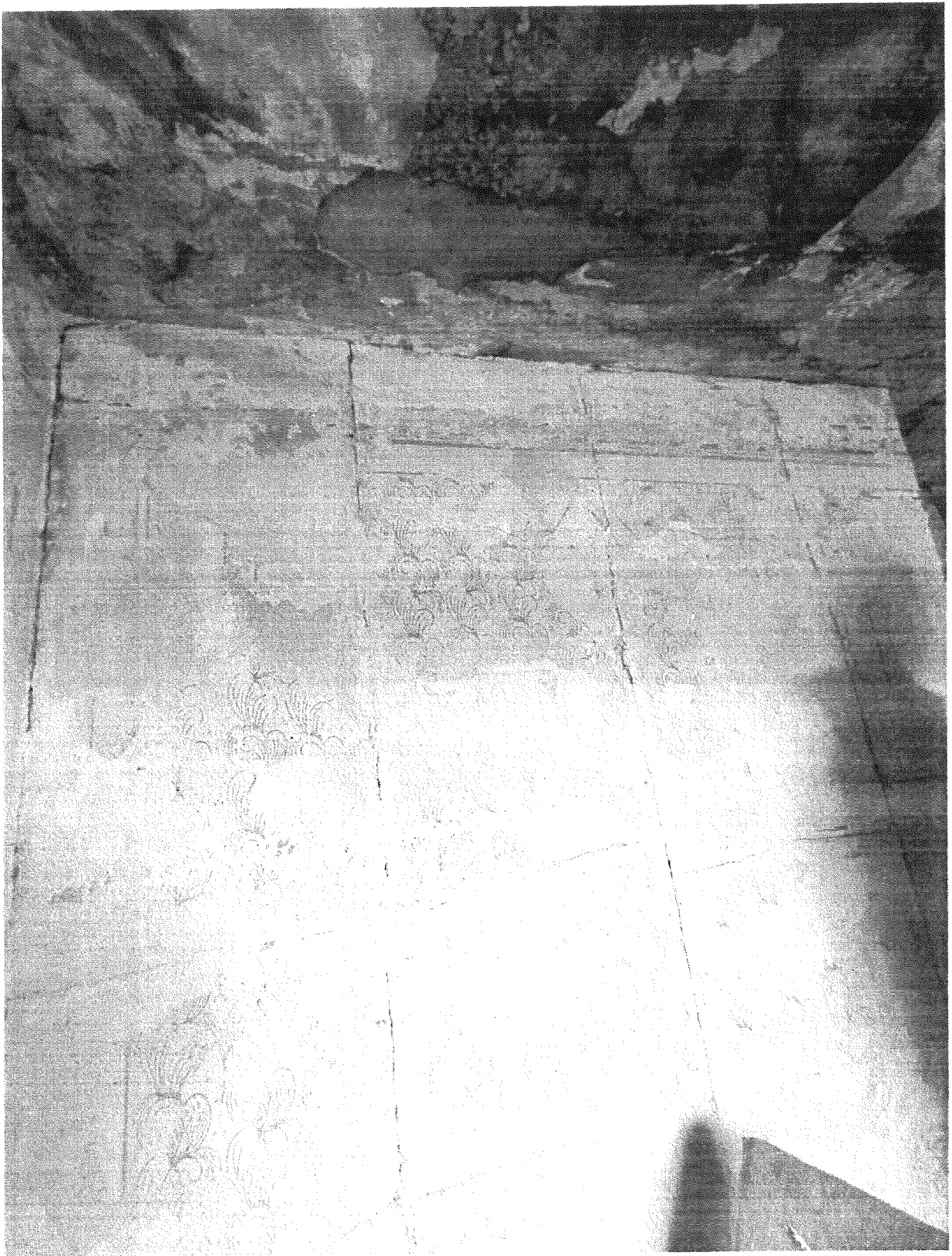


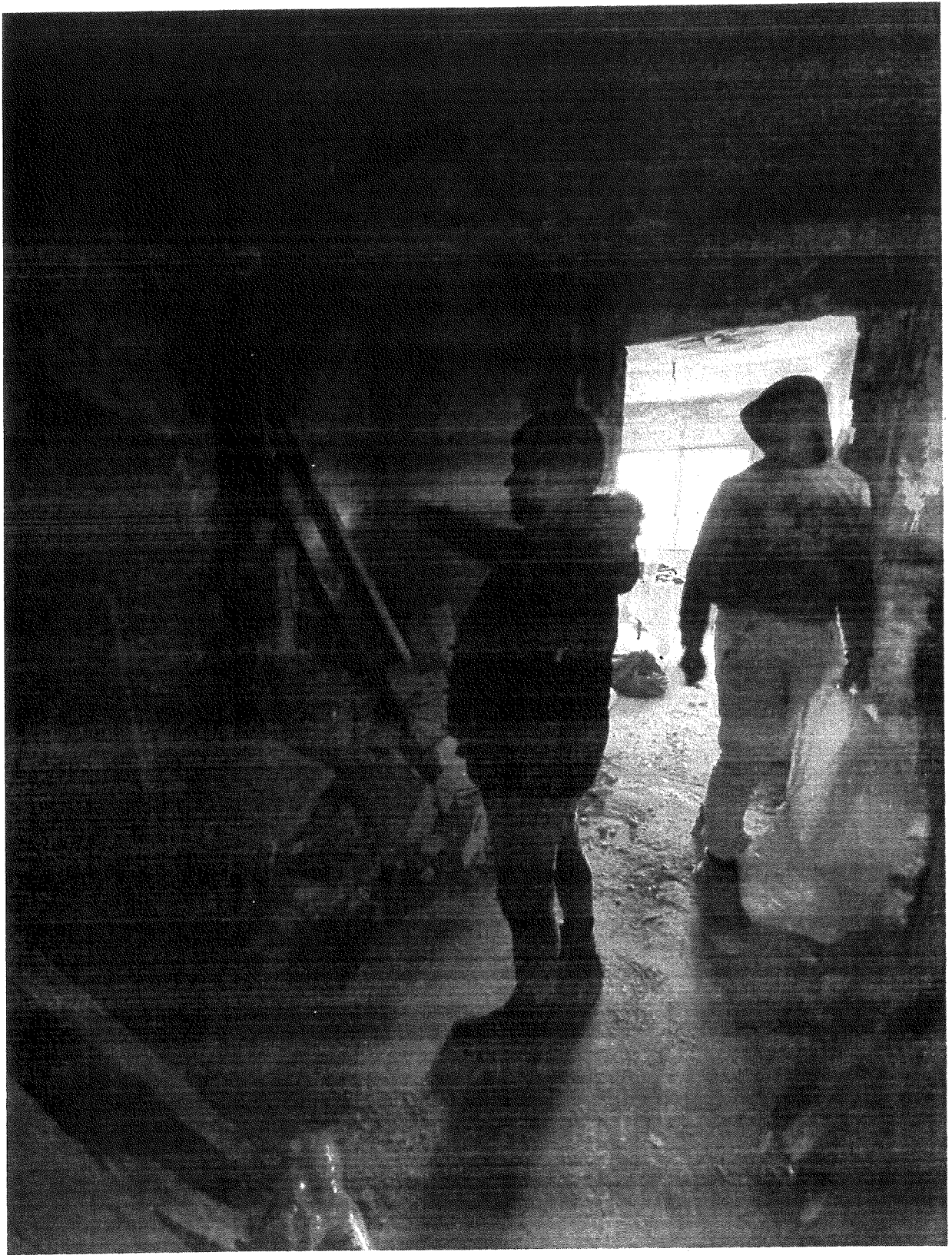




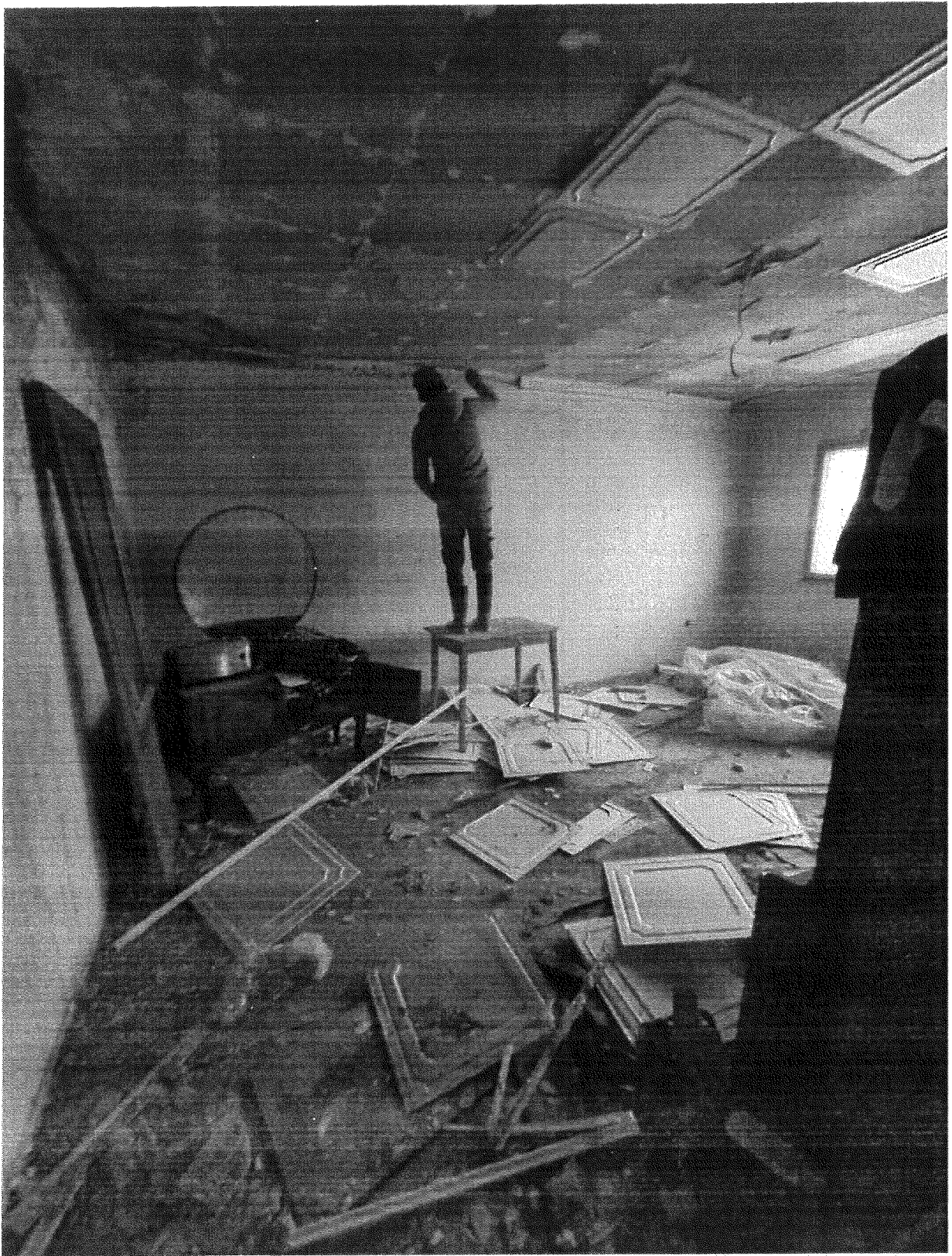








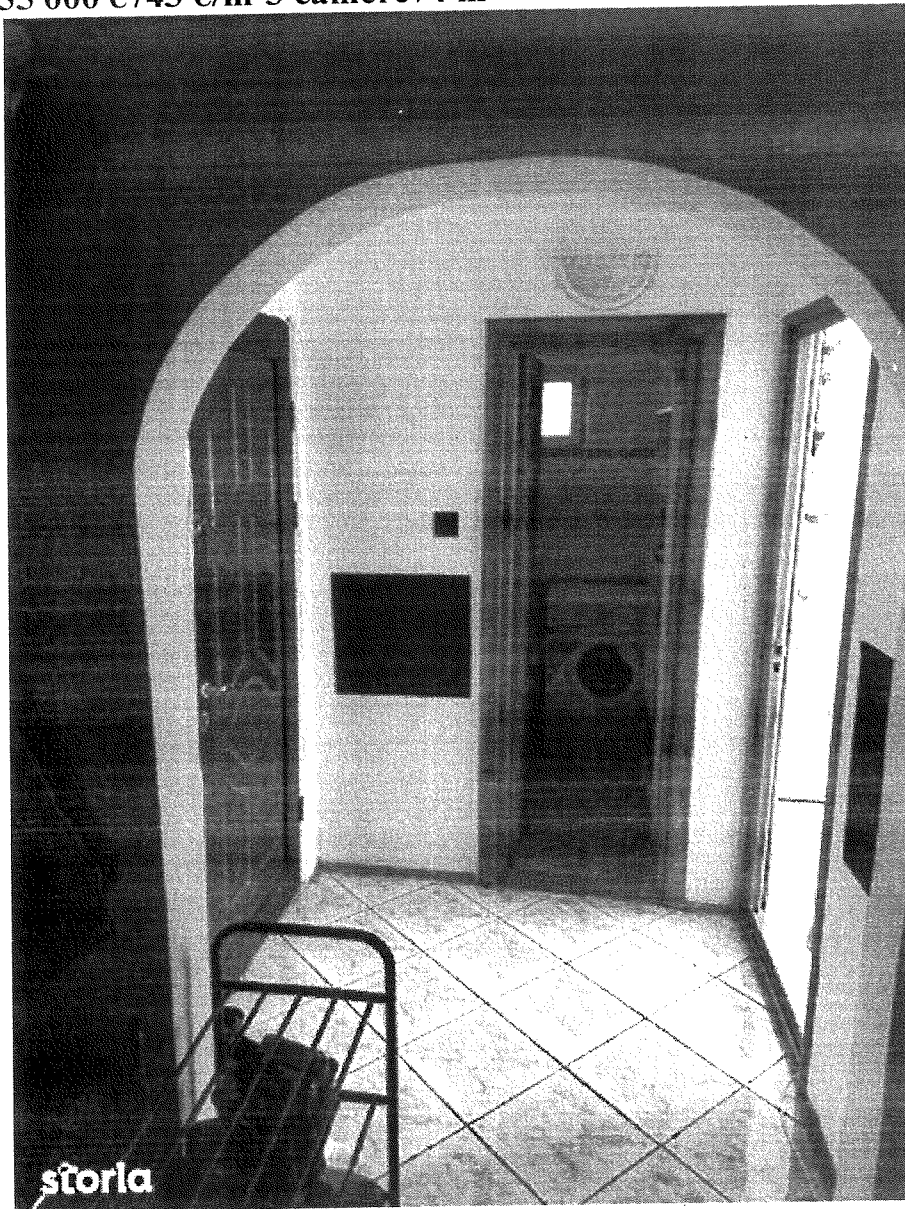




OFERTE DE VANZARE APARTAMENTE 3 CAMERE COMANESTI AUGUST 2023

1.

Imobiliare Apartament 3 camere
Comanesti, Bacau
55 000 €743 €/m² 3 camere74 m²



Prezentare generală

Suprafață

Încălzire

Cere informații

Descriere

Vând apartament 3 camere decomandat plus loc de garaj, situat pe Str. Gârlei în vecinătatea bisericii Adventiste. Apartamentul are o suprafață totală de 74,25 mp și este compus din 3 camere, bucatărie, 2 băi, 2 holuri, 2 balcoane, mici dependințe. Suprafața locului de garaj 49,10 mp.

Particularități

Tip proprietate

Locuința utilizată

Tip vânzător

agenție

Liber de la

fără informații

Anul construcției

1990

Tip clădire

fără informații

Tip geamuri

fără informații

Lift

nu

Media

fără informații

Siguranță

fără informații

Facilități

fără informații

Prezentare generală

Suprafață

70 m²

Forma de proprietate

Cere informații

Numărul de camere

3

Stare

Cere informații

Etaj

4

Balcon/grădină/terasă

Cere informații

Chirie

Cere informații

Garaj/loc de parcare

Cere informații

5

fără informații

Siguranță

fără informații

Facilități

fără informații

Informații suplimentare

fără informații

Material de construcție

fără informații

3.

Apartament ultracentral parter ideal birou/cabinet medical/sediu firma

Comanesti, Bacau

65 000 € 942 €/m² 3 camere 69 m²

Numărul de camere

3

Stare

Cere informații

Etaj

parter

Balcon/grădină/terasă

Cere informații

Chirie

Cere informații

Garaj/loc de parcare

Cere informații

Vizionare la distanță

Cere informații

Încălzire

Cere informații

Descriere

Vand apartament 3 camere ultracentral, str. Aleea Parcului, bl.F4 ,sc.A, parter (fostul sediu Uniqa Asigurari), nerenovat , ideal pentru birou/cabinet medical/sediu firma.