

ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ
HOTĂRÂREA



Nr. 360 din 29 noiembrie 2022

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în str. 1 Decembrie 1918, nr. 37, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 478 mp (NC 57861) către S.C. TESA IMOBILIARE S.R.L.

Consiliul Local al orașului Târgu Neamț, județul Neamț;

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 15 alin (2), art.120 alin.(1) și art.121 alin (1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 ratificată prin Legea nr.199/1997;
- art. 7 alin. (2) din Codul Civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică;
- Ordinului nr. 25 din 14 ianuarie 2021 pentru aprobarea modelului orientativ al statutului unității administrativ-teritoriale, precum și a modelului orientativ al regulamentului de organizare și funcționare a consiliului local;

Ținând cont de:

- Adresa înregistrată sub nr. 4226/21.03.2022 a d-nei Pricopie Sionica Georgiana, reprezentant legal S.C. TESA IMOBILIARE S.R.L., în calitate de proprietară a clădirii cu nr. cadastral 50283– C1 situată în Târgu Neamț, str. 1 Decembrie 1918, nr. 37, Jud. Neamț, prin care solicită cumpărarea suprafeței de 1000mp deținută în concesiune;
- art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
- art. 335, 363, alin 1), 4), 6), 7), 8) , art. 364, alin. 1) și 2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Actul adițional nr. 3 din 01.03.2022 la contractul de concesiune nr. 28 din 15.10.2010;
- Contractul de vânzare – cumpărare a clădirii cu nr. cadastral 50283 – C1, autentificat sub nr. 539 din 03 februarie 2022 la Birou Individual Notarial Teodorescu Mihaela;
- Extras de carte funciară din 29.09.2022 pentru imobilul teren în suprafață de 478 mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, având nr. cadastral 57861;
- Extras de carte funciară din data de 29.09.2022 pentru imobilul clădire, nr. cadastral 57861-C1, aparținând S.C. TESA IMOBILIARE S.R.L.;

- HCL nr. 176 din 30 iunie 2022 privind aprobarea lotizării imobilului cu NC 50283 (hotel stadion), Anexa nr. 1, poziția 3;
- HCL nr. 181 din 30 iunie 2022 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în Str. 1 Decembrie 1918, nr. 37, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, în suprafață de 478 mp (lot 3) din suprafața totală de 1000mp, către S.C. TESA IMOBILIARE S.R.L. și aprobarea unui aviz de principiu în vederea scoaterii la licitație publică a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în Str. 1 Decembrie 1918, nr. 37, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, în suprafață de 428 (lot 2) din suprafața totală de 1000mp;
- H.C.L. nr. 113/28.04.2022 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț, modificat și completat prin H.C.L. nr. 242/28.10.2021;
- HCL nr. 103 din 28 aprilie 2022 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2021, Anexa 1, poziția 2;
- Raportul de evaluare nr. 1308 din 05.08.2022 expert evaluator atestat ANEVAR Casapu Ioan, pentru teren intravilan 478 mp situat în orașul Târgu-Neamț, str. 1 Decembrie, 1918, nr. 37, jud. Neamț;
- Procesul verbal nr. 16065 din 26.10.2022 al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 683/19.11.2020, modificată prin Dispoziția primarului nr. 278 din 09.05.2022;
- Raportul nr. 17145 din 14.11.2022 al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului privind vânzarea unei suprafețe de teren de 478 mp situată în Str. 1 Decembrie 1918, nr. 37, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;
Examinând Referatul de aprobare nr. 17469 din 18.11.2022 înaintat de Primarul orașului Târgu Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 17470 din 18.11.2022 al Serviciului Juridic – Contencios, al Serviciului UAT, Direcția Buget – Contabilitate și al Serviciului Fond Funciar și Registrul Agricol din cadrul Primăriei orașului Târgu Neamț;
În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. 6 lit. b, art. 139 alin. (2), coroborat cu prevederile art. 243 alin. 1 lit. (a), art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

**Consiliul Local al Orasului Targu-Neamt, intrunit in cea de-a 26-a sedinta
ordinara, din mandatul 2020-2024, adopta prezenta hotarare**

Art.1. (1) Se însușește Studiul de oportunitate nr. 17145 din 14.11.2022 întocmit de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului în vederea vânzării directe a suprafeței de 478mp, regăsit în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 1308/05.08.2022 întocmit de către evaluator ANEVAR autorizat Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2022, pentru terenul cu suprafața de 478 mp, situat în Str. 1 Decembrie 1918, nr. 37, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, la valoarea de 32.413 euro, respectiv 159.680 lei, calculat la curs BNR din 05.08.2022, respectiv 4,9264 lei/euro (prețul nu include TVA), regăsit în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(3) Se însușește Procesul-verbal nr. 16065 din 26.10.2022 al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 683/19.11.2020 și modificată prin Dispoziția primarului nr. 278/09.05.2022, regăsit în Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea directă, prin exercitarea dreptului de preempțiune conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a imobilului teren, în suprafață de 478mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în Str. 1 Decembrie, nr. 37, nr. cadastral 57861 către S.C. TESA IMOBILIARE S.R.L., la prețul stabilit de **47.800 euro (100 euro/mp)**.

(2) Terenul supus vânzării face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, are categoria de folosință curți construcții, nu face obiectul legilor proprietății și nu face obiectul unui litigiu pe rolul instanțelor de judecată în care Orașul Târgu-Neamț este parte.

Art.3. Se împuternicește Primarul orașului Târgu-Neamț să semneze contractul de vânzare-cumpărare între Orașul Târgu-Neamț și S.C. TESA IMOBILIARE S.R.L.

Art. 4. În momentul perfectării contractului de vânzare-cumpărare între Orașul Târgu-Neamț și S.C. TESA IMOBILIARE S.R.L., se va diminua suprafața concesionată către S.C. TESA IMOBILIARE S.R.L. de la 1000mp la 522 mp, aferentă contractul de concesiune nr. 28 din 15.10.2010.

Art.5. Taxele notariale ocazionate de vânzare vor fi suportate de cumpărător.

Art. 6. Modalitatea de plată a prețului: suma totală reprezentând contravaloarea terenului se va plăti într-un cont indicat de vânzător, la momentul perfectării contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 7. (1) Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului și Serviciul Juridic-Contencios din cadrul Primăriei Orașului Târgu-Neamț vor lua toate măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

(2) Hotărârea va fi comunicată solicitantului pentru a își exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea acesteia, conform art. 364 alin. 2 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Dacă în acest termen concesionarul nu își exprimă opțiunea cu privire la cumpărarea terenului, conform prezentei hotărâri, hotărârea în cauză își încetează efectele.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunica, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al orașului, în termenul prevăzut de lege, primarului orașului Târgu – Neamț, prefectului județului Neamț, se depune electronic, la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro în subeticheta „CONSILIUL LOCAL- Hotarari ale Consiliului Local”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Luculescu Vasile

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT
C.j. Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestării autenticității Hotărârii de Consiliu Local nr. 360 / 29.11.2022	
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA	Vot prin vot deschis

HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în funcție		19
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		
4	Numărul voturilor „PENTRU”		
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii de Consiliu Local nr.360 / 29.11.2022		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	29.11.2022
2	Comunicarea către primar	11.2022
3	Comunicarea către prefectul județului	11.2022
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	11.2022
5	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	11.2022

ANEXA nr. 1 la HCL nr. 360 din 29.11.2022

PRIMĂRIA ORAȘULUI TARGU - NEAMȚ, JUD. NEAMȚ

Telefon : 0233790245 / 0751028118

Fax :0233790508

Strada Stefan cel Mare, nr.62

E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr.17145 din 14.11.2022

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind vânzarea directă a unui imobil teren aparținând domeniului privat al orașului
Târgu-Neamț, situat în str. 1 Decembrie 1918, nr. 37, în suprafață de 478 mp

1. DATE GENERALE:

Potrivit art. 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, „vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ – teritoriale se aprobă prin hotărârea consiliului local”.

Art. 364: Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

2. OBIECTUL VANZARII

Obiectul vânzării este **imobil teren** în suprafață de 428mp, situat în intravilanul orașului Târgu Neamț, str. 1 Decembrie 1918, nr. 37, jud. Neamț, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți construcții, nr. cadastral 57861.

• Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin. *HCL nr. 181/30.06.2022 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 478 mp (lot 3) din suprafața totală de 1000mp, către S.C. TESA IMOBILIARE S.R.L. și*

aprobarea unui aviz de principiu în vederea scoaterii la licitație publică a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în str. 1 Decembrie 1918, nr. 37, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, în suprafață de 428mp (lot 2);

3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNURILOR CARE URMEAZA SĂ FIE VÂNDUTE PRIN VÂNZARE DIRECTĂ:

- **lot teren intravilan** în suprafață de **478 mp**, nr. cadastral 57861;

Adresa: situat în orașul Târgu – Neamț , str. 1 Decembrie 1918, nr. 37, județul Neamț, imobil aparținând domeniului privat al orașului Târgu – Neamț, teren - categoria de folosință curți – construcții. Zona în care este amplasat bunul imobil este o zonă rezidențială și comercială mediană, formată din locuințe unifamiliale (P, P+1), construcții independente cu destinația de spații comerciale.

Vecinătăți: Terenul propus spre vânzare are acces la drumul public, fiind învecinat, cu: N – Stadion Cetatea; E – Stadion Cetatea; S – Stadion Cetatea; V – ROMSILVA Neamț.

Date urbanistice: terenul este încadrat în UTR 3 – Sub Cetate, L – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, regimul maxim de înălțime (S)+P+2E+(M), POT maxim=40%, CUT=0,8-1,6 mp adc/mp teren.

Utilități în zonă: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.

4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ VÂNZAREA

Vânzarea este oportună din următoarele motive:

- din punct de vedere economic, din exploatarea acestui teren se va obține un venit suplimentar la bugetul local la orașului Târgu Neamț;
- din punct de vedere al protecției mediului: cumpărătorii vor avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului.

3. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE VÂNZARE – CUMPĂRARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:

Conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 363 (1) *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

Art. 364: Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune

la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Procedura de vânzare directă se organizează conform HCL nr. 268/24.10.2019 privind aprobarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț, modificat și completat prin HCL nr. 242/28.10.2021 și HCL nr. 113/28.04.2022.

Având în vedere faptul că pe suprafața de 478 mp se află o clădire (NC 57861-C1) aparținând S.C. TESA IMOBILIARE S.R.L., se exercită dreptul de preempțiune la cumpărarea terenului prevăzut de art. 364, alin. 1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

6. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE:

Cumpărătorii vor achita prețul integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, precum și taxele notariale.

SEF SERVICIU U.A.T., Ing.Ion RUSU

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHĂ, NR. 3, JUDEȚUL NEAMȚ

J27/1862/2003, CUI 16006670

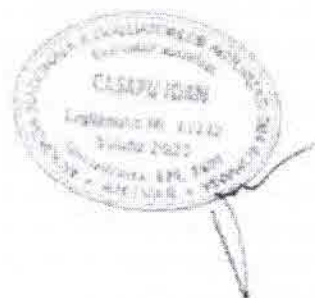
EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2022

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren intravilan 478 mp

situat în orașul Târgu Neamț, strada 1 Decembrie 1918, nr. 37,
judetul Neamț



August 2022

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI	4
SCOPUL EVALUARII	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	4
DATA EVALUARII	4
INSPECTIA	4
 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	 6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI	6
1.3. SCOPUL EVALUARII	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	6
1.5. TIPUL VALORII	7
1.6. DREPTURILE EVALUATE	7
1.7. DATA EVALUARII	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	7
1.10. INSPECTIA.....	7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI	7
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI.....	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR10	
 2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	 11
2.1. ETAPELE PARCURSE	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA	11
 3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE	 13
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	13
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	13
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE.....	13
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT	14
3.5. HARTA LOCATIEI	14
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	15
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE15	
 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 16
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	16
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI	16
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE	16
4.4. OFERTA	16
4.5. CEREREA	16
4.6. ECHILIBRUL PIETEI	16
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA	17
 5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	 18
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	18

5.2.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA.....	18
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
6.1.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII.....	19
7.	ANEXE.....	20
8.	MENTIUNI FINALE.....	21
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA)	21
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE	21
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	22

05 August 2022

In atentie:	Clientul: Oras Targu Neamt
	Destinatarul: Oras Targu Neamt

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, strada 1 Decembrie 1918, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, strada 1 Decembrie 1918 , nr.37, judetul Neamt, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Destinatarul: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 478 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 478 mp, situat in orasul Targu Neamt, strada 1 Decembrie 1918 , nr. 37, judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 57861, inscris in Cartea funciara nr. 57861-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

Data evaluarii este 05.08.2022.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 05.08.2022 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamnele Ursache Ana-Maria si Matasa Denisa (reprezentante). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in acest raport, a rezultat urmatoarea valoare:

Valoarea de piata:	
32.413 €	159.680 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



Note :

1) *Valorile sunt nete fara TVA*

2) *Curs B.N.R. din data de 05.08.2022 – 4,9264 lei/euro*

Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 05.08.2022 respectiv 4,9264 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

AECA SRL – Cordun , este societate comerciala cu capital privat.

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/1862/2003

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2022

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

Activitatea de baza a firmei este de evaluare pentru societatile comerciale cu urmatoarele activitati:

- Evaluari societati comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluari proprietati imobiliare si bunuri mobile pentru vanzare
- Evaluari proprietati imobiliare pentru impozitare
- Raportari financiare
- Constituire de capital social
- Dobandire de credite bancare
- Lichidari societati comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de membru titular ANEVAR legitimatia 11232/2022.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat: Serie RC; Nr. 07866325/2021.

Pentru a putea aborda activitati din domenii economice diferite, AECA are contracte de colaborare cu specialisti autorizati, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.

Firma dispune de logistica necesara pentru desfasurarea acestor activitati: retea de calculatoare, conexiune internet, mijloace de transport, telefonie mobila.

Aria de desfasurare a activitatii cuprinde judetele: Neamt, Suceava, Bacau, Iasi, Vaslui.

Evaluatorul nu a avut si nu are nici un interes fața de proprietatea evaluată și nici față de părțile implicate, iar onorariul nu a depins de mărimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Destinatarul: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 428 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 428 mp, situat in orasul Targu Neamt, strada 1Decembrie 1918 , nr.37 , judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 57861, inregistrat in Cartea funciara nr. 57861-UAT Targu Neamt.

Prezentarea cadastrala a proprietatii este detaliata in Anexa 1.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat in prezentul Raport de evaluare este valoarea de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) compuse din editia 2013 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2013) precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR.

Definitia valorii de piata: *“suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

Standardele ANEVAR aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de Orasul Targu Neamt.

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 05.08.2022.

1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 05.08.2022.

1.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 in Documentarea pentru elaborarea evaluarii *“Evaluatorul trebuie sa precizeze masura in care a fost inspectata proprietatea imobiliara subiect si in care a fost efectuata orice investigatie”*.

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspectiei proprietatii subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piata, a rationamentului Evaluatorului si a altor surse de informatii mentionate in cadrul raportului.

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data 29.07.2022 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamnele Ursache Ana-Maria si Matasa Denisa (reprezentante). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 29.07.2022, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Zona în care se afla amplasamentul este o zonă rezidențială și comercială mediană, formată din locuințe unifamiliale (P, P+1), construcții independente cu destinația de spații comerciale;
- 2 Zona dispune de toate utilitățile: energie electrică, apă, canalizare, gaz;
- 3 Accesul se face din strada 1 Decembrie 1918.

1.12. Amplasarea investigației

Proprietatea a fost inspectată vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra subiectului evaluării și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea.

1.13. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor surse:

- Documentele puse la dispoziție de către client;
- Informații publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.net, www.multecase.ro, etc.);
- Informații despre locație cu ajutorul www.maps.google.com, google earth, <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, programul TransDatRo4.01;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații colectate la inspecție;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

1.14. Ipoteze și ipoteze speciale

- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație. După cunoștința evaluatorului toate aceste informații sunt corecte;
- Nu se asumă nici o responsabilitate în legătură cu situația juridică sau considerații privind titlul de proprietate și se presupune că titlul de proprietate este valabil și că proprietatea poate fi tranzacționată;
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Informațiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice puse la dispoziție de către client se presupun a fi corecte;
- Evaluarea este bazată pe informațiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum și pe informațiile obținute din inspecția la fața locului;
- Obiectivul evaluării nu este verificarea autenticității documentelor de proprietate sau alte investigații referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate în raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice și fizice care pot apărea după data evaluării și care pot influența valoarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată nu are alte aspecte ascunse decât cele menționate în raportul de evaluare referitoare la teren sau structura clădirii;
- Evaluatorul nu realizează analiza geotehnică a terenului sau analiza tehnică a clădirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate în considerare la evaluare;

- Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare;
- Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi reinoite pentru orice utilizare potentiala;
- Acest raport de evaluare este confidential in relatia beneficiar evaluator;
- Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare;
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa ca acestea sunt adevarate si corecte;
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;
- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acesteia si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului (daca exista). Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. Consimtamantul scris al Evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul Raport de evaluare este elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 adoptate de ANEVAR și nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață.

2.1. Etapele parcurse

- i. documentarea, pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client;
- ii. inspectia amplasamentului și a zonei;
- iii. stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- v. analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății;
- vii. procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

2.2. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie principiul celei mai bune utilizări, care "îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar."

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- i. să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- ii. să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- iii. cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii

de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

Bunul imobil evaluat prin prezentul raport de evaluare se afla in proprietatea orasului Targu Neamt – domeniul privat. Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Extras de Carte funciara (NCP propus nr. 55861 lot 3) pentru informare ;
- HCL Targu Neamt , nr. 181/30.06.2022 ;
- HCL Targu Neamt , nr. 176/30.06.2022 privind aprobarea lotizarii imobilului cu nr. cad 50283 (Hotel Stadion)

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Târgu Neamț este al treilea oraș ca mărime din județul Neamț. Localitatea este renumită pentru Cetatea Neamțului, ridicată de Petru I Mușat, pentru casa unde a crescut poeta Veronica Micle și de asemenea, prin satul (astăzi cartierul) Humulești, leagănul copilăriei povestitorului Ion Creangă. De asemenea, orașul este centrul unui areal din nordul județului Neamț în care se găsesc aproximativ 20 de mănăstiri ortodoxe, unele de o importantă valoare artistică și culturală, de exemplu Văratec, Agapia sau Secu.

Localizare și așezare geografică

Orașul Târgu Neamț este așezat în partea central-estică a României. Orasul este situat la o altitudine medie de 365 m, pe terasa râului Ozana, un afluent al Moldovei, care se varsă în râul Siret. Prin așezarea sa, orasul se află, de asemenea, la intrarea în Depresiunea Neamțului, la poalele Culmii Plesu, Vârful Vânători (624 m). Principale forme de relief sunt Depresiunea Neamțului (Ozana - Topolita) și dealurile și culmile ce tin de Subcarpatii Moldovei: Culmea Plesu (culme submontană) la nord, dealurile Movilelor, Humulesti și Ocea la sud, și dealul Boiștea care închide valea Ozanei la est. Culmea Plesului, cu o lungime de 24 km, situată la nord, are înălțimea maximă de 913 m. Înspre orasul Tîrgu Neamt, se află vârful Vânători care are altitudinea de 623 m, ce se ridică cu aproape 250 m deasupra albiei râului Ozana, printr-o pantă stâncoasă.

Înspre sud dealurile au aspect de coline datorită înălțimilor lor nu foarte mari: Dealul Movilelor (440 m), dealul Humulești (410 m), dealul Ocea (400 m). Dealul Boiștea este situat pe latura estică a orașului Tîrgu Neamț, pe cealaltă parte a râului Ozana, la ieșirea din depresiunea subcarpatică. Are altitudinea maximă de 582 m și străjuiește întreaga vale, mai ales că versantul nordic este mai abrupt. La baza sa se găsește satul Blebea, o mică suburbie a orașului.

Suprafata: 4301 ha

Intravilan: 1349 ha

Extravilan: 2951,5 ha

Populatie: Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Târgu Neamț se ridică la 18.695 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 20.496 de locuitori.

Gospodarii: 2273

Numele localitatilor aflate in administratie:

Blebea, Humulești, Humuleștii Noi

Economie

Deși în perioada comunistă, industria era bine reprezentată prin întreprinderi ca *VOLVATIR SA*, *Unirea*, *Arta Decorativă*, *Fabrica de cauciuc* sau *Fabrica de mobilă Tîrgu Neamț*, astăzi turismul este principala activitate și sursă de venituri pentru oraș. Vechile fabrici au fost închise sau privatizate, iar multe dintre ele s-au reprofilat. Singurele industrii importante rămase sunt cea a prelucrării lemnului (ex: Euroforest - care din păcate a falimentat și aceasta), cea textilă (ex: Euroconf, Sofiaman, Cetatea S.A.) sau cea a prelucrării metalelor (ex: Cuiul, Arco Trust).

Activități specifice zonei:

Turism cultural și religios
Servicii și alimentație publică
Industrializarea laptelui și creșterea animalelor

Activități economice principale:

Servicii și alimentație publică
Turism
Agricultură
Creșterea animalelor
Industrie ușoară
Prelucrarea lemnului

Facilități oferite investitorilor:

Infrastructură locală modernizată
Parteneriat public privat pentru dezvoltarea economică a orașului Tîrgu Neamț

3.4. Informații despre amplasament

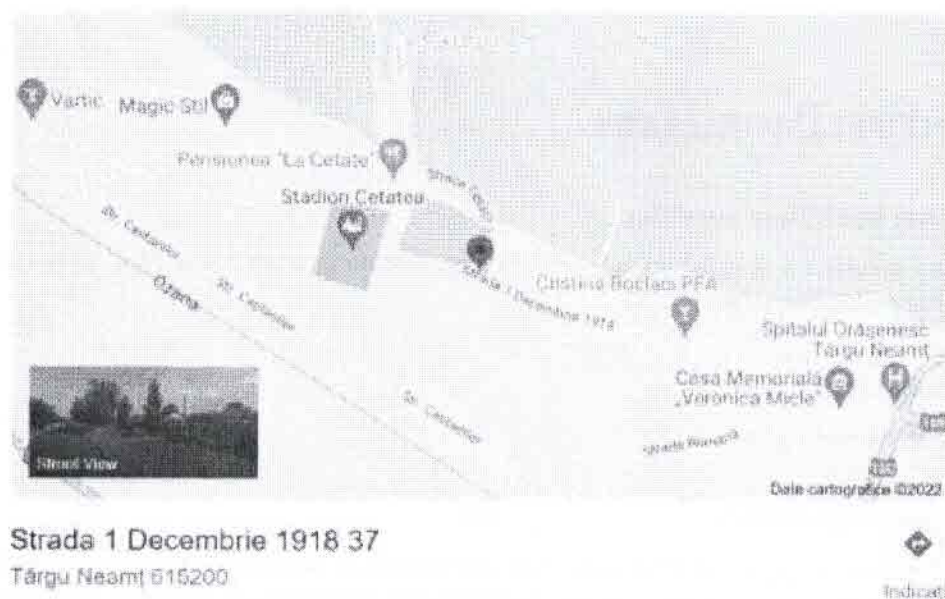
Proprietatea este amplasată în orașul Tîrgu Neamț, strada 1 Decembrie 1918.

Zona în care este amplasat bunul imobil este o zonă rezidențială și comercială mediană, formată din locuințe unifamiliale (P, P+1), construcții independente cu destinația de spații comerciale.

Zona de amplasare este delimitată de următoarele artere importante de circulație: Bdul Ștefan cel Mare, strada 1 Decembrie 1918, strada Cetății, strada Castanilor.

Accesul: din strada 1 Decembrie 1918.

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 478 mp, forma dreptunghiulara, deschidere de 12 ml, suprafata plana. Terenul are ca vecinatate stadionul "Cetatea".

Terenul este imprejmuit partial.

Utilitatile zonei: apa, canalizare, energie electrica, gaz metan.

3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata terenurilor amplasate in intravilanul orasului Targu Neamt.

4.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la $> 90\%$.

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

La data evaluarii trendul valorilor imobiliare este descendent ca urmare a situatiei economice scazute a populatiei, la nivelul tuturor tipurilor de proprietati imobiliare ca urmare a faptului ca in zona populatia cu varsta cuprinsa intre 20 - 45 <50 ani a plecat in strainatate pentru asigurarea unui trai decent celorlalti membri ai familiei, ca urmare a salarizarii deficitare, a ratei ridicate a somajului, a preturilor ridicate a produselor de baza, a faptului ca zona de nord est a tarii este cea mai saraca din tara etc.

Un efect major in prezent il are efectul legii darii in plata si cresterea avansului in ceea ce priveste achizitionarea de locuinte care influenteaza intregul domeniu de achizitii de imobiliare.

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 50÷120 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 900 mp÷2.100 mp.

4.5. Cererea

La data curenta se estimeaza o cerere redusa pentru proprietati similare;

- Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren, amplasare, utilitati;
- In prezent cererea este in stagnare, in general cumparatorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajati de mediul economic din prezent, fiind determinati si de conditiile actuale de creditare si de situatia economica la nivelul tarii.

4.6. Echilibrul pietei

Strict pe zona analizata se estimeaza un dezechilibru in sensul cererii care este foarte scazuta, iar in ceea ce priveste amplasamentele cu suprafete similare, oferta este modesta, piata fiind a cumparatorilor.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare buna, in zona circulata;
2. Existenta utilitatilor.

Factori negativi

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania;

Concluzie

Pentru amplasamentul evaluat, in prezent cererea este redusa datorita conditiilor nefavorabile de pe piata in ceea ce priveste puterea de cumparare, lipsa de capital a investitorilor si stagnarea investitiilor.

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie principiul celei mai bune utilizari, care "ii maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar."

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci când stabileste pretul pe care ar fi dispus sa îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea în considerare a urmatoarelor:

- iv. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,
- v. sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- vi. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

In lipsa documentatiei urbanistice (certificat de urbanism valabil), Evaluatorul nu a putut face calcule privind cea mai buna utilizare.

Din datele colectate la inspectie, respectiv profilul zonei in care se afla amplasamentul, evaluatorul estimeaza ca cea mai buna utilizarea a terenului liber este utilizarea rezidential/comerciala.

Ipoteza evaluarii este utilizarea curenta care se estimeaza a fi cea mai buna utilizare.

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

Pentru evaluarea proprietatii subiect s-au folosit comparabilele anexate la prezentul raport de evaluare.

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea abordarii prin piata, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii acesteia, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin piata respectiv valoarea de:

Valoarea de piata:	
32.413 €	159.680 lei

Casapu Ioan

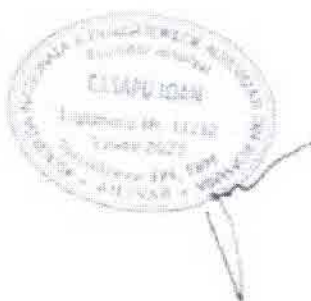
Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 05.08.2022 – 4,9264 lei/euro



7. ANEXE

Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 2:	Bilantul terenului
Anexa 3:	Abordarea prin piata. Evaluarea terenului
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Fotografii proprietate
Anexa 6:	Comparabile vanzari terenuri

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certific urmatoarele:

- i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- iii. Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- vi. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- vii. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat si Standardele de evaluare ANEVAR;
- viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare;

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

8.3. Conditii limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;
2. La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si ca nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre Client;
4. Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
5. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de Client si tertе persoane;
6. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta vis-a-vis de proprietatile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in eventuale tranzactii;
9. Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa prima data dintre urmatoarele: 1) data inspectiei; 2) data raportului;
10. Calitatea manageriala a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piata a proprietatii evaluate. Raportul de evaluare presupune ca atat proprietarii cat si dezvoltatorul, sunt competenti din punct de vedere managerial. Orice lipsa de competenta manageriala si de afaceri afecteaza negativ valoarea de piata a proprietatilor subiect;
11. Orice entitate, fizica sau juridica, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului;
12. Suprafete incluse in prezentul raport au fost furnizate de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator. Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia. Descrierea proprietatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatilor evaluate;
13. Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. Evaluatorul nu a

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

ADRESA: Targu Neamt, str. 1 Decembrie 1918 , nr.37 , jud Neamt

Nr. cadastral	Carte funciara	Descriere	Suprafata mp	Teren			Constructii (cota exclusiva)			TOTAL			
				Cota exclusiva		Cota indiviza	TOTAL	Amprenta	Arie		Teren	Arie utila	desfasurata
				mp	%				mp	mp			
1	57861	57861	Teren intravilan	478.00	-	-	478.00	-	-	-	478.00	-	-
TOTAL				478.00	-	-	478.00	-	-	-	478	-	-

Anexa 2: Bilantul terenului

ADRESA: Targu Neamt, str. 1 Decembrie														
Nr. cadastral	57861	57861	Categorie folosinta	Din acte	Din masuratori	Diferenta	Numar deschideri	Deschidere	Forma	Adancime**	Raportul laturilor	Cota exclusiva	Cota indiviza	TOTAL
				mp	mp			ml		ml		mp	%	mp
	57861	57861	curti constructii	478.00	478.00	-	1	12.00	dreptunghiulara	39.83	1/3	478.00	-	478.00
57861	57861		-	478.00	478.00	-	1	12.00	-	39.83	1/3	478.00	n/a	478.00

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, cu suprafata de 478 mp, amplasat in Targu Neamt, str 1 Decembrie 1918, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila, canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 12 ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 2100 mp, amplasat Tg. Neamt amplasat in zona Str Castanilor langa Apele Romane, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila, canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 31ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 1.095 mp, amplasat Tg. Neamt in zona str. Marasesti, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila, canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 30 ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 900 mp, amplasat Tg. Neamt in str. Cornilor, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila, canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 15 ml.
	Suprafata (in mp):	478.00	2.100	1.095	900
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp:	63 €	50 €	50 €	50 €
1	Tranzactie/Pret Oferta	63 €	50 €	50 €	50 €
	Explicatie	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	in %	-10%	-5%	-5%	-5%
	in €	-6.30 €	-2.50 €	-2.50 €	-2.50 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	56.70 €	47.50 €	47.50 €	47.50 €
2	Data ofertei:	Aug-22	Jul-22	Jul-22	Jul-22
	Explicatie ajustare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	57 €	48 €	48 €	48 €
3	Drepturi de proprietate transmise:	Deplin	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	57 €	48 €	48 €	48 €
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	57 €	48 €	48 €	48 €
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	57 €	48 €	48 €	48 €
6	Localizare	Cu acces din str. 1 Decembrie 1918 in spatele Stadionului Municipal	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat
	Explicatie ajustare	Aprox similar	Aprox similar	Aprox similar	Aprox similar
	in %	5%	5%	5%	5%
	in €	3 €	2 €	2 €	2 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	60 €	50 €	50 €	50 €
7	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	60 €	50 €	50 €	50 €
8	Destinatie	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	60 €	50 €	50 €	50 €
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Comercial	rezidential	rezidential	rezidential
	Explicatie ajustare	inferior	inferior	inferior	inferior
	in %	10%	10%	10%	10%
	in €	6 €	5 €	5 €	5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	65 €	55 €	55 €	55 €
10	Urbanism	Zona rezidential/comerciala	Zona de case	Zona de case	Zona de case
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a
	Explicatie ajustare	similar	similar	similar	similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	65 €	55 €	55 €	55 €
11	Documentatie urbanistica	Da	Nu	Nu	Nu
	Certificat de urbanism:	Da	Nu	Nu	Nu
	PUZ/PUD	Da	Nu	Nu	Nu
	Autorizatie de construire	Da	Nu	Nu	Nu
	Explicatie ajustare	inferior	inferior	inferior	inferior
	in %	3%	3%	3%	3%
	in €	2 €	2 €	2 €	2 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	67 €	57 €	57 €	57 €

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, cu suprafata de 478 mp, amplasat in Targu Neamt, str 1 Decembrie 1918 jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila, canalizare, gaz, metan.Deschiderea terenului 12 ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 2100 mp, amplasat Tg. Neamt, amplasat in zona Str Castanilor langa Apele Romane, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila, canalizare, gaz, metan.Deschiderea terenului 31ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 1.095 mp, amplasat Tg. Neamt in zona str. Marasesti, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila, canalizare, gaz, metan.Deschiderea terenului 30 ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 900 mp, amplasat Tg. Neamt in str Cornilor, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila, canalizare, gaz, metan.Deschiderea terenului 15 ml.
	Suprafata (in mp).	478.00	2.100	1.095	900
	CUT.	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT.	n/a	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp.	63 €	50 €	50 €	50 €
12	Drum de acces	Cu acces din str 1 Decembrie 1918 in spatele Stadionului Municipal	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat
	Explicatie ajustare	Aprox similar	Aprox similar	Aprox similar	
	in %	0%	0%	0%	
	in €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)	67 €	57 €	57 €	
13	Utilitati	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
	Curenti	DA	DA	DA	DA
	Apa curenta	DA	DA	DA	DA
	Canalizare	DA	DA	DA	DA
	Gaze	DA	DA	DA	DA
	Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)	-	-	-	-
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	
	in %	0%	0%	0%	
	in €	0 €	0 €	0 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)	67 €	57 €	57 €	
14	Caracteristici fizice:				
	Topografie	Dreapta	Dreapta	Dreapta	Dreapta
	Forma	dreptunghiulara	patrata	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara
	Deschidere (f)	12.00	31.00	30.00	15.00
	Lungime (L)	12.00	30	12	15
	Raportul latunilor	1	1 3/100	2 50/100	1
	Suprafata teren (mp)	478.00	2.100	1.095	900
	Explicatie ajustare	Inferior suprafata mai mare	Inferior suprafata mai mare	Inferior suprafata mai mare	
	in %	20%	20%	20%	18%
	in €	13.49 €	11.30 €	11.30 €	10.17 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	81 €	68 €	68 €	67 €
15	Altele				
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	
	in %	0%	0%	0%	
	in €	0 €	0 €	0 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)	81 €	68 €	68 €	67 €
	Ajustare totală netă		24.24 €	20.31 €	19.18 €
	Ajustare totală netă (% din pret vanz)		42.76%	42.76%	40.38%
	Ajustare totală brută		24.24 €	20.31 €	19.18 €
	Ajustare totală brută (% din pret vanz)		42.76%	42.76%	40.38%
	Preț ajustat (euro/mp)	67.81 €	80.94 €	67.81 €	66.68 €
		Euro	Ron		
	Valoare finala (euro/mp)	67.81 €	334 lei		
	Valoare absoluta (euro)	32.413 €	159,680 lei		
	Curs de schimb BNR la 05.08.2022	4.9264			

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata		Valoarea justa
		euro	lei	euro	lei	
1	Teren intravilan	32,413 €	159,680 lei	32,413 €	159,680 lei	32,413 € 159,680 lei
TOTAL		32,413 €	159,680 lei	32,413 €	159,680 lei	15 lei
Curs de schimb BNR la 05.08.2022		4.9264				

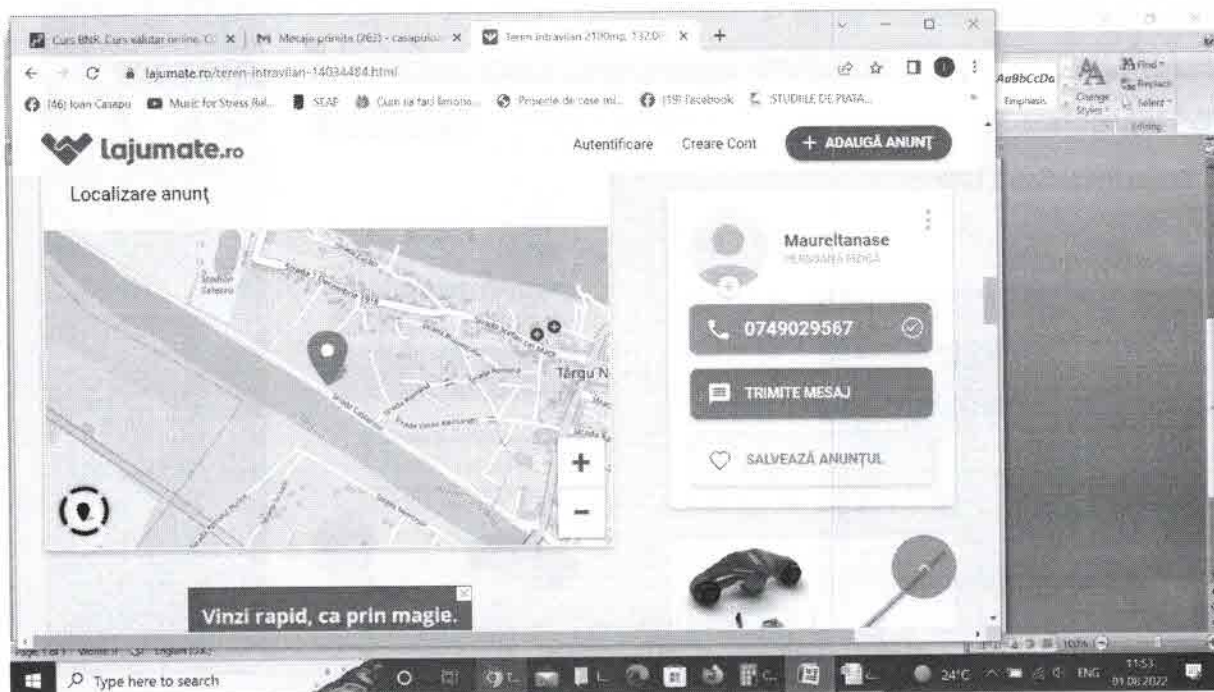
COMPARABILE TEREN INTRAVILAN TG NEAMT :

COMPARABILA 1 :

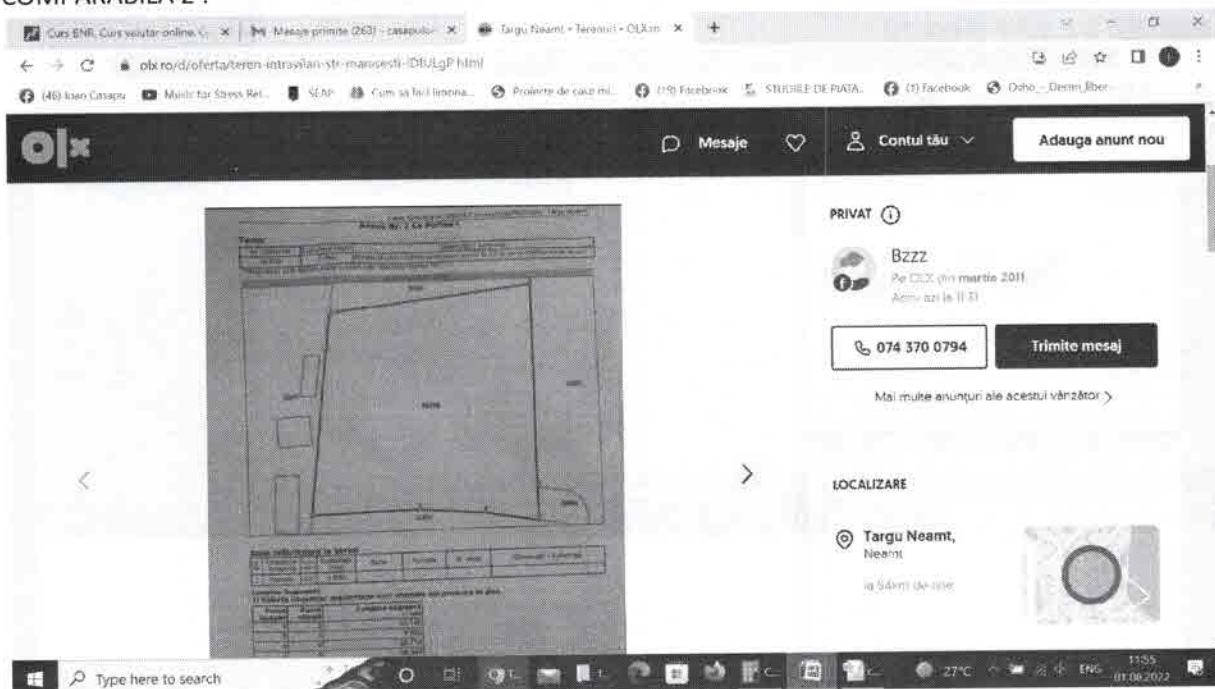
The image displays two screenshots of a real estate listing on the website lajumate.ro. The listing is for a plot of land (teren intravilan) in Targu Neamt, Neamt, priced at 132.000 EUR. The listing is categorized as 'Teren constructii' (Construction land) and is located in the 'Intravilan' zone. The plot area is 2100 m². The listing is posted by a user named 'Maureltanase' with a phone number 0749029567. The listing includes a description: 'vand teren pe str castanilor langa sediul apelor romane cu toate utilitatile langa teren cu priveriste deosebite' (selling land on Castanilor street near the Romanian water headquarters with all utilities near the land with exceptional views). The listing also features a table with the following data:

Zona	Vest	Tip teren	Teren constructii
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m²)	2100

The two screenshots show different views of the listing, including a large aerial image of the plot and a smaller image of the plot with a car parked nearby. The desktop background shows a landscape image with a car and a building. The taskbar at the bottom shows the Windows logo, search bar, and various application icons.



COMPARABILA 2 :



Cură BNR, Cură valutar online, C... x Mesaje primite (263) - casapulo... x Targu Neamt - Terenuri - OLX.ro x +

olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-marasesti-IDfULgP.html

(48) Ioan Casapu Music for Stress Red... SEAP Cum sa faci limona... Proiecte de case mi... (19) Facebook STUDIILE DE PIATA (1) Facebook (4) Destin liber...

Arată mai multe

Postat 26 iulie 2022

Teren intravilan Str Marasesti

50 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizice Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 1095 m²

DESCRIERE

Vând teren in Targu Neamt PREȚ 50 EURO MP, str Mărășești nr 97a, in spatele vulcanizarei [lângă clubul copiilor], suprafata 1095mp + 250 mp cale acces. Toate utilitățile se afla pe teren, apă+canalizare+curent+gaz
Accept schimb cu apartament in targu neamt sau iasi, ofer diferența dacă este nevoie

ID 23517319 Vizualizări 294 Reportează

Type here to search 27°C 11:55 01.08.2022

COMPARABILA 3 : 183 EUR/ MP

Cură BNR, Cură valutar online, C... x Mesaje primite (263) - casapulo... x Targu Neamt - Terenuri - OLX.ro x +

olx.ro/d/oferta/vand-teren-zona-centrala-targu-neamt-IDWFW5.html

(48) Ioan Casapu Music for Stress Red... SEAP Cum sa faci limona... Proiecte de case mi... (19) Facebook STUDIILE DE PIATA (1) Facebook (4) Destin liber...

PRIVAT

alinobreja80
Pe OLX din iunie 2020
Activ pe 28 iulie 2022

074 640 4690 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Targu Neamt, Neamt
la 5.4km de tine

DREPTURI COMERCIALE

Acest anunț a fost publicat de către vânzătorul privat

Type here to search 27°C 11:56 01.08.2022

Postat 29 iulie 2022

Vand teren zona centrală Târgu Neamț

55 500 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extremă / Intravilan / Intravilan Suprafata utila: 300 m²

DESCRIERE

Vand teren, zona centrala, in orasul Tg. Neamt, str. Cuza Voda, jenga Club 8, magazinul Geneza, libraria Cartex, Procasa etc. Suprafata este de 300 m2 si se vinde cu proiect si autorizatie de construire: locuinta colectiva pentru 4 apartamente sau 2 spatii comerciale si 2 apartamente, 4 parcati. Cei interesati, ma pot contacta la nr. de tel. 07*****90

ID: 235390892 Vizualizări: 310 [Recomenză](#)

COMPARABILA 4 :

oia.ro/oferta/teren-de-vanzare-targu-neamt-piata-10H0W1u.html

Mesaje Contul tău [Adeuga anunt nou](#)

Baciu Alexandru
Pe OLX din septembrie 2015
Activ pe 25 iulie 2022

075 622 5116 [Trimite mesaj](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALIZARE

Targu Neamt, Neamt
la 54 km de sine

DREPTURI COMERCIALE

Curs BNR, Curs valutar online, Mesaje primite (263) - casapato, Targu Neamt - Taranul - OLX.ro

olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-targu-neamt-piata-IDQWHL.html

(46) Ioan Casapu, Music for Stereo Ref., SEAP, Cum sa faci limonada, Proiecte de case mi, (19) Facebook, STUDIEE DE PIATA, (1) Facebook, Gabo...Dustin Liber

Poziat 29 iulie 2022

Teren de vanzare Targu Neamt - piata

65 610 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice Extravilan / Intravilan, Intrevilan Suprafata usla: 729 m²

DESCRIERE

729 mp teren curte; 61 mp casa veche + 29 mp anexa.
In spatele pietei, str. Viitorului, nr. 5
Mai multe detalii la tel: 07*****16 sau 07*****57.

ID: 234259081 Vizualizat 1264 Raportează

 **Baci Alexandru**
Pe OLX din septembrie 2015
Activat pe OLX din 2022

 **075 622 5116**

Type here to search 27°C ENG 11:58 01.08.2022

COMPARABILA 5 :

Curs BNR, Curs valutar online, Mesaje primite (263) - casapato, Targu Neamt - Taranul - OLX.ro

olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-ideal-pentru-construcție-IDgZARo.html

(46) Ioan Casapu, Music for Stereo Ref., SEAP, Cum sa faci limonada, Proiecte de case mi, (19) Facebook, STUDIEE DE PIATA, (1) Facebook, Gabo...Dustin Liber



PRIVAT

 **Daniela**
Pe OLX din iulie 2017
Activat pe OLX din 2013

 **074 004 9904** **Trimite mesaj**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

 **Targu Neamt, Neamt**
la 54km de ora



DREPTURI COMERCIALE

Type here to search 27°C ENG 12:00 01.08.2022

Curs BNR, Curs valutar online, C... x Mesaje primite (263) - casepu... x Targu Neamt - Terenuri - OLX.ro x +

olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-ideal-pentru-construc-tie-IDq2ARo.html

(46) Ioan Casapu x Music for Stress Rel... x MAP x Curs sa fac limona... x Proteje de casa-mi... x (19) Facebook x STUDIILE DE PIATA... x (1) Facebook x Obita... Dordn, libe...

Vând teren intravilan, ideal pentru construcție

45 000 €

Preț e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 900 m²

DESCRIERE

900 m părați, racordat la toate utilitățile (apă, canal, electricitate, gaz)
50 euro metrul pătrat negociabil
Târgu Neamț, strada Cornilor

ID: 237029726 Valutabil: 248 Reportează

Daniela
Pe OLX din iulie 2017
Activ azi la 01:15

074 004 9904

Type here to search 27°C 12:00 01.08.2022

COMPARABILA 6 :

Curs BNR, Curs valutar online, C... x Mesaje primite (263) - casepu... x Targu Neamt - Terenuri - OLX.ro x +

olx.ro/d/oferta/teren-800-mp-targu-neamt-IDRBAu.html

(46) Ioan Casapu x Music for Stress Rel... x MAP x Curs sa fac limona... x Proteje de casa-mi... x (19) Facebook x STUDIILE DE PIATA... x (1) Facebook x Obita... Dordn, libe...

OLX Mesaje Contul tău Adauga anunt nou

PRIVAT 1

Cosmin
Pe OLX din mai 2018
Activ pe 26 iulie 2022

075 632 3626 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Targu Neamt, Neamt

la 54km de tine

Type here to search 27°C 12:00 01.08.2022

Curs BNR, Curs valutar online, C... x Mesaje primite (262) x saput... x Targu-Neamt • Terenuri • OLX.ro x

ob.ro/d/oferta/teren-800-mp-targu-neamt-1019BAu.html

(46) Iren Căpău Mădălar Stănișel ȘAF Cum să faci iluzi... Proiecte de case m... (19) Fărășcă (1) Facebook Căpău Bădălar

Postat 04 ian 2022

Teren 800 mp ~. Târgu- Neamț

80 € Prețul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☒ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Teren 800 mp, intravilan oraș Târgu- Neamț, strada Batalion (150 m de Stația Meteo), zonă privată cu barieră, toate utilitățile (apă, canalizare, curent, gaz).
Preț 80 € mp. negociabil.
Relații la telefon: 0 ***** 6

07 254420984 Vizualizări: 1504

Cosmin 075 632 3626

Type here to search 27°C ENG 12:07 01.01.2022

COMPARABILA 7 :



ORAȘ TÂRGU-NEAMȚ

Str. Ștefan cel Mare 62, 615200 Târgu-Neamț, jud. Neamț, Tel. 0233/790245, 790305;
Fax: 0233/790508; Email: tgnt@primariatguneamt.ro; Site: www.primariatarguneamt.ro

Nr. 16065 din 26.10.2022

PROCES-VERBAL

**al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din
domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț
încheiat în data de 26.10.2022, ora 12⁰⁰**

În conformitate cu dispozițiile legale ale:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, art. 317, alin. 1, alin. 2, alin. 3, lit. b, art. 334-346, art. 338, art. 363-364;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 13, art. 16 și art. 20;
- HCL nr. 203/12.11.2020 privind numirea reprezentanților Consiliului Local în Comisia de Evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț;
- Dispoziția primarului nr. 278/09.05.2022 privind modificarea dispoziției nr. 683 / 19.11.2020 privind numirea Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț;
- HCL nr. 113/28.04.2022 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, modificat și completat prin H.C.L. nr. 242/28.10.2021;
- HCL nr. 181 din 30 iunie 2022 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în str. 1 Decembrie 1918, nr. 37, localitatea Târgu-Neamț în suprafață de 478 mp (lot 3) din suprafața totală de 1000mp, către S.C. TESA IMOBILIARE S.R.L. și aprobarea unui aviz de principiu în vederea scoaterii la licitație publică a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în str. 1 Decembrie 1918, nr. 37, localitatea Târgu-Neamț în suprafață de 428 mp (lot 2) din suprafața totală de 1000mp;
- H.C.L. nr. 103 din 28 aprilie 2022 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2021, Anexa 1, poziția 2 – teren 1000mp, care a fost dezmembrat în 3 loturi prin HCL nr. 176 din 30 iunie 2022 privind aprobarea lotizării imobilului cu NC 50283 (hotel stadion)

Comisia de evaluare s-a întrunit astăzi, la data prezentei, pentru analizarea, evaluarea ofertelor și stabilirea prețului de vânzare a unor imobile terenuri aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, astfel:

Membrii comisiei:

1. Consilier local Apopei Vasile
2. Consilier local Acsintoae Ana
3. Consilier local Vrinceanu Maria

4. Consilier local Dron Vasile
5. Consilier local Preda Neculai
6. Consilier local Raicu Maria
7. Consilier local Bârsan Vasile
8. Consilier local Nechita Ștefan
9. Reprezentant AJFP Neamț IRINIA ALEXANDRU

Comisia a fost întrunită în baza dispoziției primarului nr. 278/09.05.2022 privind modificarea dispoziției nr. 683 / 19.11.2020 privind numirea Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț. Membrii acesteia în număr de 9 (nouă), au fost convocați telefonic (consilierii locali) și prin adresa nr. 15543/18.10.2022 (reprezentantul AJFP Neamț). Comisia este legal constituită și adoptă decizii cu votul majorității membrilor.

Ordinea de zi

- 1. Evaluarea dosarului și stabilirea prețului de vânzare, prin vânzare directă, pentru un imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, către S.C. Tesa Imobiliare S.R.L., astfel:**
 - Imobilul teren cu nr. cadastral 57861, în suprafață de 478 mp, situat în str. 1 Decembrie, nr. 37, Târgu-Neamț, jud. Neamț
- 2. Evaluarea dosarului și stabilirea prețului de vânzare, prin licitație publică, pentru un imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, astfel:**
 - Imobilul teren cu nr. cadastral 57860, în suprafață de 428 mp, situat în str. 1 Decembrie, nr. 37, Târgu-Neamț, jud. Neamț

Comisia procedează la analizarea dosarelor ce au primit avizul de principiu în vederea vânzării imobilelor terenuri, în concordanță cu OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 363 alin. (1) *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel;*

Art. 364: (1) *Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*

Este prezentată situația pentru imobilul teren în suprafață de 478 mp, NC 57861:

Imobilul teren (nr. cadastral 57861) în suprafață de 478mp, aparține domeniului privat al orașului Târgu-Neamț. Pe acest teren se află o clădire (nr. cadastral 57861-C1) cu o amprentă la sol de 214 mp. Clădirea este proprietatea S.C. Tesa Imobiliare S.R.L., dobândită prin contract vânzare-cumpărare. Suprafața de 478mp a făcut parte din suprafața totală de 1000mp (NC50283), regăsită în Anexa 1 la HCL nr. 103/28.04.2022, poziția 2.

Prin adresa înregistrată sub nr. 4226/21.03.2022, S.C. Tesa Imobiliare S.R.L. a solicitat cumpărarea suprafeței de 1000mp aferentă contractului de concesiune nr. 28/15.10.2010. Întrucât nu se

poate vinde în mod direct această suprafață, deoarece conform art. 364, alin. 1) din OUG 57/2019, nu reprezintă suprafața aferentă construcției, s-a procedat la dezmembrarea suprafeței de 1000mp, în vederea realizării unui lot care reprezintă terenul aferent construcției pe care S.C. Tesa Imobiliare S.R.L. o deține în proprietate, rezultând în lotul 3 în suprafață de 478 mp. Dezmembrarea a fost aprobată prin HCL nr. 176/30.06.2022. Accesul se face prin partea de Nord pe lotul nr. 1, NC57859, având suprafața de 94mp.

Terenul este intabulat conform extrasului de carte funciară din 29.09.2022 pentru nr. cadastral 57861. Conform HCL nr. 176 din 30 iunie 2022 privind aprobarea lotizării imobilului cu NC 50283 (hotel stadion), Anexa 1, terenul în suprafață de 478mp are o valoare de inventar de 24.287,18 lei la data de 31.12.2021 și are următoarele vecinătăți:

N – Stadion Cetatea
S – Stadion Cetatea
E – Stadion Cetatea
V – Romsilva Neamț

În vederea vânzării terenului în suprafață de 478 mp, s-a întocmit raportul de evaluare nr. 1308/05.08.2022 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, evaluator autorizat ANEVAR nr. legitimație 11232/2022.

Valoarea de piață stabilită în urma evaluării pentru 478 mp teren este de **32.413 euro**, reprezentând suma de **159.680 lei** la data de 05.08.2022 la curs BNR de 4,9264 lei/euro.

Terenul se încadrează în excepția prevăzută de art. 364 alin.1 din OUG nr. 57/2019, deoarece S.C. Tesa Imobiliare S.R.L. deține o construcție pe acest teren iar suprafața de 478mp este aferentă construcției, prin urmare vânzarea se poate face direct către S.C. Tesa Imobiliare S.R.L.

Analizând toate documentele dosarului comisia stabilește ca preț pentru vânzarea directă a terenului în suprafață de 478mp, suma de 100 €/mp 47.800 euro.

Este prezentată situația pentru imobilul teren în suprafață de 428 mp – NC 57860

Imobilul teren are o suprafață de 428 mp și aparține domeniului privat al orașului Târgu-Neamț. Suprafața de 428mp este dezmembrată din suprafața totală de 1000mp (NC50283), regăsită în Anexa 1 la HCL nr. 103/28.04.2022, poziția 2. Prin adresa înregistrată sub nr. 4226/21.03.2022, S.C. Tesa Imobiliare S.R.L. a solicitat cumpărarea suprafeței de 1000mp aferentă contractului de concesiune nr. 28/15.10.2010. Întrucât nu se poate vinde în mod direct această suprafață, deoarece conform art. 364, alin. 1) din OUG 57/2019, nu reprezintă suprafața aferentă construcției, s-a procedat la dezmembrarea suprafeței de 1000mp, în vederea realizării unui lot care reprezintă terenul aferent construcției pe care S.C. Tesa Imobiliare S.R.L. Având vedere că în urma dezmembrării suprafața de 1000mp a fost împărțită în 3 loturi, Suprafața de 428mp reprezintă lotul 2, aflat lângă lotul 3 de 478mp, unde este amplasată clădirea proprietatea S.C. Tesa Imobiliare S.R.L. Accesul se face prin partea de Vest pe lotul nr. 1, NC57859, având suprafața de 94mp.

Terenul este intabulat conform extrasului de carte funciară din 29.09.2022 pentru nr. cadastral NC 57860. Conform HCL nr. 176 din 30 iunie 2022 privind aprobarea lotizării imobilului cu NC 50283

(hotel stadion), Anexa 1, terenul în suprafață de 428mp are o valoare de inventar de 21.746,68 lei la data de 31.12.2021 și are următoarele vecinătăți:

N – Stadion Cetatea

S – Stadion Cetatea

E – Stadion Cetatea

V – Romsilva Neamț

În vederea vânzării terenului în suprafață de 428mp, s-a întocmit raportul de evaluare nr. 1307/05.08.2022, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, evaluator autorizat ANEVAR, nr. legitimație 11232/2022.

Valoarea de piață stabilită în urma evaluării pentru 428 mp teren este de **29.023 euro**, reprezentând suma de **142.977 lei** la data de 05.08.2022 la curs BNR de 4,9264 lei/euro.

Terenul nu se încadrează în excepția prevăzută la art. 364, alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, prin urmare va fi scos la vânzare prin licitație publică.

Analizând toate documentele dosarului comisia stabilește ca preț pentru vânzarea prin licitație a terenului în suprafață de 428mp, suma de 100 €/MP - 42.800 euro.

Drept pentru care s-a întocmit prezentul proces-verbal astăzi, 26.10.2022, în 3 exemplare originale.

Membrii comisiei:

10. Consilier local Apopei Vasile

11. Consilier local Acsintoae Ana

12. Consilier local Vrînceanu Maria

13. Consilier local Dron Vasile

14. Consilier local Preda Neculai

15. Consilier local Raicu Maria

16. Consilier local Bârsan Vasile

17. Consilier local Nechita Ștefan

18. Reprezentant AJFP Neamț IRIMIA ALEXANDRU

