

HOTARARE

nr. 20 din 10 februarie 2022

pentru aprobarea Studiului de Oportunitate și a Raportului de evaluare pentru concesionarea prin licitație publică unui imobil din domeniul public al comunei Dofteana, situat în intravilanul comunei Dofteana, sat Dofteana, str. Parcului, nr. 16, nr. cadastral 64612

Consiliul local al comunei Dofteana, întrunit în ședință extraordinară cu convocare de îndată din 10 februarie 2022, ora 14.00 ;

În baza referatului de aprobare nr. 2.293 din 04.02.2022, al primarului prin care propune aprobarea Studiului de Oportunitate pentru concesionarea unui imobil din domeniul public al comunei Dofteana, situat în comuna Dofteana, sat Dofteana, str. Parcului, nr. 16, nr. cadastral 64612;

Pe baza Extrasului de carte funciara nr.64612 din 18 ianuarie 2022, în care este prevăzută intabularea terenului în suprafață de 10320 m.p. teren pasune, situat în comuna Dofteana, sat Dofteana, str. Parcului, nr. 16, nr. cadastral 64612;

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 12 din 31 ianuarie 2022 s-a aprobat însușirea propunerii de concesiune a unui imobil în suprafață de 10.320 mp, teren cu categoria de folosință pășune, înscris în cartea funciara nr. 64612, situat în intravilanul comunei Dofteana, punctul lunca Trotuș, strada Parcului nr. 16.

În baza H.C.L. nr. 66 din 31 martie 2020, prin care s-a aprobat Regulamentul de concesiune a bunurilor aparținând domeniului public și privat al comunei Dofteana, conform cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul Administrativ;

- prevederile art. 297 alin (1) lit."b" art. 302-303, art 308-309 din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, ale art. 466(8) art. 467 (5) din Legea nr., 227/2015, Codul Fiscal;

În baza Raportului compartimentului de specialitate nr. 2375 din 7 februarie 2022, precum și a Rapoartelor de avizare favorabile ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Dofteana nr. 2580 și 2581 din 10 februarie 2022;

În temeiul 129 (2) lit „c”; (6) lit “a”, art.139 (3) lit g, art.196 alin.(1) lit. „a”, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă cu un număr de 17 consilieri pentru, din 17 consilieri în funcție, Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare a proprietății imobiliare nr. 12 din 02.02.2022, întocmite de SC EVALUĂRI IMOBILIARE SRL, prin care a fost descris bunul care urmează a fi concesionat, motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii, nivelul minim al redevenței, procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri de proprietate publică, justificarea alegerii procedurii, durata estimată a concesiunii, termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare și valoarea de piață a imobilului a fost stabilită astfel:

-Teren pășune cu suprafața de 10.320 mp, intravilan, nr. cadastral 64612, amplasat pe str. Parcului, nr. 16, comuna Dofteana, la valoare de **153.300 lei**, respectiv, 31.000 euro, valoarea minimă a redevenței anuale fiind stabilită la prețul de **6.130 lei**, respectiv, 1.240 euro/an.

Art.2 Procedura prin care va fi atribuit contractul de concesiune este licitație publică cu plic închis, prețul minim de pornire al redevenței fiind de respectiv, **1.240 euro/an**, la cursul euro din data de 26.01.2022 de 4,9443 lei,/ **6.130 lei/an**.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Dofteana, în temeiul prevăzut de lege, Instituției Prefectului Județul Bacău, primarului Comunei Dofteana, Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, publicare pe site-ul instituției <http://www.primariadofteana.ro/>, precum și în Monitorul Oficial Local Dofteana.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier Diaconu Mihăiță

Contrasemnează Secretarul general al comunei,
Mariana SPOIALĂ

Comunic.cf. art. 197(1) Inst.Pref.

Comunic.cf art. 199,(1) 528(6) lit."a". Com urb și amj terit. 11.02.2022

**STUDIU DE OPORTUNITATE
PENTRU CONCESIONAREA SUPRAFEȚEI DE TEREN DE 10.320 MP , INTRAVILAN
PĂȘUNE
C.F.64612, NUMĂR CADASTRAL 64612
SITUAT ÎN COMUNA DOFTEANA , SAT DOFTEANA, PUNCT " LUNCA TROTUSULUI",
STR. PARCULUI, NR.16, JUDEȚ BACĂU**

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU CONCESIONAREA SUPRAFEȚEI DE TEREN 10.320 MP , INTRAVILAN PĂȘUNE
C.F.64612, NUMĂR CADASTRAL 64612**

- **Pagina de titlu**
- **Borderou**
- **Studiu de oportunitate**

1. Prezentare generală .

- 1.1. Date generale de recunoaștere a investiției .**
- 1.2. Amplasament .**
- 1.3. Necesitatea și oportunitatea .**
- 1.4. Investiții necesare.**
- 1.5. Nivelul minim al redevenței.**
- 1.6. Acordarea concesiunii .**
 - 1.6.1. Durata concesiunii.**
- 1.7. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii .**
- 1.8. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare.**
- 1.9. Dispoziții finale.**

1. PREZENTARE GENERALĂ

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției

Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă investiții, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității prin creșterea ofertei locurilor de muncă.

Denumirea investiției: concesionare teren

Regimul juridic al terenului: Domeniul public al Consiliului local al comunei Dofteana.

1.2. Amplasament:

Terenul propus se află în intravilanul satului Dofteana, comuna Dofteana, județul Bacău.

În baza legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare și a ordinului nr. 1430/ 2005, cu modificările ulterioare pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a acesteia, s-a întocmit prezenta documentație S.O.

Pentru a veni în sprijinul beneficiarului care solicită concesionarea unei suprafețe de teren pentru realizarea unei investiții de realizare activitate economică, conform Certificat de urbanism nr. 5/27.01.2022 destinația stabilită prin PUG : instituții publice si servcii, este o zona mixta cu functie de interes general, cu dotari publice in coabitare cu functia de locuire, s-a identificat suprafața de teren de 10.320 mp, intravilan pășune, cu C.F. 64612, număr cadastral 64612, teren aflat pe domeniul public al Consiliul local Dofteana.

1.3. Necesitatea și oportunitatea

O preocupare a Administrației Locale o constituie:

- creșterea veniturilor la bugetul local;
- crearea de noi locuri de muncă;
- dezvoltarea echilibrată a tuturor localităților și satelor componente ale comunei ;
- dezvoltarea durabilă a satelor componente ale comunei.

Pentru a veni în sprijinul dezvoltării economice din comuna Dofteana prin aprobarea executărilor de investiții, respectiv " realizare activitate economică, s-a identificat un teren intravilan în suprafață de 10.320 mp, intravilan pășune, cu C.F. 64612, număr cadastral 64612, care poate constitui un amplasament pentru realizarea acestei investiții și care ar putea fi concesionat întreprinzătorilor.

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea terenului sunt:

- Atragerea la bugetul Consiliului local Doftena de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune.
- Crearea unor noi locuri de munca.

1.4. Investiții necesare

Funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei: teren neutilizat din domeniul public Consiliul local Doftena.

Funcțiuni complementare:

Zona este echipată cu rețea de energie electrică.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 36 luni de la semnarea contractului de concesiune.

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară în termene de 30 de zile calendaristice de la data încheierii lui.

1.5. Nivelul minim al redevenței

Redevența convenită concedentului, Consiliul local Doftena este exprimată în sumă fixă de minim 1.240 euro /an, dar nu mai puțin de cea prevăzută pentru recuperarea valorii terenului.

Redevența se plătește anual, începând cu data punerii în funcțiune a concesiunii.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se va face venit la bugetul Consiliului local Doftena.

1.6. Acordarea concesiunii

Pentru atribuirea contractului de concesiune se va proceda la utilizarea licitației "publică deschisă", la care ofertele vor fi depuse în două plicuri sigilate, unul interior și unul exterior, ce vor fi înregistrate de către concedent și care vor fi predate comisiei de evaluare, în ziua licitației.

Această procedură a fost aleasă deoarece se propune concesionarea unei suprafețe de teren, aparținând domeniului public al comunei Doftena.

1.6.1. Durata concesiunii

Concesionarea se propune pentru o perioadă de 25 de ani cu drept de prelungire.
Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare este de 365 zile.

1.7. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la 36 luni. În ofertă concesionarul va prezenta graficul de execuție a investiției pe obiective, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcțiune de prioritățile stabilite de concendent și va face parte integrantă din contractul de concesiune .

1.8. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare

Desemnarea câștigătorului licitației pentru concesionare se va face în termen de maxim 30 de zile de la data deschiderii ofertelor.

1.9. Dispoziții finale

Pentru concesionarea terenului din domeniul public se vor respecta instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare conform legii.

Întocmit,
Evaluator Autorizat ANEVAR
Berian Corina-Ioana



Președinte de ședință
Diaconu Mihăiță



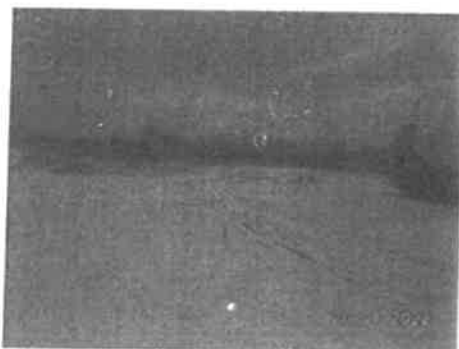
Contrasemnează,
Secretar general al comunei Doftoeana
Mariana Spoială

Handwritten signature of Mariana Spoială in blue ink.

Nr.12/2.02.2022

2238 / 05.02.2022

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
TEREN INTRAVILAN



Situată în comuna Dofteana, sat Dofteana, punct „Lunca Troțușului”, str. Parcului,
nr.16, nr. cadastral 64612, județ Bacău

PROPRIETAR: COMUNA DOFTEANA

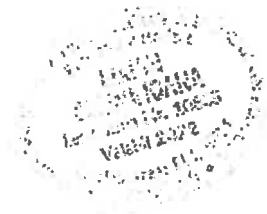
SOLICITANT: COMUNA DOFTEANA

UTILIZATOR: COMUNA DOFTEANA

**ADRESA: COMUNA DOFTEANA, SAT DOFTEANA, PUNCT „LUNCA TROȚUȘULUI”, STR. PARCULUI,
NR.16, JUDEȚ BACĂU**

Dotele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., a solicitantului și utilizatorului COMUNA DOFTEANA

-FEBRUARIE 2022-



Scrisoare de transmitere

Către,

COMUNA DOFTEANA

Referitor la: Teren intravilan

Comuna Dofteana, sat Dofteana, punct „Lunca Trotuşului”, str. Parcului, nr.16, judeţ Bacău

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietăţii : teren intravilan situat în comuna Dofteana, sat Dofteana, punct „Lunca Trotuşului”, str. Parcului, nr.16, judeţ Bacău, proprietatea : COMUNEI DOFTEANA, cu suprafata de 10.320 mp intravilan/ păşune, T 98, P 3542, 3543, DE 3543, identificat prin nr. cadastral 64612, înscris în Cartea Funciara nr. 64612/18.01.2022/Dofteana.

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

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

Inspekţia în teren a avut loc pe data de 26.01.2022, iar actualizarea şi completarea informării cu date de piaţă şi întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfăşurat în perioada 26.01-3.02.2022. Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările (data evaluării) este 26.01.2022.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conţinând toate părţile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietăţii imobiliare s-a aplicat abordarea prin piaţă. Analiza concretă pentru această evaluare evidenţiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât şi o cantitate mai mare de informaţii pentru abordarea prin piaţă.

Pe baza faptelor din analiza de piaţă, a ipotezelor şi ipotezelor speciale, a calculelor prezentate, **valoarea estimată**, fără TVA, este de:

153.300 Lei echivalent a 31.000 Euro

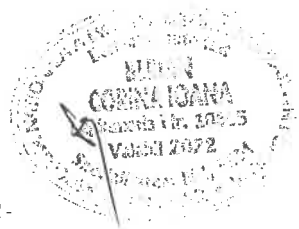
Firma noastră, reprezentată de Berian Corina Ioana, ca o garanţie a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea şi documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată şi nici nu este părţinitor faţă de vreuna din părţile implicate
- inspekţia proprietăţii şi toate investigaţiile şi analizele necesare au fost efectuate de evaluatori ai firmei noastre, în prezenta administratorului firmei;
- au fost luaţi în considerare toţi factorii care afectează valoarea
- după cunoştinţa noastră, informaţiile raportate sunt adevărate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate, în limita posibilităţilor, din mai multe surse
- raportul a fost realizat în conformitate cu Codul Etic şi Standardele Profesionale ale ANEVAR 2020 valabile la data de referinţă
- raportul este supus doar acelor ipoteze şi ipoteze speciale prezentate în cadrul său, acesta identifică toate ipotezele speciale
- realizarea evaluării precum şi onorariul încasat nu depind de valoarea raportată
- în prezent are calitatea de membru titular al ANEVAR şi deţine competenţa de a elabora acest raport de evaluare

Cu deosebită consideraţie,

BERIAN CORINA-IOANA

Evaluator Autorizat EPI, EBM



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
2. Certificarea evaluatorului	5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	6
Evaluator, competente, certificarea valorii	6
Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării	6
Identificarea activului supus evaluării	6
Tipul valorii; definiții	6
Data evaluării; moneda raportului	6
Amploarea investigației	7
Natura și sursa informațiilor	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Conformitatea evaluării cu SEV	9
Descrierea raportului	9
Abordarea în evaluare	9
Capitolul 2. Prezentarea datelor	10
Identificarea proprietății, descrierea juridică, istoric	10
Tipul proprietății; definirea pieței	11
Scurtă analiză a pieței imobiliare	11
Capitolul 3. Analiza datelor și concluziilor	16
Cea mai bună utilizare	16
Modul de abordare a valorii	17
Evaluarea terenului	17
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	21

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

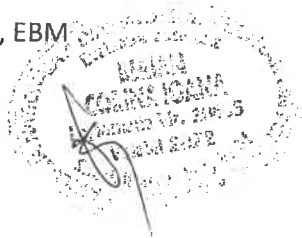
Proprietar	COMUNA DOFTEANA			
Solicitant	COMUNA DOFTEANA			
Data raportului de evaluare	2.02.2022			
Data inspecției	26.01.2022			
Data evaluării	26.01.2022			
Evaluator autorizat	Berian Corina Ioana, Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimație 10665			
Compania de evaluare	S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație 0658/2022, Polița de asigurare de răspundere profesională seria G, nr.1023461/17.12.2021			
Reprezentant – funcția	Berian Corina Ioana – Evaluator autorizat			
Tip proprietate	Teren intravilan			
Adresa proprietății	Comuna Dofteana, punct „Lunca Troțușului”, str. Parcului, nr.16, județ Bacău			
Cartier / amplasare	Zona marginală a satului Dofteana, punct „Lunca Troțușului”			
Utilități	Curent electric			
-Teren	S teren 10.320 mp din masuratori/acte, intravilan pășune			
Proprietar	COMUNA DOFTEANA			
Utilizare existentă	Teren intravilan			
Curs de schimb valutar	4,9443LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată teren intravilan	31.000	EUR	153.300	LEI
VALOARE REDEVENȚĂ ANUALĂ	1.240	EUR	6.130	LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	-			
Descriere anexe	-			
Observații speciale	-Nu sunt			

2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Berian Corina Ioana
Evaluator Autorizat EPI, EBM



Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

Evaluator, competente, certificarea valorii

Evaluarea este realizată de către S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., membru corporativ al ANEVAR, cu autorizația de membru corporativ nr.0658/2022, prin Berian Corina Ioana membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 10665. La data prezentei, evaluatorul detine competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Omniasig.

Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Proprietar : **COMUNA DOFTEANA**

Utilizatorul este **COMUNA DOFTEANA**

Scopul evaluării

Scopul evaluării este concesionarea. Pentru aceasta evaluatorul a estimat **valoarea de piață** a proprietății menționate mai sus așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea activului supus evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară (Teren intravilan), situată în comuna Dofteana, punct „Lunca Troțusului”, str. Parcului, nr.16, județ Bacău, cu suprafața de 10.320 mp, intravilan/ pășune, T 98, P 3542, 3543, DE 3543, identificat prin nr. cadastral 64612, înscris în Cartea Funciara nr. 64612/18.01.2022/Dofteana.A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietății integrale, respectiv asupra terenului, detinut de proprietar (descriș mai sus).

Tipul valorii; definiții

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

Valoarea de piață – 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.

Data evaluării; moneda raportului

Inspecția a fost realizată de evaluator Berian Corina Ioana, pe data de 26.01.2022. Cu această ocazie a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată. Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru) este data de 26.01.2022.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9443 RON, valabil pentru data de 26.01.2022. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

Amploarea investigației

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografiile și s-au inspectat locația și vecinătățile.

Natura și sursa informațiilor

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- H.C.L. nr.41/25.03.2009, emisă de Consiliul Local al comunei Dofteana,
- Plan de amplasament,
- Extras de C.F., cerere nr .2077/18.01.2022,
- Certificat de urbanism nr. 5/27.01.2022.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Articole din presă.

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.

Ipoteze și ipoteze speciale:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorul evaluării 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;
- Nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către utilizatorul evaluării respectiv : H.C.L.41/25.03.2009, extras de Carte Funciara nr.2077/18.01.2022, Certificat de urbanism.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport
- Estimarea valorii ține seama de dreptul de proprietate asupra terenului; dreptul asupra terenului este de folosință
- 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 proprietarul, 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. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- 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/sau 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.

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:

- pentru proprietatea evaluată a fost determinată valoarea de piață;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute

Acest raport a fost elaborat în următoarele ipoteze dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret în raport
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

Ipoteze speciale :

-Nu sunt.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la capitolul Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 7. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, nicidecum și în nicio circumstanță.

Evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți. Raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022:

SEV 100 - Cadrul general (IVS 100)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Documentare și confirmare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în IVS 103 – Raportarea evaluării, fără nicio excludere.

Abordarea în evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3 „Abordări ale evaluării”):

1. Metoda comparației directe
2. Metoda proporției
3. Metoda extracției
4. Metoda parcelării
5. Metoda reziduală
6. Metoda capitalizării rentei de bază

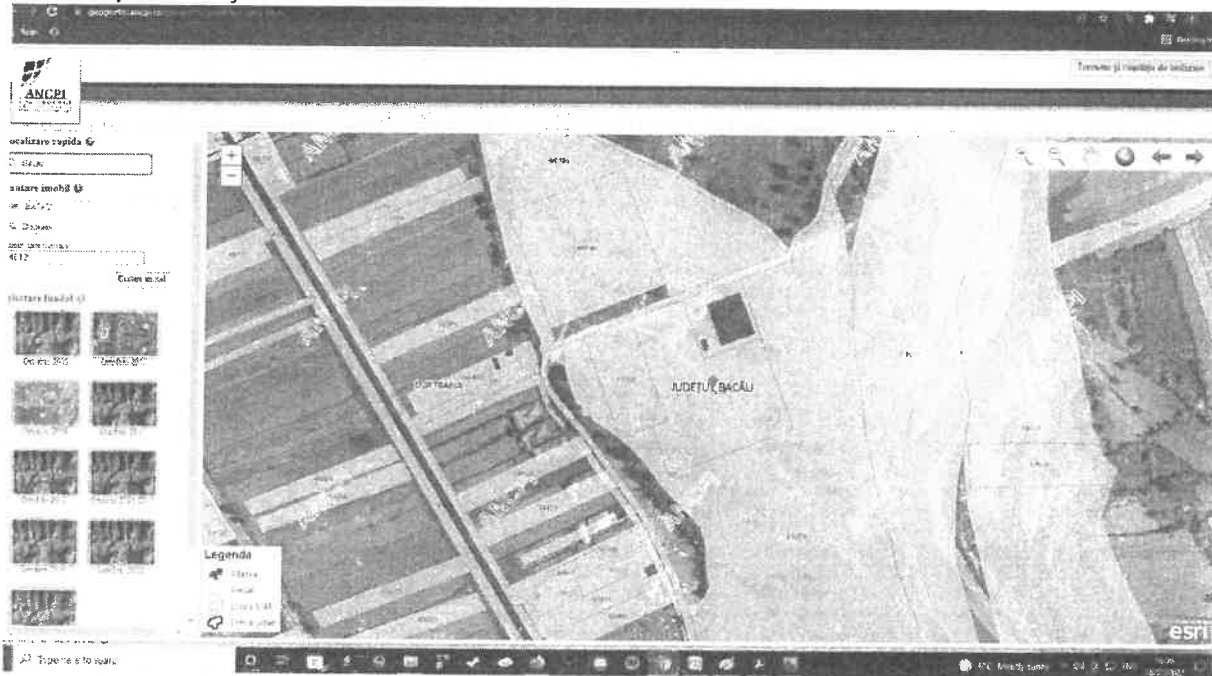
Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvata abordarea prin piață.

Capitolul 2. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății, descrierea juridică, istoric

Proprietatea evaluată este constituită dintr-un teren intravilan, intravilan situat în comuna Dofteana, sat Dofteana, punct „Lunca Trotuşului”, str. Parcului, nr.16, județ Bacău, proprietatea : COMUNEI DOFTEANA, cu suprafața de 10.320 mp, intravilan/ pășune, T 98, P 3542, 3543, DE 3543, identificat prin nr. cadastral 64612, înscris în Cartea Funciara nr. 64612/18.01.2022/Dofteana, ce are acces direct dintr-un drum asfaltat, D = 108 ml.

Date despre zonă și localizare:



Proprietatea este situată în comuna Dofteana, sat Dofteana, punct „Lunca Trotuşului”, str. Parcului, nr.16, județ Bacău, cu acces direct dintr-un drum asfaltat, D = 108 ml.

Proprietatea este situată în comuna Dofteana, sat Dofteana, punct „Lunca Trotuşului”, str. Parcului, nr.16, județ Bacău, zona marginală a satului, cu acces direct din strada Parcului. În vecinătatea imobilului se află Parcul de agrement Larga, Castelul Ghîca, case de locuit. Este o zonă în dezvoltare datorită zonei de munte, unde s-au edificat pensiuni.

Utilități: Curentul electric.

Conform Certificat de urbanism nr. 5/27.01.2022 emis de COMUNA DOFTEANA pe terenul supus evaluării utilizările permise se fac pe baza întocmirii PUG, utilizările dominante sunt: zone pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement, funcțiuni compatibile: Construcții și amenajări sportive.

În zona studiată există rețele de alimentare cu energie electrică, apă și conducte de transport titei ale SC CONPET S.A.

Evaluatorul a avut la dispoziție următoarele acte și documente:

- H.C.L. nr.41/25.03.2009, emisă de Consiliul Local al comunei Dofteana,
- Plan de amplasament,
- Extras de C.F., cerere nr .2077/18.01.2022,
- Certificat de urbanism nr. 5/27.01.2022

Proprietatea evaluată este un teren în formă neregulată. Terenul este plan.

Utilități : curent electric.

Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiața terenurilor libere din intravilanul comunei Dofteana, amplasată în zona adecvată unor noi dezvoltări. Piața acestor terenuri este o piață rurală cu caracter regional, pe care activează atât persoane fizice cât și agenți economici din comuna, județ și chiar din țară.

Piața specifică a acestui teren, din punct de vedere geografic, cuprinde comuna Dofteana. În comuna Dofteana piața terenurilor este bine segmentată și cu o dinamică semnificativă, dar cu puține tranzacții datorită crizei financiare globale.

Prețurile sunt încă în scădere, nu atât de accentuat ca în anii 2011-2018; în zona de localizare a terenului piața este puțin activă, deoarece amplasamentele libere adecvate unor dezvoltări imobiliare atractive sunt de dimensiuni mari, iar ofertele nu fac distincție între o suprafață optimă

de dezvoltare și una cu mult teren în exces. În zona de localizare a amplasamentului tranzacții nu sunt cunoscute.

Scurtă analiză a pieței imobiliare

Definirea pieței

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori 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, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. 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 supraoferta 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. Sfârșitul primului trimestru al anului 2020 se suprapune cu începutul resimțirii efectelor pandemiei medicale provocată de COVID 19. Instituirea distanțării sociale și multor altor măsuri specifice stării de urgență a produs varianta economică a virusului care infectează rapid piața globală. Nici economia României, și implicit piața imobiliară rezidențială, nu au fost ocolite. Cifrele de la sfârșitul lunii martie 2020 încă nu surprind cu acuratețe impactul asupra pieței imobiliare produs de acest

virus economic diferit de ceea ce am cunoscut în istoria recentă. Acest lucru se datorează unui nivel inertial ridicat - atât al tranzacțiilor în sine, cât și al raporturilor statistice.

"O analiză punctuală ne arată că există semne evidente de încetinire a ritmului tranzacțiilor. De fapt a numărului de tranzacții. Astfel, la sfârșitul lunii martie 2020 numărul tranzacțiilor imobiliare este semnificativ redus comparativ cu cel atins în aceeași perioadă din 2019. Astfel, la nivel de Bacău dacă în ianuarie 2020 s-au tranzacționat 452 de imobile și terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, iar în martie 445, în aprilie, potrivit statisticii, s-au înregistrat doar 193 de operațiuni de vânzări.

În ianuarie s-au vândut 94 terenuri extravilan, 241 terenuri în intravilan, 117 unități individuale, în martie, 89 terenuri în extravilan, 261 terenuri în intravilan și 186 unități individuale, iar în aprilie doar 50 de terenuri în extravilan, 106 în intravilan și doar 37 de unități individuale.

În primul trimestru din 2020, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au majorat, în medie, cu 2,7% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare. Deși ceva mai redusă, această marja de creștere este foarte apropiată de cea consemnată în cele trei luni anterioare, anume 2,9%. Cu toate acestea, pe piața rezidențială, diferența de preț la 12 luni a ajuns, în primul patrar al acestui an, la o valoare de 9,5% - ceea ce reprezintă un avans de circa două puncte procentuale față de T4 2019.

Piața imobiliară din Bacău a scăzut cu 35% în februarie, față de aceeași perioadă a anului trecut

" Piața imobiliară din Bacău a suferit o scădere puternică în luna februarie. Dacă în ianuarie, vânzările s-au menținut la același nivel cu anul 2020, în februarie piața a suferit o scădere abruptă. Conform informațiilor oficiale primite de la Agenția de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în luna februarie a anului 2021, în municipiul Bacău s-au efectuat 239 de tranzacții - față de 364 în februarie 2020. Scădere este de peste 35%.

În județul Bacău, în februarie 2021, numărul de tranzacții a ajuns la 718 - față de 1134 în februarie 2020.

Prețurile se mențin la același nivel însă o ușoară scădere se poate vedea doar la construcțiile noi."

<https://www.bacau.net/piata-imobiliara-din-bacau-a-scazut-cu-35-in-februarie-fata-de-aceeasi-perioada-a-anului-trecut/>

Pentru proprietatea studiată subpiata delimitată este cea a amplasamentelor din comuna Dofteana și orașul Darmanesti.

Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Tendința prețurilor de tranzacție este de scădere, oferta la vânzare este mare în general iar cumpărătorii negociază prețurile de oferta cu mult în jos.

Ofertele corecte pentru actualul nivel al pieței sunt în jur de 6-7,5 euro/mp pentru terenurile intravilane.

La data evaluării, în zona efectivă de localizare, oferta este din ce în ce mai scăzută.

În zona de localizare a proprietății evaluate și zone echivalente, am identificat, următoarele terenuri comparabile:


Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-teren-dofteana-IDe4W96.html#3ed4748fd9>

← → ↻ 🔒 📄 📱 <https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-teren-dofteana-IDe4W96.html#3ed4748fd9> 70% ☆

OLX EXPERIENȚĂ

↳ Inapoi [Estatul civil](#) [Anunțuri](#) [Căutare](#) [Terenuri](#) [Bacău](#) [Dofteana](#) [Dofteana](#)



Vanzator

Nelu
 487 (14)
 100% pozitiv

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

075 684 9882 **Trimite mesaj**

Localizare

Dofteana, Bacău

Vânzare teren Dofteana

13 500 € Preț negociabil

PREZENTAT ÎN PROIECT

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice Extensii / Intervenții / Intervenții Suprafața utilă: 1800 m²

(P) Milium InstantRent: **Apartment de inchiriat?**

Descriere

Propun spre vânzare un teren cu o suprafață de 1800 m². Terenul se află în apropiere de Primăria Dofteana. Amplasament foarte bun pentru construcția unei locuințe. Rămân la dispoziție pentru alte detalii.

075 684 9882 075 684 9882 depoziție

-15%
la return 2 piese de mobilier imandara

Ce sput de o reducere?

Compartiment în fața. Conținut
 în fața terenului de construcție
 Brice Deget

Deschideți

Comuna Dofteana, sat Dofteana, zona centrală
Utilități – langa teren, la distanță de 5m.
Deschidere 20 m la drum asfaltat (DN)
Oferta verificata telefonic la data de 26.01.2022

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDfaXPW.html#f55cc7e7d8;promoted>

Vanzator
Florin
 2.954
 4.842
 Mai multe anunțuri de acest tip vânzător

VENI PE TERA
 Trimite mesaj

Localizare
 Farmănești, Bacău

Teren de vânzare
6 €

PROMOȚIE
 REACTIVARE

Teren de vânzare
 Farmănești, Bacău

Descriere
 Teren de vânzare în zona de dezvoltare urbană, cu toate utilitățile necesare.
 Situat în apropierea drumului național și a școlii locale.

Vanzator
Florin
 2.954
 4.842
 Mai multe anunțuri de acest tip vânzător

VENI PE TERA
 Trimite mesaj

Localizare
 Dărmănești, Bacău

Teren de vânzare
6 €

PROMOȚIE
 REACTIVARE

Teren de vânzare
 Dărmănești, Bacău

Descriere
 Teren de vânzare în zona de dezvoltare urbană, cu toate utilitățile necesare.
 Situat în apropierea drumului național și a școlii locale.

Dărmănești, str. Triajului, S = 1400 mp

Utilități – apa, curent electric, canalizare la limita proprietatii, conducta de gaz trasa pe proprietate

Deschidere 40 m la drum balastat

Oferta verificata telefonic la data de 26.01.2022

Comparabila 3<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-foarte-bun-IDdbf7W.html#3ed4748fd9>**Sat Ștefan Vodă, comuna Doftoeana, S= 2148 mp****Utilitati – langa teren, 20 m****Deschidere 22 m la drum asfaltat (DN)**

Oferta verificata telefonic la data de 26.01.2022

Analiza cererii

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În anul 2022, se observă o stagnare a pieței imobiliare, numărul de tranzacții cu proprietăți similare a scăzut drastic, practic nu se mai înregistrează tranzacții de vânzare decât în mod ocazional, investitorii prefera să închirieze decât să cumpere, principala cauză fiind înăsprirea condițiilor de creditare.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază dezvoltarea economică a Comunei Doftoeana și împrejurimilor. Cererea pentru proprietăți imobiliare cu destinația de terenuri intravilane este la un nivel scăzut pentru loturi de terenuri care nu prezintă multe facilități, cum ar fi deschiderea terenului să fie mai mare pentru posibilitatea parcelării, localizarea și utilitățile. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul de piață definit,

analiza cererii are la bază cererea manifestată de către clienți, care ar achiziționa și loturile vecine în vederea alipirii loturilor.

Atractivitate și competitivitate proprietății studiate provine din:

- dispunere locală și utilități în apropiere;

Echilibrul pieței. Date de piață

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță a cumpărătorului**.

Din informațiile deținute de către evaluator, tranzacțiile cu terenuri similare proprietăților evaluate s-au realizat la prețuri unitare cuprinse, în general, în intervalul 6,00 EUR – 7,5 EUR/mp, în funcție de: localizare, dimensiuni, deschidere lot, utilități, sau vecinătăți, și categoria de încadrare a terenului.

Capitolul 3. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

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 determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi 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:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

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.

Tinand seama de aceste considerente in cazul de fata cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului liber. Prin premisa criteriilor care definesc notinua de C.M.B.U. aceasta abortare: *este permisibila legal; indeplineste conditia de fizic posibila; este fezabila financiar si este maxim productiva.*

Evaluarea s-a facut pentru utilizarea actuală, fiind destinată concesiunii terenului.

Modul de abordare a valorii

Există șase metode de evaluare pentru terenul liber sau considerat liber. Acestea sunt:

1. metoda comparației directe – cea mai utilizată atunci când există date de piață pentru parcele similare care au fost tranzacționate recent sau sunt oferite la data evaluării;
2. metoda proporției – spune că, în general, există un raport tipic între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, pe categorii de proprietăți; aceasta se petrece pe piețe imobiliare bine segmentate și în care există un volum mare de tranzacții; ea se aplică, în general, proprietăților tip sau foarte asemănătoare; piața specifică nu face posibilă aplicarea acestei metode;
3. metoda extracției – valoarea terenului aferent unei proprietăți imobiliare se obține prin scăderea din valoarea de piață a proprietății integrale a contribuției construcției estimată prin costuri; se aplică în general pentru cazuri în care construcția deja există dar și pentru clădiri ipotetice, ce pot fi dezvoltate în acord cu reglementările urbanistice; este posibil de aplicat în cazul acestei evaluări pe baza concluziilor analizei CMBU; are o foarte bună precizie deoarece valoarea de piață se poate determina pentru că nu avem toate elementele necesare, iar costul dezvoltării sunt bine stăpânite;
4. metoda parcelării – utilizată la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă CMBU; nu este cazul prezentei evaluări;
5. metoda reziduală – utilizată când valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi determinată cu precizie, venitul anual generat de proprietate este cunoscut sau poate fi estimat și se pot extrage de pe piață ratele de capitalizare separate pentru clădiri și teren; dacă celelalte elemente pot fi fundamentate pentru prezenta evaluare pe baze de piață, ratele de capitalizare separate nu pot fi determinate;
6. metoda capitalizării rentei de bază – aceasta este destul de precisă atunci când cazuistica închirierilor (concesionărilor) este destul de mare, iar taxele de concesionare (redevențele) au valori realiste, formulate după rezultate ale licitațiilor sau negocierilor precedente;

Dintre cele 6 metode posibile, s-a considerat relevantă doar metoda comparației .

Evaluarea terenului

Determinarea valorii de piață Abordarea prin Piața

Metodologie

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacții/oferte și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă (în măsura în care există amplasamente similare).

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

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul ,de evaluat' și celelalte terenuri deja tranzacționate sau oferite despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fisele de calcul tabelar. S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor/ofertelor recente.

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute (procentual).

- ✓ Valoare unitară teren intravilan = 3 euro/mp
- ✓ Se menționează că acest preț unitar este aplică suprafeței de 10.320 mp.
Astfel, valoarea amplasamentului este:
- ✓ Vamplasament = 31.000 Euro

Grila datelor teren

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	10,320	1,800	1,400	2,148
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		7.5	6.0	7.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare%		-15%	-15%	-15%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-1.13	-0.90	-1.05
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		6.38	5.10	5.95
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		6.38	5.10	5.95
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		6.38	5.10	5.95
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		6.38	5.10	5.95
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	ianuarie-22	ianuarie-22	ianuarie-22
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		6.38	5.10	5.95
5	Localizare	Comuna Dofteana, sat Dofteana, punct Lunca Trotusului, str. Parcului, nr.16, judet Bacau	Comuna Dofteana, sat Dofteana, langa Primarie, judet Bacau (zona mai buna)	Darmanesti, str Triajului, judet Bacau (zona mai buna)	Comuna Dofteana, sat Stefan Voda, judet Bacau (zona mai buna)
	Valoare ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-1.91	-1.53	-1.79
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		4.46	3.57	4.17
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	10,320	1,800	1,400	2,148
	Valoare ajustare (%)		-28%	-30%	-27%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-1.25	-1.07	-1.12
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3.21	2.50	3.04
7	Destinatia (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3.21	2.50	3.04
8	Utilitati	Curent electric	langa teren, curent, apa	langa teren, curent, gaz pe proprietate	langa teren, curent, apa
	Valoare ajustare (%)		2%	0%	2%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.06	0.00	0.06
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		3.28	2.50	3.10
9	Acces / deschidere	Acces direct/ strada asfaltata/108m	Acces direct/ strada asfaltata/20m	Acces direct/ strada balastata/40m	Acces direct/ strada asfaltata/ 22 m
	Valoare ajustare (%)		0%	20%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.50	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3	3	3
10	Topografie	neregulata/plana	regulata/plana	regulata/plana	regulata/plana
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		3	4	3
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			3.2	3.1	3.0
Corectie totala bruta procentuala (%)			43%	52%	42%
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:					★
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund			3.00		
Valoare de piata totala propusa (Euro)			31,000		
Valoare de piata totala propusa (Lei)			153,300		

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- *Pret oferta/vanzare:* S-au ajustat comparabilele 1, 2 și 3 pentru oferta cu -15%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate
- *Drept de proprietate transmis :*
 - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de finantare:*
 - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de vanzare:*
 - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de piata:*
 - nu au fost necesare ajustari;
- *Cheltuieli după cumparare:*
 - nu au fost necesare ajustari;

- *Localizare:*
 - S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1, 2 și 3 ținând cont de faptul că este localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;

- *Suprafata:*

Se apreciază o ajustare de 0.5% pentru fiecare 150 mp diferență în plus sau minus.

 - Comparabila 1 se corectează cu $(10.320-1800)/150 * 0.5\% = -28\%$
 - Comparabila 2 se corectează cu $(10.320-1400)/150 * 0.5\% = -30\%$
 - Comparabila 3 se corectează cu $(10.320-2148)/150 * 0.5\% = -27\%$

- *Utilități disponibile*
 - S-a aplicat ajustare pozitivă pentru comparabilele 1 și 3, acestea au utilitățile la limita proprietății, proprietatea subiect are curentul pe proprietate,

- *Forma terenului:*
 - nu au fost necesare ajustari;
- *Acces deschidere:*
 - S-a aplicat ajustare pozitivă pentru comparabila 2, pentru faptul că accesul se face dintr-un drum balastat, iar la proprietatea subiect accesul se face dintr-un drum asfaltat.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 3, care are cea mai mică ajustare totală brută procentuală, respectiv **3 Euro/mp (rotunjit)**.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

- **Abordarea prin piața teren intravilan 31.000 EURO**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan, pasune) și scopul evaluării (concesiunii), este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.**

Estimarea finală a valorii se realizează, având în vedere criteriile specifice, respectiv:

specificație	Abordarea prin piața
adecvarea	bună
precizia	folosește numai date de piață precise
cantitatea de informații	suficientă

Având în vedere faptul că abordarea prin piață este precisă, estimăm că valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară „Teren intravilan” situată în comuna Dofteana, sat Dofteana, punct „Lunca Trotusului”, str. Parcului, nr.16, județ Bacău, proprietatea : COMUNEI DOFTEANA la data de 26.01.2022 este cea dată de abordarea pe piață respectiv: (rotunjit):

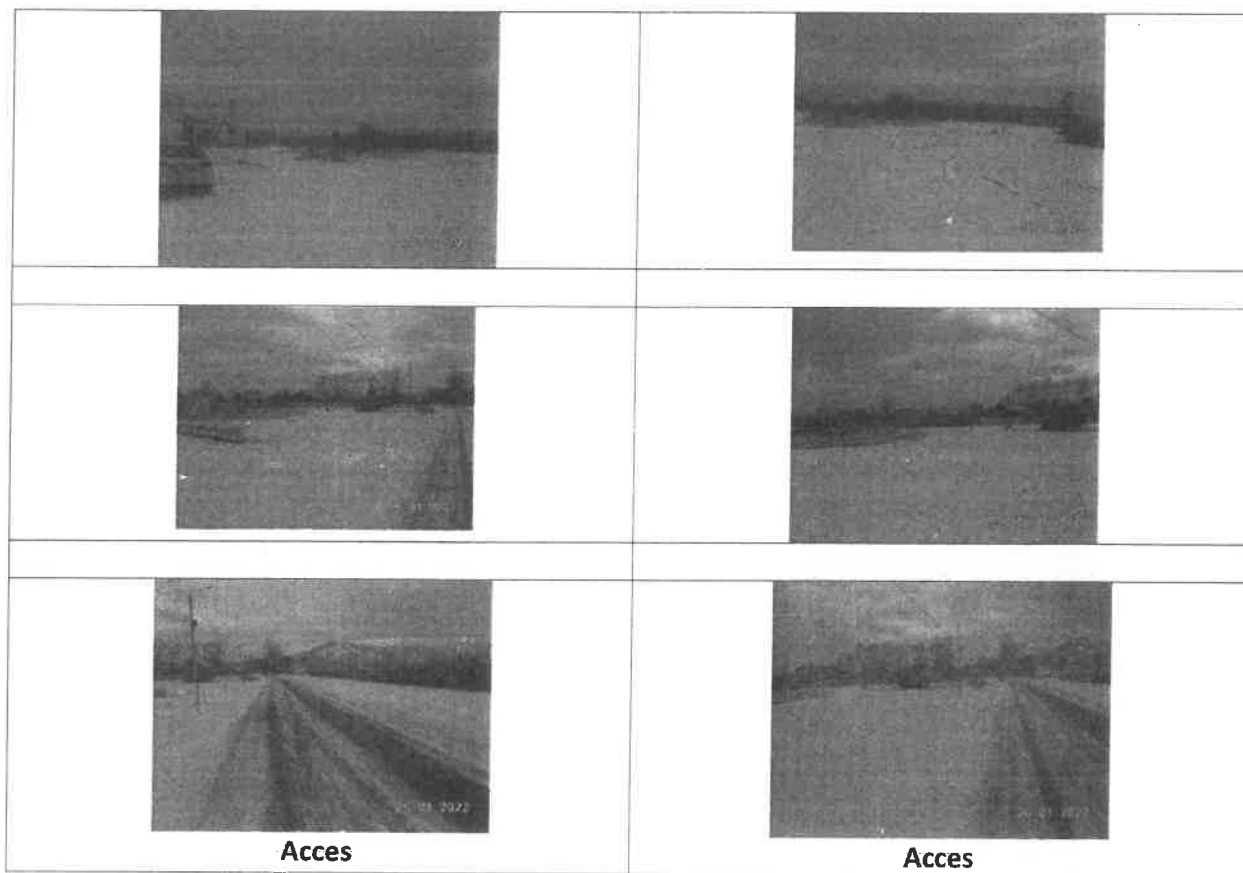
31.000 EURO, echivalent 153.300 lei
Valoarea nu conține TVA

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L.
Membru Corporativ al ANEVAR

EVALUATOR AUTORIZAT,
Berian Corina Ioana
Membru Titular ANEVAR (EPI, EBM)



FOTOGRAFII



În baza legii 50/1991, art. 16 limita minima a pretului concesiunii se stabileste astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a prețului de vanzare al terenului, in conditii de piata:

VALOAREA ESTIMATA A REDEVENTEI ANUALE:

1.240 euro, echivalent 6.130 lei

Valoarea nu contine TVA

Președinte de ședință
Diaconu Mihăiță



Contrasemnează,
Secretar general al comunei Dofteana
Mariana Spoială



DUPLICAT
ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrisa, **Unitatea Administrativ Teritorială Doftena**, cu domiciliul fiscal în comuna Doftena, județul Bacău, Cod de Înregistrare Fiscală 4278116/12.07.1993, conform Certificatului de înregistrare fiscală seria A numărul 0385071/19.08.2010, reprezentată de primar **BUJOR IOAN**, domiciliat în sat Doftena, strada Principală, numărul 128A, județul Bacău, CNP1600624043762, identificat cu CI seria ZC, numărul 328471/22.05.2018, eliberată de SPCLEP Doftena, declarat ales conform Sentinței Civile numărul 1585/C din data de 17.06.2016, pronunțată de Judecătoria Onești, în calitate de proprietară a imobilului compus din teren cu suprafața de 12.877mp, dispus astfel: teren curți construcții cu suprafața de 2.557mp și teren pășune cu suprafața de 10.320mp, împreună cu o construcție administrativă și social culturală C1-P+1E cu suprafața construită la sol de 1043mp, cu suprafața defășurată de 1284mp, edificată din metal în anul 2021 și construcție anexă C2-P suprafața construită la sol de 48mp, edificată din zidărie în anul 2021, imobil situat în intravilanul comunei Doftena, sat Doftena, Punctul "Lunca Troțușului", tarla 98, parcela 3542/3543, DE3543, strada Parcului, numărul 16, județul Bacău, **înscris în Cartea Funciară numărul 64537 a comunei Doftena, identificat cu numărul cadastral 64537**, cu vecini conform documentației cadastrale anexe ce face parte integrantă din prezentul contract, înregistrată la O.C.P.I Bacău, **s-a hotărât în baza Hotărârii numărul 194/29.12.2021, a Consiliului Local Doftena, dezmembrarea acestui imobil în două loturi, după cum urmează:**-----

Lotul 1 - se compune din: teren pășune cu **suprafața de 10.320mp, având numărul cadastral 64612**, imobil situat în intravilanul comunei Doftena, sat Doftena, Punctul "Lunca Troțușului", tarla 98, parcela 3542/3543, DE3543, strada Parcului, numărul 16, județul Bacău, cu vecinii conform documentației cadastrale anexe ce face parte integrantă din prezentul contract, înregistrată la O.C.P.I Bacău.-----

Lotul 2 - se compune din: teren curți construcții cu **suprafața de 2557mp**, împreună cu o construcție administrativă și social culturală C1-P+1E cu suprafața construită la sol de 1043mp, cu suprafața defășurată de 1284mp, edificată din metal în anul 2021 și construcție anexă C2-P suprafața construită la sol de 48mp, edificată din zidărie în anul 2021, **având numărul cadastral 64613**, imobil situat în intravilanul comunei Doftena, sat Doftena, Punctul "Lunca Troțușului", tarla 98, parcela 3542/3543, DE3543, strada Parcului, numărul 16, județul Bacău, cu vecinii conform documentației cadastrale anexe ce face parte integrantă din prezentul contract, înregistrată la O.C.P.I Bacău.-----

Bunul care se dezmembrează a fost dobândit conform Actului de dezmembrare autentificat sub numărul 2324/27.10.2021, la BIN Vrânceanu Constantin, lot provenit din dezmembrarea imobilului identificat cu numărul cadastral 61942.-----

Eu, **BUJOR IOAN**, în calitate de reprezentant legal al UAT Doftena, declar că imobilul descris mai sus nu este sechestrat sau confiscat, se află în bună stare, toate taxele și impozitele sunt achitate la zi așa cum rezultă din **Certificatul Fiscal numărul 227/06.01.2022**, eliberat de Primăria comunei Doftena, nu au fost găsite sarcini, așa cum reiese din **Extrasul de Carte Funciară numărul 1263/11.01.2022**, eliberat de BCPI Onești, care atestă faptul că bunul nu este grevat de sarcini și suntem de acord cu dezmembrarea în modalitatea arătată mai sus.-----

Declar că am luat la cunoștință de prevederile Legii privind evaziunea fiscală, susținem că cele declarate sunt adevărate și conforme cu realitatea, am citit actul și suntem de acord cu conținutul acestuia.-----

Redactat și dactilografiat, azi, data autentificării, la Birou Notarial Individual Cătălina Umbrărescu, cu sediul în oraș Târgu Ocna, Bulevardul Ferdinand I, bloc F5, scara A, parter, apartament 4, județul Bacău, într-un singur exemplar original care va rămâne

în arhiva biroului notarial și patru duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, unul pentru arhiva BCPI și două au fost eliberate părții.-----

PROPRIETAR
Unitatea Administrativ Teritorială Doftena,
reprezentată de primarul S.S. BUJOR IOAN

R O M Â N I A
BIROU NOTARIAL INDIVIDUAL CĂTĂLINA UMBRĂRESCU
Licență de funcționare nr. 198/3925/27.06.2019
Sediul în oraș Târgu Ocna, județul Bacău
B-dul Ferdinand I, bloc F5, scara A, parter, apartament 4
Operator de date cu caracter personal nr. 15445

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.138
Anul 2022 luna ianuarie ziua 12

În fața mea, Cătălina Umbrărescu, notar public, la sediul din Târgu Ocna, Bulevardul Ferdinand I, bloc F5, scara A, parter, apartament 4, județul Bacău, s-a prezentat:-----
BUJOR IOAN, domiciliat în sat Doftena, strada Principală, numărul 128A, județul Bacău, CNP1600624043762, identificat cu CI seria ZC, numărul 328471/22.05.2018, eliberată de SPCLEP Doftena, în calitate de primar al **Unității Administrativ Teritoriale Doftena**, cu domiciliul fiscal în comuna Doftena, județul Bacău, Cod de Înregistrare Fiscală 4278116/12.07.1993, conform Certificatului de înregistrare fiscală seria A numărul 0385071/19.08.2010, reprezentată de Primar, **declarat ales conform Sentinței Civile numărul 1585/C din data de 17.06.2016, pronunțată de Judecătoria Onești**, care după citirea actului a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lui, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original și anexele.

In temeiul art.12 litera "b" din Legea nr.36/1995,
Republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

O.C.P.I. - 120 lei conform chitanței eliberată de ANCPI-BCPI Onești.
Onorariu+TVA - 595lei - stabilit conform O.M.J. nr. 46/C/2011 - conform facturii/chitanței numărul 133/2021, eliberată de B.I.N. Umbrărescu Cătălina.

CĂTĂLINA UMBRĂRESCU
NOTAR PUBLIC
L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare de Cătălina Umbrărescu, notar public astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.



BACĂU

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOFTEANA

HOTĂRÂRE

privind completarea în inventarul domeniului public al comunei Dofteana
cu poz. 189, PĂȘUNE PUNCTUL LUNCA DOFTEANA

Consiliul local al comunei Dofteana, județul Bacău;

În conformitate cu prevederile art. 21, art. 36 (2) lit. c, art. 120 și art. 122 din
Legea administrației publice locale nr. 215, ale art. 3, alin. 4 și art. 21 din Legea nr. 213/1998
privind autoritatea publică și regimul juridic al acesteia și cu dispozițiile Hotărârii de Guvern nr.
1347/2001 privind aprobarea normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care
aparțin domeniului public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;

Ținând cont de Hotărârea de Guvern nr. 1347/2001 privind atestarea domeniului
public al județului Bacău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Bacău și de
Hotărârea nr. 588/2006, pentru modificarea și completarea HG nr. 1347/2001;

Văzând Raportul de specialitate prin care se propune modificarea inventarului
domeniului public al comunei;

Pe baza planului de situație întocmit de numitul Șerban Dan, inginer ANCPPI, din
județul Bacău, în urma măsurătorii a rezultat suprafața de 455200 m.p., situat în Lunca Dofteana, teren
care aparține domeniului public al comunei Dofteana;

Pe baza Expunerii de motive, al primarului comunei Dofteana prin care propune
completarea terenului în Inventarul domeniului public și a Raportului de avizare al Comisiei de
avizare al Consiliului local al comunei Dofteana, prin care avizează favorabil proiectul de

În temeiul art. 36 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată
și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE;

Art. 1 Inventarul bunurilor comunei Dofteana însușit prin Hotărârea Consiliului Local
nr. 1347/2001, se completează cu poz. 189 astfel: **PĂȘUNE ÎN PUNCTUL LUNCA DOFTEANA -**
suprafața de 455200 m.p., conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2 Se completează anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 2 din 20 ianuarie
2001 după cum urmează;

1	2	3	4	5	
Ord nr.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar lei	Situația juridică
1	PAȘUNE ÎN PUNCTUL „LUNCA DOFTEANA” SUPRAFAȚA DE 455200 M.P.	NORD-LIMITA LOCALITĂȚII DOFTEANA; LA SUD – RÂUL TROTUȘ; LA EST RÂUL TROTUȘ; LA VEST PROPRIETĂȚI PARTICULARE			

Art. 3 Autoritatea executivă va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MELINTE GHEORGHE

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,
MARIANA SPOIALĂ

din 25 martie 2009

DUPLICAT
ACT DE DEZMEMBRARE



COMUNA DOFTEANA judetul Bacau, CIF 4278116, reprezentata legal de domnul primar **BUJOR IOAN**, reprezentata la incheierea prezentului act de domnul **BOURITA TOMA**, cetatean roman, domiciliat in orasul Darmanesti Cal. Trotusului nr. 95 jud.Bacau, cu resedinta in comuna Dofteana sat Dofteana strada Principala numarul 309 judetul Bacau, cod numeric personal 1661214047399, in baza Imputernicirii nr. 17252 din 22.10.2021 emisa de Comuna Dofteana, in calitate de proprietara a suprafetei totale de **14.040 mp.**, teren, avand numarul cadastral **61942**, din care **2.557 mp.**, teren curti-constructii si **11.483 mp.**, teren pasune, impreuna cu o **sala sport P+1E partial (C1)**, avand numarul cadastral **61942-C1**, in suprafata construita la sol de 1.043 mp., suprafata construita desfasurata 1.284 mp., din metal si **centrala termica (C2)**, avand numarul cadastral **61942-C2**, in suprafata construita la sol de 48 mp., suprafata construita desfasurata 48 mp., din zidarie, imobil situat in intravilanul comunei Dofteana sat Dofteana punctul "Lunca Trotusului", strada Parcului numarul 16, tarla 98, parcelele 3542, 3543 si DE 3543 judetul Bacau, apartinand domeniului public al comunei Dofteana jud.Bacau, conform Hotararii de Guvern nr. 1347/2001, HCL nr.41/2009, anexa la HCL 41/2009, dreptul de proprietate asupra imobilului fiind inregistrat in **Cartea Funciara nr. 61942** a comunei Dofteana judetul Bacau (nr. CF vechi 948/N, numar cadastral vechi 1245), propunerea de dezmembrare fiind notata sub nr.30141 din 19.10.2021, la A.N.C.P.I.-Biroul de Carte Funciara Onesti jud. Bacau, in baza Hotararii nr.147 din 21 octombrie 2021 privind insusirea si aprobarea documentatiei cadastrale de dezlipire/dezmembrare a unui imobil apartinand domeniului public al comunei Dofteana, cu numar cadastral 61942, situat in comuna Dofteana, sat Dofteana, punctul "Lunca Trotusului", emisa de Consiliul Local al comunei Dofteana jud.Bacau, a hotarat dezmembrarea acestuia, prin dezmembrare obtinandu-se 2(doua) trupuri distincte si anume:-----

1) suprafata totala de **12.877 mp.**, teren, din care **2.557 mp.**, teren curti-constructii si **10.320 mp.**, teren pasune, impreuna o **sala sport P+1E partial (C1)**, in suprafata construita la sol de 1.043 mp., suprafata construita desfasurata 1.284 mp., din metal si **centrala termica (C2)**, in suprafata construita la sol de 48 mp., suprafata construita desfasurata 48 mp., din zidarie, imobil situat in intravilanul comunei Dofteana sat Dofteana punctul "Lunca Trotusului", strada Parcului numarul 16, tarla 98, parcelele 3542, 3543 si DE3543 judetul Bacau, avand **numarul cadastral 64537**, cu amplasamentul, vecinatatile, limitele si configuratia conform documentatiei cadastrale intocmita de catre Mihai Dinca si inregistrata la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bacau, ce face parte integranta din prezentul act de dezmembrare si este semnata de catre parte;-----

2) suprafata de **1.163 mp.**, teren pasune, situata in intravilanul -----

comunei Dofteana sat Dofteana punctul "Lunca Trotusului", strada Parcului
 numarul 16, tarla 98, parcelele 3542, 3543 si DE3543 judetul Bacau, avand
numarul cadastral 64538, cu amplasamentul, vecinatatile, limitele si
 configuratia conform documentatiei cadastrale intocmita de catre Mihai Dinca si
 inregistrata la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bacau, ce face parte
 integranta din prezentul act de dezmembrare si este semnata de catre parte;-----

Eu, **BOURITA TOMA** in calitate de reprezentant al **COMUNEI
 DOFTEANA** judetul Bacau, declar ca imobilul ce face obiectul prezentului act
 nu este scos din circuitul civil, nu este in litigiu, nu a fost instrainat anterior altei
 persoane, nu s-a incheiat asupra sa nici un act translativ de folosinta care ar
 permite unui tert sa invoce un drept opozabil, nu este grevat de sarcini asa cum
 rezulta si din extrasul de carte funciara pentru autentificare nr.30547 din
 25.10.2021 eliberat de A.N.C.P.I.-Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
 Onesti jud. Bacau, taxele si impozitele sunt achitate la zi conform certificatului de
 atestare fiscala pentru persoane juridice privind impozitele, taxele locale si alte
 venituri datorate bugetului local nr.17220 din data de 22.10.2021 eliberat de
 Primaria comunei Dofteana jud.Bacau.-----

Prezentul act va fi comunicat Biroului de Carte Funciara Onesti de catre
 notarul public care a autentificat acest act.-----

Tehnoredactat si editat azi, **27 octombrie 2021** la Biroul Individual
 Notarial **VRANCEANU CONSTANTIN**, cu sediul in mun. Onesti Calea
 Marasesti nr.10/118 Onesti jud.Bacau, intr-un singur exemplar original care se
 pastreaza in arhiva biroului notarial si 5 (cinci) duplicate din care din care 1(un)
 exemplar se va pastra in arhiva Biroului Notarial, 1(un) exemplar se va inainta
 pentru efectuarea lucrarilor de intabulare la A.N.C.P.I.-Oficiul de Cadastru si
 Publicitate Imobiliara Onesti, jud.Bacau, iar 3(trei) exemplare se vor elibera
 partii.-----

COMUNA DOFTEANA
 reprezentata de domnul
BOURITA TOMA

ROMANIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL VRANCEANU CONSTANTIN
SEDIUL MUN.ONESTI CALEA MARASESTI NR.10/118
JUDETUL BACAU
LICENTA DE FUNCTIONARE NR.2229/1964/13.11.2013

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2324
Anul 2021 luna OCTOMBRIE ziua 27

In fata mea, **VRANCEANU CONSTANTIN**, notar public, la sediul
 biroului, s-a prezentat:



BOURITA TOMA

cetatean roman, domiciliat in orasul Darmanesti
 Cal. Trotusului nr. 95 jud.Bacau, cu resedinta in
 comuna Dofteana sat Dofteana strada Principala
 numarul 309 judetul Bacau ident. prin CI seria ZC
 nr. 211800/13.09.2016 elib. SPCLEP Darmanesti,
 valabila pana la data de 14.12.2026, din care
 atasez o copie a acestui original, cod numeric
 personal 1661214047399, reprezentant al
COMUNEI DOFTEANA judetul Bacau, CIF
 4278116, in baza Imputernicirii nr.17252 din
 22.10.2021 emisa de Comuna Dofteana

care dupa ce a citit actul a declarat ca a inteles continutul, ca cele cuprinse in act
 reprezinta vointa sa, a consimtit la autentificarea prezentului in scris si a semnat
 unicul exemplar original.

In temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995, **se declara autentic prezentul
 in scris.**

Scutit tarif.

S-a incasat onorariul +TVA 700 + 133 cu OP.

**NOTAR PUBLIC,
 VRANCEANU CONSTANTIN**

Prezentul duplicat s-a intocmit in cinci exemplare de catre notarul public, astazi
 data autentificarii actului si are aceeasi forta probanta ca originalul si constituie
 titlu executoriu in conditiile legii.

**NOTAR PUBLIC,
 VRANCEANU CONSTANTIN**





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64612 Dofteana

Nr. cerere	2077
Ziua	18
Luna	01
Anul	2022
Cod verificare 10011321364	



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dofteana, Jud. Bacau, punctul " Lunca Trotusului ", str. Parcului, nr. 16

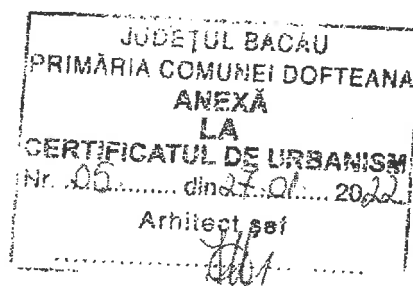
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64612	10.320	Teren imprejmuit; Imobil partial imprejmuit cu gard

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2077 / 18/01/2022	
Act Notarial nr. 138, din 12/01/2022 emis de Umbrarescu Catalina; Se infiinteaza cartea funciara 64612 a imobilului cu numarul cadastral B1 64612 / UAT Dofteana, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 64537 in scris in cartea funciara 64537;	A1
Act Notarial nr. 2324, din 27/10/2021 emis de Vranceanu Constantin; Se infiinteaza cartea funciara 64537 a imobilului cu numarul cadastral B2 64537 / UAT Dofteana, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61942 in scris in cartea funciara 61942; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64537/Dofteana, in scrisa prin incheierea nr. 30793 din 27/10/2021;</i>	A1
Contract De Dezmembrare nr. 568, din 22/05/2009; Intabulare, drept de PROPRIETATE IPUBLICA, cu titlu de dezmembrare B3 (HG 1347/2001; HCL nr. 41/2009; anexă la HCL 41/2009; adeverinta nr. 3405/01.04.2009; incheierea 3427/02.04.2009),, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA DOFTEANA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64537/Dofteana, in scrisa prin incheierea nr. 30793 din 27/10/2021; pozitie transcrisa din CF 61942/Dofteana, in scrisa prin incheierea nr. 5279 din 25/05/2009; (provenita din conversia CF 948/N)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

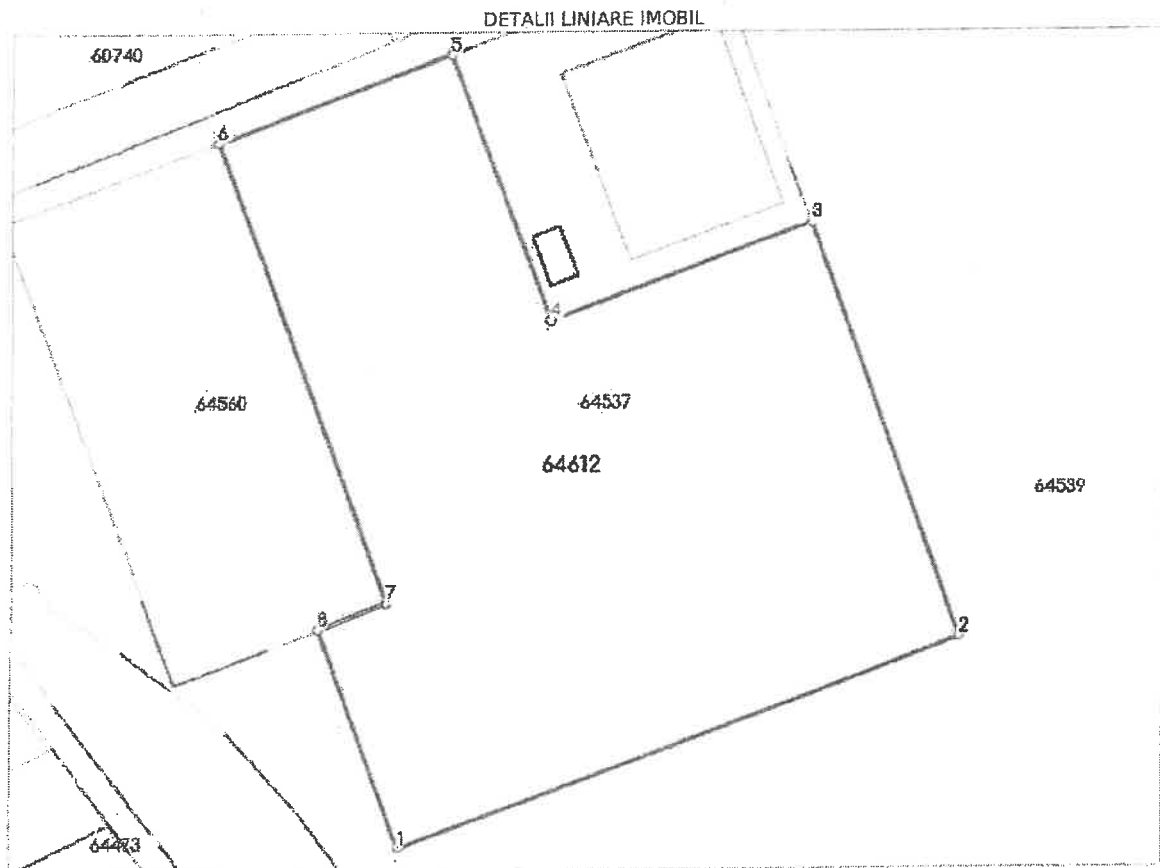


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64612	10.320	Imobil partial imprejmuit cu gard

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



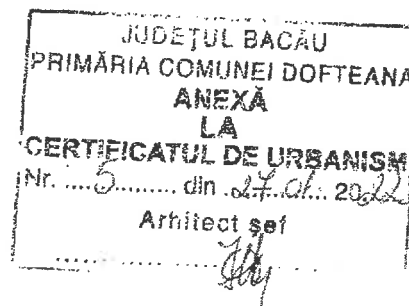
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	10.320	98	3542.3543, DE3543	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	108.0
2	3	78.777
3	4	49.971
4	5	51.068
5	6	44.774
6	7	87.899



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m (m))
7	8	13.234
8	1	42.011

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

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră 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. 222.

Data soluționării,
18-01-2022

Asistent Registrator,
PAULA TUDOR

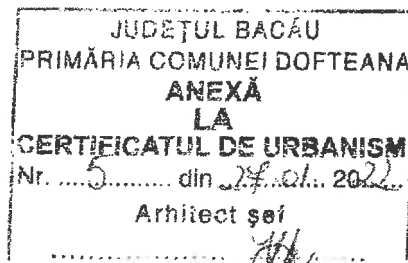
Referent,

Data eliberării,

____/____/____

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMARIA COMUNEI DOFTEANA

Nr. 1622 din 27.01.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 5 din 27.01.2022

În scopul :
INTOCMIRE RAPORT DE EVALUARE

Ca urmare a cererii adresate de **COMUNA DOFTEANA prin primar IOAN BUJOR** persoana juridica cu sediul în județul **Bacău**, Comuna **DOFTEANA**, satul **DOFTEANA**, sectorul -, cod poștal , **PĂCII** , nr. **19**, bloc -, sc. -, etaj -, ap. -, telefon **-0234352001**, e-mail -, înregistrată la nr. **1622** din **27.01.2022**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul , Comuna **DOFTEANA**, satul **DOFTEANA**, sectorul -, cod poștal , **PARCULUI**, nr. **16**, bloc -, sc. -, etaj -, ap. - sau identificat prin , nr. cadastral **64612** , alte situații **EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE**.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. **74 - 2005 faza PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local **DOFTEANA nr. 74 - 2010**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu suprafața de 10.320 mp aparține domeniului public aflat în administrarea Consiliului Local Dofteana conf. extrasului de carte funciară cu nr. 64612/2022. Terenul se afla situat în intravilanul comunei Dofteana, sat Dofteana, așa cum reiese din Planul Urbanistic General.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință actuală: teren pășune.

Destinația stabilită prin PUG: Bază sportivă. Terenul se află în Zona A de impozitare.

3. REGIMUL TEHNIC

Funcțiune dominant: Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
funcțiune compatibilă: Construcții și amenajări sportive

Stadioanele, bazele sportive sau alte activități sportive care creează mari aglomerări de persoane se amplasează de regulă în zone verzi de folosință generală, cu asigurarea spațiilor necesare accesului și evacuării fără perturbarea traficului și a parcarilor fără ocuparea arterelor de circulație.

Comuna Dofteana dorește să concesioneze terenul cu suprafața de 10.320 mp cu scopul de a se desfășura activități economice. Accesul se face din drumul comunal.

În zonă sunt rețele de alimentare cu energie electrică, apă și conducte de transport țigăi ale SC Conpet SA Ploiești.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **PENTRU ÎNTOCMIRE RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARĂ**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apa

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonie

salubritate

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

**PRIMAR,
IOAN BUJOR**



**SECRETAR,
MARIANA SPOIALĂ**



**ARHITECT ȘEF,
pt. Arh. LENUȚA VASILICĂ**





Achitat taxa de **0 lei**, conform **Chitanța nr. SCUTIT din 27.01.2022**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de .

EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN
AN ZBOR 2010
SCARA 1:2.000



Amplasament nr. cad.: IE 64612, 62115(drum); UAT DOFTEANA

 Limită intravilan
 Delimitare UAT

Nr. Inregistrare: 3142, din 27. Iunie 2009, actiune
Copie conform cu exemplarul din arhiva BOP Bacau
inregistrata la data de 26.01.2022
Data de emitere a actiunii nr. 2022
Proiectant: MIHAELA SILAV

JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA COMUNEI DOFTEANA
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 5 din 27.01.2022

Mihaila

Digitally signed by Mihaela Silav
DN: c=RO, l=Mun. Bacau, o=CCP
Bacau, cn=Mihaela Silav,
serialNumber=SM187, st=Bacau,
cn=DNA=Mihaela Silav

Arhitect șef

