

ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ



HOTĂRÂRE

Nr. 161 din 30 mai 2023

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în Str. Mărășești, bl. B19, sc. A, ap. 3, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 23mp (NC 56873) către Platon Maria-Marinela

Consiliul Local al orașului Târgu - Neamț,

Având în vedere prevederile legale:

- 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;

Tinând cont de:

- Adresa înregistrată sub nr. 13030/06.09.2022, prin care doamna Platon Maria-Marinela solicită cumpărarea terenului deținut în concesiune în suprafață de 23mp, NC 56873;
- 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;
- art. 13, alin. 1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- Contractul de concesiune nr. 199 din 31.10.2017;
- Contractul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 452 din 20.08.2013 la BNP Laura Andronache;
- Extras de carte funciară pentru imobilul teren în suprafață de 23mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, având nr. cadastral 56873;
- Extras de carte funciară pentru construcția balcon cu acces din exterior –spațiu comercial, având nr. cadastral 56873-C1, aparținând doamnei Platon Maria Marinela;
- H.C.L. nr. 97 din 30 martie 2023 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Târgu-Neamț, concesionate în vederea

construirii unui balcon cu acces din interior/exterior, având destinația de spațiu comercial, conform extraselor de carte funciară;

- 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 și aprobat prin H.C.L. nr. 268 din 24.10.2019;
- H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, Anexa 2, poziția 151;
- Raport evaluare nr. 58/25.04.2023, înregistrat la instituția noastră cu nr. 6844/02.05.2023 – teren 23mp, str. Mărășești, bl. B19, sc. A, ap. 3, parter;
- Procesul verbal nr. 7498 din 11.05.2023 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. 7598 din 12.05.2023 al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului privind vânzarea unei suprafețe de teren de 23mp, str. Mărășești, bl. B19, sc. A, ap. 3, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 7688 din 15.05.2023 înaintat de Primarul orașului Târgu Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 7689 din 15.05.2023 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 Orașului Târgu-Neamț, întrunit în cea de-a 33-a sedință ordinară din mandatul 2020-2024, adoptă prezenta hotărâre

Art.1. (1) Se însușește Studiul de oportunitate nr. 7598 din 12.05.2023 întocmit de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului în vederea vânzării directe a suprafeței de 11mp, regăsit în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 57/25.04.2023, înregistrat la instituția noastră cu nr. 6845/02.05.2023, întocmit de către evaluator ANEVAR autorizat Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2023, pentru terenul cu suprafața de 23mp, str. Mărășești, bl. B19, sc. A, ap. 3, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, la valoarea de **2.196 euro (95,48 eur/mp)**, respectiv **10.835 lei (471 lei/mp)**, calculat la curs BNR din 25.04.2023, respectiv 4,9340 lei/eur (prețul nu include TVA), regăsit în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(3) Se însușește Procesul-verbal nr. 7498 din 11.05.2023 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 11mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț,

situat în str. Mărășești, bl. B19, sc. A, ap. 3, parter, NC 56873, teren pe care există construcția având NC56873-C1, către Platon Maria Marinela la prețul stabilit de **122.728 lei**.

(2) Terenul supus vânzării face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, are categoria de folosință curți construcții, nu face obiectul legilor proprietății, 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 Platon Maria Marinela.

Art. 4. În ziua perfectării contractului de vânzare-cumpărare, contractul de concesiune directă nr. 199 din 31.10.2017 va înceta de drept.

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

Art. 6. În cazul în care solicitantul nu este de acord cu prețul vânzării stabilit de comisie și nu acceptă oferta de vânzare, va trebui să achite contravaloarea raportului de evaluare, respectiv suma de 250 lei. De asemenea, conform art. 35 din Regulamentul procedurii de vânzare a bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin H.C.L. nr. 268/24.10.2019 și modificat prin HCL nr. 242/28.10.2021 și HCL nr. 113/28.04.2022, în cazul în care solicitantul, titular al contractului de concesiune/închiriere, renunță la cumpărarea terenului închiriat/concesionat, după ce s-a demarat procedura de vânzare (evaluare, intabulare emitere, HCL, etc.), acesta nu va mai avea dreptul de a face o nouă solicitare de cumpărare pentru o perioadă de 5 ani. În cazul unei noi cereri, după această perioadă, solicitantul va trebui să plătească, pe lângă cheltuielile ocazionate de noua solicitare, și cheltuielile efectuate cu prima solicitare la care a renunțat.

Art. 7. Modalitatea de plată a prețului: suma totală de 122.728 lei, reprezentând contravaloarea terenului se va plăti într-un cont indicat de vânzător, în ziua perfectării contractului de vânzare cumpărare.

Art. 8. (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.

Art. 9. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unității administrativ-teritoriale, în termenul prevăzut de lege, primarului orașului Târgu-Neamț, prefectului județului Neamț, se depune în format electronic la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, în subeticheta “CONSILIUL LOCAL – Hotărâri ale Consiliului Local”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Sechesan Daniel Iulian

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT,
C.j. Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 161/ 30.05.2023			
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 functie		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		19
4	Numărul voturilor „PENTRU”		19
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 si la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii de Consiliu Local nr. 161 /30.05.2023		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	30.05.2023
2	Comunicarea către primar	05.2023
3	Comunicarea către prefectul județului	05.2023
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	05.2023
5	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	05.2023

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

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind vânzarea directă a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în Str. Mărășești, bl. B19, sc. A, ap. 3, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 23mp (NC 56873) către Platon Maria-Marinela

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 23mp, situat în intravilanul orașului Târgu Neamț, Str. Mărășești, bl. B19, sc. A, ap. 3, parter, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți construcții, nr. cadastral 56873.

Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin. *H.C.L. nr. 97 din 30 martie 2023 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Târgu-Neamț, concesionate în vederea construirii unui balcon cu acces din interior/exterior, având destinația de spațiu comercial, conform extraselor de carte funciară;*

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

Elemente tehnice: Teren intravilan în suprafață de **23 mp**, nr. cadastral **56873**, pe care este construit un balcon cu acces din exterior – spațiu comercial, construcție aparținând doamnei Platon Maria Marinela, având NC 56873-C1.

Situație juridică: Terenul face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, conform H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, Anexa 2, poziția 151. Terenul este concesionat către doamna Platon Maria Marinela, conform contractului de concesiune nr. 199 din 31.10.2017.

Adresa: situat în orașul Târgu – Neamț , Str. Cuza Vodă, bl. E4, sc. A, ap. 1, parter, orașul Târgu-Neamț, județul Neamț. Zona în care se află terenul este o zonă rezidențială și comercială centrală, formată din locuințe unifamiliale, în blocuri de locuințe la parter, construcții independente cu destinația de spații comerciale.

Vecinătăți: Terenul propus spre vânzare are acces la drumul public – Str. Cuza-Vodă și se învecinează cu:

N – Bl. B19 – NC 50842

E – Domeniu privat oraș Tg. Neamț

S – Str. Mărășești

V - Drum acces

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 vânzarea acestui teren se va obține un venit suplimentar la bugetul local la orașului Târgu Neamț, prin vânzarea terenurilor ocupate de construcții aparținând persoanelor fizice/juridice;
- din punct de vedere al protecției mediului: cumpărătorii vor avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului.
- din punct de vedere social: dezvoltarea mediului privat de afaceri în orașul Târgu-Neamț

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 23mp se află o construcție, respectiv balcon cu acces din exterior (spațiu comercial – NC56873-C1) aparținând doamnei Platon Maria Marinela, 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.

Nr.58/25.04.2023

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr.

din

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHIE, NR. 3, JUDETUL NEAMT

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2023

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren intravilan 23 mp

situat in orasul Targu Neamt, str. Marasesti , bl.19, sc.A , ap.3
, Parter

judetul Neamt



Aprilie 2023

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	7
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.....	8
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. RESTRICII 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	15
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

25 Aprilie 2023

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, str. Marasesti , bl.19,sc. A, ap.3, Parter ,judetulNeamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, str. Marasesti , bl.19,sc. A, ap.3, Parter , 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
Proprietarul : Oras Tg. 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 23 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 23 mp, situat in orasul Targu Neamt, str. Marasesti , bl.19,sc. A, ap.3, Parter, judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 56873, inregistrat in Cartea funciara nr. 56873-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

Data evaluarii este 25.04.2023.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 21.04.2023 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamnele Ursache Ana-Maria si Stafe Gianina (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:	
2.196 €	10.835 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 25.04.2023 – 4,9340 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 25.04.2023 respectiv 4,9340 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 S.C. 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. 0201/2023

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 mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2023.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat: Serie RC; Nr. 0787134/2022.

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 și nu are nici un interes față 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

Proprietarul : Oras Targul 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 23 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de un teren intravilan în suprafața de 23 mp, situat în orașul Târgu Neamț, str. Marasesti, bl.19, sc. A, ap.3, Parter, județul Neamț.

Imobilul este identificat cu numărul cadastral 56873, înscris în Cartea funciara nr. 56873-UAT Târgu Neamț.

Prezentarea cadastrală a proprietății este detaliată în Anexa 1.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat în prezentul Raport de evaluare este valoarea de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) compuse din ediția 2013 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2013) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

Definiția valorii de piață: *“suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”*

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

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluării deținute de Orașul Târgu Neamț.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 25.04.2023.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 25.04.2023.

1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 în Documentarea pentru elaborarea evaluării *“Evaluatorul trebuie să precizeze măsura în care a fost inspectată proprietatea imobiliară subiect și în care a fost efectuată orice investigație”*.

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspecției proprietății subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piață, a raționamentului Evaluatorului și a altor surse de informații menționate în cadrul raportului.

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectată în data 21.04.2023 de către dl Casapu Ioan, Evaluator, împreună cu doamnele Ursache Ana-Maria și Stafe Gianina (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 21.04.2023, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala , formata din locuinte unifamiliale (P+4) in blocuri de locuinte cu sa fara spatii comerciale la parterul blocurilor sau constructii independente cu destinatia de spatii comerciale;
- 2 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz;
- 3 Accesul se face din str. Marasesti .

1.12. Amploarea investigatiei

Proprietatea a fost inspectata vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

1.13. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de catre client;
- Informatii 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.);
- Informatii despre locatie cu ajutorul www.maps.google.com, google earth, <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, programul TransDatRo4.01;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii colectate la inspectie;
- Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate.

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte;
- Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata;
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte;
- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului;
- Obiectivul evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot aparea dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii;

- Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in 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 comparație 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 . Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Extras de Carte funciara 5873 pentru informare , nr. cerere 11540/01.07.2020 emis de OCPI Neamt , BCPI Tg Neamt ;
- HCL 156/30.05.2019 emitent CL Targu Neamt ;285/27.09.2017
- Adev. Nr. 8052/25.06.2020 emisa de Oras Tg Neamt ;
- Certificat fiscal nr. V8160/25.06.2020 emis de Oras Tg Neamt .

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 Subcarpații Moldovei: Culmea Plesu (culme submontană) la nord, dealurile Movilelor, Humulești 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).

Activitati specifice zonei:

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

Activitati economice principale:

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

Facilitati oferite investitorilor:

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

3.4. Informatii despre amplasament

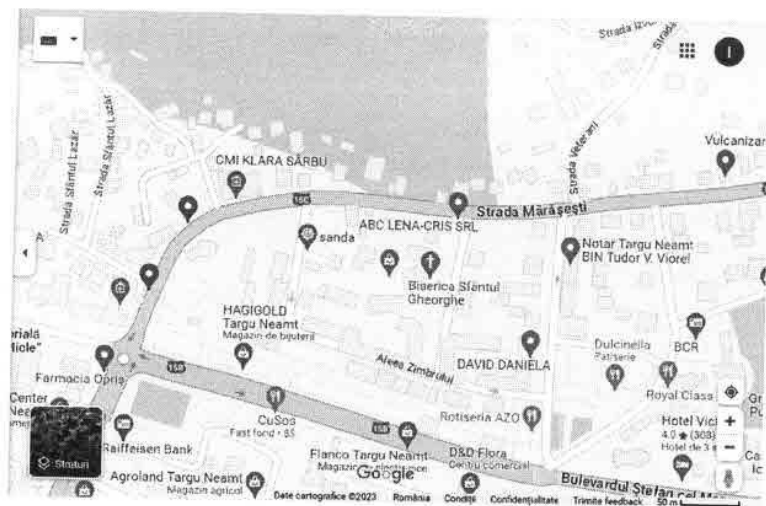
Proprietatea este amplasata in orasul Targu Neamt, , jud.Neamt.

Zona in care este amplasat bunul imobil este o zona rezidentiala si comerciala , formata din locuinte unifamiliale in blocuri de locuinte la parter , constructii independente cu destinatia de spatii comerciale.

Zona de amplasare este delimitata de urmatoarele artere importante de circulatie: Bdul Mihai Eminescu .

Accesul: din str Marasesti .

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 23 mp, forma dreptunghiulara, deschidere de 3 ml, suprafata plana serveste ca spatiu acces cabinet stomatologic . Terenul are ca vecinatate mai multe spatii comerciale.

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 75÷150 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 60 mp÷800 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 "îi 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 în 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:	
2.196 €	10.835 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 25.04.2023 – 4,9340 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. Condițiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere scopul evaluării;
2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influența asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părților aflate în tranzacție. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și că nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării. Evaluatorul nu a făcut nici un fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către Client;
4. Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
6. Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță vis-a-vis de proprietățile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu părțile interesate în eventuale tranzacții;
9. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima dată dintre următoarele: 1) data inspecției; 2) data raportului;
10. Calitatea managerială a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piață a proprietății evaluate. Raportul de evaluare presupune că atât proprietarii cât și dezvoltatorul, sunt competenți din punct de vedere managerial. Orice lipsă de competență managerială și de afaceri afectează negativ valoarea de piață a proprietăților subiect;
11. Orice entitate, fizică sau juridică, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă că evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului;
12. Suprafețe incluse în prezentul raport au fost furnizate de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia. Descrierea proprietății a fost făcută cu scop informativ și nu reprezintă o garanție. Recomandăm consultarea unui avocat pentru opinii juridice în privința proprietăților evaluate;
13. Evaluatorul nu a făcut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zăcămintele aflate în subsolul proprietății sau orice alt tip de investigație. 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. Marasesti , bl. 19,sc. A, ap. 3 , P , jud Neamt

Nr. cadastral	Numar Carte funciara	Descriere	Suprafata mp	Teren				Construcii (cota exclusiva)				TOTAL			
				Cota exclusiva mp	Cota indiviza %	Cota indiviza mp	TOTAL mp	Amprenta mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp	Teren mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp		
1	56873	56873	Teren intravilan	23,00	-	-	23,00	-	-	-	23,00	-	-	-	-
TOTAL				23,00	-	-	23,00	-	-	-	23	-	-	-	-

Anexa 2: Bilantul terenului

ADRESA:

Targu
Neamt, STR.
Marasesti, bl.
19, sc. A, ap. 3

, P, Jud

Neamt

Nr. cadastral

Categorie folosinta

Din acte mp

Din masuratori mp

Diferenta

Numar deschideri

Deschidere ml

Forma

Adancime** ml

Raportul laturilor ml

Cota exclusiva mp

Cota indiviza %

TOTAL mp

56873	56873	curti constructii	23,00	23,00	-	1	3,00	dreptunghiulara	7,67	2/5	23,00	-	-	23,00
56873	56873	-	23,00	23,00	-	1	3,00	-	7,67	2/5	23,00	n/a	n/a	23,00

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 13 mp, amplasat in Targu Neamt, str. Marasesti , bl.19,sc. A, P. ap.3. jud Neamt a strada in apropierea Bisercii Sfântului Iliu , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare , gaz metan.Deschiderea terenului 3 ml. Terenul este utilizat in prezent ca spatiu acces separat cabinet stomatologic Platon Maria Marinela	Teren intravilan, cu suprafata de 60 mp, amplasat Tg. Neamt amplasat in zona centrala , Str Progresului Bl. B12, jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 10ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 800 mp, amplasat Tg. Neamt in zona str. Batalion (la cca 150 m de Statia Meteo) , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 15 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 729 mp, amplasat Tg. Neamt in zona str.Vitorului , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 14 ml .
Suprafata (in mp):		23,00	60	800	729
CUT:		n/a	n/a	n/a	n/a
POT:		n/a	n/a	n/a	n/a
Euro per mp:			100 €	90 €	75 €
1	Tranzactie/Pret Oferta		100 €	90 €	75 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	in %		-10%	-5%	-3%
	in €		-10,00 €	-4,50 €	-2,25 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		90,00 €	85,50 €	72,75 €
2	Data ofertei		apr.23	apr.23	apr.23
	Explicatie ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		90 €	86 €	73 €
3	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		90 €	86 €	73 €
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		90 €	86 €	73 €
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		90 €	86 €	73 €
6	Localizare	Cu acces din str. Marasesti in planul I fata de strada ultracentral	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		Inferior	Inferior	Inferior
	in %		3%	3%	7%
	in €		3 €	3 €	5 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		93 €	88 €	78 €
7	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		93 €	88 €	78 €
8	Destinatie	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		93 €	88 €	78 €
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Comercial	comercial	rezidential	rezidential
	Explicatie ajustare		similar	inferior	inferior
	in %		0%	10%	10%
	in €		0 €	9 €	8 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		93 €	97 €	86 €
10	Urbanism	Zona rezidential/comerciala	Zona de blocuri	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	
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		93 €	97 €	86 €
11	Documentatie urbanistica	Da	Nu	Nu	Nu
	Cerificat de urbanism	Da	Nu	Nu	Nu
	PUZ/PUD	Da	Nu	Nu	Nu
	Autorizatie de construire	Da	Nu	Nu	Nu
	Explicatie ajustare		Inferior	Inferior	Inferior
	in %		3%	3%	3%
	in €		3 €	3 €	3 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		95 €	100 €	88 €

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 13 mp, amplasat in Targu Neamt, str. Marasesti, bl.19,sc. A, P. ap.3, jud Neamt, a strada in apropierea Bisericii Sfântul Ilie, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 3 m. Terenul este utilizat in prezent ca spatiu acces separat cabinet stomatologic Piaton Maria Marinela	Teren intravilan, cu suprafata de 60 mp, amplasat Tg. Neamt amplasat in zona centrala, Str Progresului Bl. B12, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 10m.	Teren intravilan, cu suprafata de 800 mp, amplasat Tg. Neamt in zona str. Batalion (la cca 150 m de Statia Meteo), jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 15 m.	Teren intravilan, cu suprafata de 729 mp, amplasat Tg. Neamt in zona str.Vitorului, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 14 m.	
	Suprafata (in mp):	23,00	60	800	729
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp:		100 €	90 €	75 €
12	Drum de acces	Cu acces din str. Marasesti in planul fată de strada ultracentral	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 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		95 €	100 €	88 €
13	Utilitati	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
	Curent	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 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		95 €	100 €	88 €
14	Caracteristici fizice				
	Topografie	Dreapta	Dreapta	Dreapta	Dreapta
	Forma	dreptunghiulara	patrata	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara
	Deschidere (l) -	7,00	10,00	15,00	14,00
	Lungime (L)	5,00	30	12	15
	Raportul laturilor	1 40/100	33/100	1 25/100	93/100
	Suprafata teren (mp)	23,00	60	800	729
	Explicatie ajustare		Aprox similar	Inferior suprafata mai mare	Inferior suprafata mai mare
	in %		0%	5%	5%
	in €		0,00 €	4,99 €	4,41 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		95 €	105 €	93 €
15	Altele	-	-	-	-
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		95 €	105 €	93 €
	Ajustare totală netă		5,48 €	19,27 €	19,86 €
	Ajustare totală netă (% din pret vanz)		6,09%	22,53%	27,29%
	Ajustare totală brută		5,48 €	19,27 €	19,86 €
	Ajustare totală brută (% din pret vanz)		6,09%	22,53%	27,29%
	Pret ajustat (euro/mp)	95,48 €	95,48 €	104,77 €	92,61 €
		Euro	Ron		
Valoare finala (euro/mp)		95,48 €	471 lei		
Valoare absoluta (euro)		2.196 €	10.835 lei		
Curs de schimb BNR la 25.04.2023		4,9340			

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	2.196 €	10.835 lei	2.196 €	10.835 lei
TOTAL		2.196 €	10.835 lei	2.196 €	10.835 lei
Curs de schimb BNR la 25.04.2023			4,9340		



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu-Neamț

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56873 Târgu Neamț

Nr. cerere 11540
Ziua 01
Luna 07
Anul 2020

Cod verificare
100085908633



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Neamț, Str. Mărășești, Jud. Neamț

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56873	23	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 56873-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11540 / 01/07/2020		
Act Administrativ nr. Hotărârea Consiliului Local nr. 156, din 30/05/2019 emis de Consiliul local al orașului Târgu Neamț; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 8052, din 25/06/2020 emis de Orașul Târgu Neamț; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. V8160, din 25/06/2020 emis de Orașul Târgu Neamț; Act Administrativ nr. Hotărârea Consiliului Local nr. 285, din 27/09/2017 emis de Consiliul local al Orașului Târgu Neamț;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ, CIF:2614104, - Domeniu Privat		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
11540 / 01/07/2020		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune directă nr. 199, din 31/10/2017 emis de Orașul Târgu Neamț;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pentru o perioadă de 25 ani, începând cu data de 31.10.2017, dobândit prin Convenție	A1
1) PLATON MARIA - MARINELA		

COMPARABILE TEREN INTRAVILAN ORASUL TG. NEAMT :

COMPARABILA 1 :

Screenshot of a web browser showing a real estate listing for a plot of land in Targu Neamt. The browser tabs include WhatsApp, Mesaje primite (16) - casapului..., and Anunturi Terenuri de vanzare la... The address bar shows the URL: olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-targu-neamt-piata-IDIQWHu.html. The listing features an aerial view of the plot, which is outlined in white. To the right of the image, the seller's information is displayed: BACIU Alexandru, Pe OLX din septembrie 2015, Activ pe 19 aprilie 2023, with a phone number 075 622 5116 and a button to 'Trimite mesaj'. Below this, the location is specified as Targu Neamt, Neamt, accompanied by a map icon. The section 'DREPTURILE CONSUMATORILOR' is also visible, stating 'Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.' The Windows taskbar at the bottom shows various open applications including Internet Explorer, CINET 1 IN APR, and several utility programs.

Screenshot of the same web browser showing the details of the real estate listing. The title is 'Teren de vanzare Targu Neamt - piata' with a price of 51 030 € and a note 'Prețul e negociabil'. The listing includes buttons for 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ', and a section for 'Persoana fizică' with options for 'Extravilan / intravilan: Intravilan' and 'Suprafata utila: 729 m²'. The 'DESCRIERE' section provides details: '729 mp teren curte; 61 mp casa veche + 29 mp anexa. 70 EUR/mp. In spatele pietei, str. Vitorului, nr. 5. Acte complete, persoana fizica. Mai multe detalii la tel: 07*****16.' The listing is dated 'Postat 19 aprilie 2023' and has a view count of 'Vizualizări 2847'. A video player is visible on the right side of the listing, showing a thumbnail with the OLX logo. The Windows taskbar at the bottom shows various open applications including Internet Explorer, Internet Explorer - AT, and several utility programs.

COMPARABILA 2 :

Browser tabs: [1] WhatsApp, Mesaje primite (16) - casapului..., Anunturi Terenuri de vanzare Ta...

Address bar: olx.ro/d/oferta/teren-800-mp-targu-neamt-IDfRBAu.html

Music for Stress Rel... SEAP Cum sa faci limona... STUDIILE DE PIATA... Osho... Destin liber... Imobile eTerra - Pu... Revista Rost - Rost... (254) Cursul PERFE... WhatsApp



PRIVAT

Cosmin
Pe OLX din mai 2016
Activ pe 15 aprilie 2023

075 632 3626 [Trimite mesaj](#)

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Targu Neamt, Neamt

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Windows taskbar: Internet Explorer, Yahoo!, CINE E DIN APRIL, Anunturi Teren..., Calculator, Microsoft Edge, Cursul Bani - Mo..., 11:50, 24.04.2023

Browser tabs: [1] WhatsApp, Mesaje primite (16) - casapului..., Anunturi Terenuri de vanzare Ta...

Address bar: olx.ro/d/oferta/teren-800-mp-targu-neamt-IDfRBAu.html

Music for Stress Rel... SEAP Cum sa faci limona... STUDIILE DE PIATA... Osho... Destin liber... Imobile eTerra - Pu... Revista Rost - Rost... (254) Cursul PERFE... WhatsApp

Postat 15 aprilie 2023

Teren 800 mp ~. Târgu- Neamț

56 000 € Prețul e negociabil

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizica Extrevilan / Intravilan: Intravilan Suprafeta usile: 800 m²

DESCRIERE

Teren 800 mp. Intravilan oraș Târgu- Neamț, strada Batalion (150 m de Stația Meteo, 200 m de colegiul tehnic Ion Creanga), toate utilitățile (apă, canalizare, curent, gaz).

Terenul se afla într-o zona privată, strada fiind delimitată de o bariera accesibilă prin telecomandă.

Preț negociabil.

Relații la telefon: 0 ***** 6

ID: 234420944 Vizualizări: 3358 [Reportează](#)

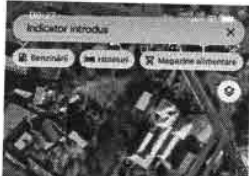
Publicitate



Windows taskbar: Internet Explorer, Yahoo!, CINE E DIN APRIL, Anunturi Teren..., Calculator, Microsoft Edge, Cursul Bani - Mo..., 11:50, 24.04.2023

COMPARABILA 3 :

[Inapoi](#)
[Pagina principala](#)
[Imobiliare](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri - Neamt](#)
[Terenuri - Targu Neamt](#)



FIRMA ①

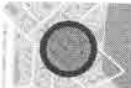
TURBOWORM
Pe OLX din octombrie 2017
Activ ieri la 19:20

☎ 074 662 1779 **Trimite mesaj**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Targu Neamt, Neamt



Postat 09 aprilie 2023

Teren 4300 mp pliabil pentru constructia de blocuri

99 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 4 300 m²

DESCRIERE

Vand teren in suprafata de 4300 de metri patrati In Targu Neamt pliabil pentru constructia de blocuri. Pretul este negociabil.

ID: 243405640 Vizualizări: 978 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

(1) WhatsApp

Mesaje primite (16) - casapuloar...

Teren ultracentral Targu Neamt

lajumate.ro/teren-ultracentral-targu-neamt-14807976.html

Music for Stress Rel...SEAPCum sa faci limona...STUDIILE DE PIATA...Osho...Detin liber...Imobiliile Teria - Pu...Revista Rost - Rost... (254) Cursul PERFE...WhatsApp

Anunturi Judetale NEAMT / Anunturi Targu Neamt / Anunturi Imobiliare in Targu Neamt / Anunturi Terenuri in Targu Neamt

< Anterior

Urmatorul >

Terenuri din:

Judetul Neamt

Targu Neamt

Piatra Neamt

Roman

Dobreni

Girov

Damuc

Pangarati

Turturesti

Stai la curent cu cele mai

Teren ultracentral Targu Neamt 2712mp

Targu Neamt, Neamt

Acum o săptămână

220 EUR

1/8

Cristi
PIRSIANA RIZICA

0745592155

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Windows

Index - Yahoo

COP | TVR APR

Eveniment

Calculatoare

Microsoft Exe

curse-fis - RA

HTG

11:46
24.04.2023

lajumate.ro/teren-ultracentral-targu-neamt-14807976.html

Music for Stress Ref... SEAP Cum sa faci limona... STUDII DE PIATA... Osho... Destin liber... Imobiliare Tera... Pu... Revista Rost - Rost... (254) Cursul PERFE... WhatsApp

lajumate.ro

Autentificare Creare Cont **+ ADAUGĂ ANUNȚ**

Proprietar, vand imobil format din:

- 1) Casa - construita in 2008 cu suprafata de 170mp,
- 2) Casa - cu obiect de activitate MAGAZIN AUTO, formata din sala de asteptare, doua birouri, magazine, beci de 9mp,
- 3) Beci - 25 mp,
- 4) Anexe

Imobilul este situat ultracentral in orasul Targu Neamt, oras cunoscut pentru multe puncte de interes turistic, fiind si un oras de legatura pentru viitoare autostrazi A7 si A8.

Adresa: Blv. Stefan cel Mare, nr.115

Arată toată descrierea ▼

Cristi
PERSONĂ FIZICĂ

0745592155

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

COMPARABILA 5 :

publi24.ro

Caută anunturi...

Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vand 60 mp teren central ! 100 EUR

Neamt, Targu Neamt Central Vezi pe harta

Valoarea din 23.04.2023 16:53:27

Descriere

Vand 60 mp teren central, situat langa bloc B12 , str. Progresului , nr. 2 Tg. Neamt .
 Vezi detalii pe www.immo.ro

0740975189

Anunturi recomandate

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Permite toate Afisare

Acest site utilizeaza cookie-uri

COMPARABILA 6 :

imobiliare.ro

Anunturi imobiliare Terenuri construcții de vânzare Terenuri construcții de vânzare în Targu Neamt

Teren construcții de vânzare 100.000 €

Targu-Neamt Vezi harta

Salvează

0741 623 344
 Apelează acum

Alex
 proprietar

Trimite mesaj

Waiting for www.imobiliare.ro...

1) WhatsApp x Mesaje primite (16) - casapulo x Terenuri de vanzare in Targu Neamt x Teren constructii de vanzare in T...

inobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/neasmt/targu-neamt/teren-constructii-de-vanzare-XV0603TAM?utm_campaign=imotadar24-vanzare-t...

Music for Stress Rel... SEAP Cum sa faci limona... STUDIILE DE PIATA... Osho... Destie, liber... Imobiliare eTerra - Pu... Revista Rost - Rost... (254) Cursul PERFE... WhatsApp

imobiliare.ro Contul meu

Teren constructii de vanzare

Salvează 0741 623 344 Apelați acum

Terenul este situat la intersectia strazilor Ion Creanga si Mihail Sadoveanu, in centru Humulesti, Targu Neamt.
Suprafata: 565 mp.
Deschidere la strada: 40 m.
Pret negociabil.

Specificatii

ID Anunt: XV0603TAM

Suprafata teren: 565 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front strada: 40 m

Actualizat in 09.12.2022

Palarii speciale pentru dama
JOE PALAZIA
jospalazia.com

Waiting for www.inobiliare.ro...

Windows Taskbar: Inbox - Yahoo... CINCI TRE APR... Teren construc... Calculator Microsoft Edge... contul fin - M... 11:52 24.04.2023



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

Serviciul Juridic Contencios Administrație Locală
Nr. 7498 din 11.05.2023

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 11.05.2023, 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, republicata, 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 și aprobat prin H.C.L. nr. 268 din 24.10.2019;
- HCL nr. 97 din 30 martie 2023 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Târgu-Neamț, concesionate în vederea construirii unui balcon cu acces din interior/exterior, având destinația de spațiu comercial, conform extraselor de carte funciară;
- Raport evaluare nr. 60/25.04.2023, înregistrat la instituția noastră cu nr. 6842 din 02.05.2023 – teren 61mp, Str. Cuza Vodă, bl. E4, NC 57544;
- Raport evaluare nr. 59/25.04.2023, înregistrat la instituția noastră nr. 6843 din 02.05.2023 – teren 11 mp, Bd. Ștefan cel Mare, bl. C1, NC 56868;
- Raport evaluare nr. 58/25.04.2023, înregistrat la instituția noastră cu nr. 6844 din 02.05.2023 – teren 23mp, Str. Mărășești, bl. B19, NC 56873;
- Raport evaluare nr. 57/25.04.2023, înregistrat la instituția noastră cu nr. 6845/02.05.2023 – teren 10 mp, Aleea Zimbrului, bl. B'3, NC 57036;
- Raport evaluare nr. 56/25.04.2023, înregistrat la instituția noastră cu nr. 6846/02.05.2023 – teren 13mp, Bd. Mihai Eminescu, bl. M7, NC 57894;

Comisia de evaluare s-a întrunit astăzi, data prezentei, pentru analizarea, evaluarea ofertelor și stabilirea prețului de vânzare a opt imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț.

Membrii comisiei sunt:

1. Consilier local – Apopei Vasile
2. Consilier local – Dron Vasile
3. Consilier local – Vrînceanu Maria
4. Consilier local – Preda Neculai
5. Consilier local – Nechita Ștefan
6. Consilier local – Mercaș Diana
7. Consilier local – Luculescu Vasile
8. Consilier local – Vartic Gheorghe
9. Reprezentant AJFP Neamț – Irimia Alexandru

Comisia a fost constituită în baza dispoziției primarului nr. 278/09.05.2022. Membrii acesteia, în număr de 9 (nouă), au fost convocați telefonic (consilierii locali) și prin adresa nr. 7042 din 04.05.2023 (reprezentantul AJFP Neamț). Comisia este legal constituită și adoptă decizii cu votul majorității membrilor.

Ordinea de zi

Evaluarea dosarelor și stabilirea prețului de vânzare pentru un număr de 5 (cinci) imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, astfel:

Comisia procedează la analiza celor 5 dosare ce au primit avizul de principiu în vederea vânzării imobilelor, conform HCL nr. 97 din 30 martie 2023.

Sunt prezentate situațiile pentru fiecare imobil în parte:

1. Teren 13mp, Bd. Mihai Eminescu, bl. M7 – NC 57894 – concesionat către S.C. Farmacia Sf. Elena S.R.L.

- Terenul în suprafață de 13mp este concesionat către S.C. Farmacia Sf. Elena S.R.L., conform contractului de concesiune directă nr. 287 din 21.11.2022, contractul fiind valabil până la data de 21.11.2047 (fiind încheiat pe o perioadă de 25 de ani).
- Terenul este situat în intravilanul Orașului Târgu-Neamț, Bd. Mihai Eminescu, bl. M7, parter, având categoria de folosință curți-construcții.
- Terenul se regăsește în inventarul domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin HCL nr. 57/23.02.2023, Anexa 2, poziția 261, având o valoare de inventar de 4.460 lei la data de 31.12.2022.
- Pe această suprafață de teren este construit un balcon cu acces din exterior, având NC 57894-C1, construcție aparținând societății comerciale, conform extraselor de carte funciară din 19.12.2022, având destinația extindere farmacie.

- Construcția este o extindere a imobilului aparținând S.C. Farmacia Sf. Elena S.R.L., dovedit prin contract vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2215 din 29.12.1999 la BN Daniela David;
- Conform certificatului de atestare a edificării construcției nr. 116 din 13.12.2022, există autorizație de construire (nr. 07 din 13.02.2013) și proces verbal de recepție a lucrărilor (nr. 34 din 17.06.2014) pentru construcția balcon cu acces din exterior în suprafață de 13mp, identificată cu nr. cadastral 57894-C1.
- Conform Raportului de evaluare nr. 56/25.04.2023, înregistrat la instituția noastră cu nr. 6846/02.05.2023, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ioan Casapu, legitimație nr. 11232/2023, valoarea minimă pe piață a imobilului este: **1.265 euro, respectiv 6.243 lei, calculat la curs BNR din 25.04.2023 – 4,9340 lei/euro.**

97,34 euro/mp 480 lei/mp

2. Teren 10 mp, Alea Zimbrului, bloc. B'3, sc. A, parter, ap. 1 – NC 57036 – concesionat către Chirilă Elena și Florin

- Terenul în suprafață de 10mp este concesionat către Chirilă Elena și Florin, conform contractului de concesiune directă nr. 103 din 05.06.2019, contractul fiind valabil până la data de 05.06.2044 (fiind încheiat pe o perioadă de 25 de ani).
- Terenul este situat în intravilanul Orașului Târgu-Neamț, Alea Zimbrului, bloc. B'3, sc. A, parter, având categoria de folosință curți-construcții.
- Terenul se regăsește în inventarul domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț, aprobat prin HCL nr. 57/23.02.2023, Anexa 2, poziția 179, având o valoare de inventar de 3.430 lei la data de 31.12.2022.
- Pe această suprafață de teren este construit un balcon cu acces din exterior, având NC 57036-C1, construcție aparținând soților Chirilă Elena și Florin, conform extraselor de carte funciară din 28.03.2023. Balconul este construit din fundație beton, zidărie cărămidă, șarpantă lemn și învelitoare tablă, având destinație de cabinet stomatologic.
- Construcția este o extindere a imobilului aparținând soților Chirilă Elena și Florin, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1046 din 17.05.2019, autentificat la SPN Daniela David și Radu-Constantin David.
- Soții Chirilă Elena și Florin dețin autorizația de construire nr. 240 din 28.10.2019 pentru construire balcon cu acces din exterior, precum și proces-verbal final de recepție la terminarea lucrărilor, având nr. 69 din 22.09.2020.
- Conform Raportului de evaluare nr. 57/25.04.2023, înregistrat la instituția noastră cu nr. 6845/02.05.2023, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ioan Casapu, legitimație nr. 11232/2023, valoarea minimă pe piață a imobilului este: **955 euro, respectiv 4.711 lei, calculat la curs BNR din data de 25.04.2023 – 4,9340 lei/euro**

95,48 eur/mp 471 lei/mp

3. Teren 23mp, Str. Mărășești, bl. B19, sc. A, ap. 3, parter – NC 56873 – concesionat către Platon Maria Marinela

- Terenul în suprafață de 23mp este concesionat către Platon Maria Marinela, conform contractului de concesiune nr. 199 din 31.10.2017, contractul fiind valabil până la data de 31.10.2042, fiind încheiat pe o perioadă de 25 de ani.
- Terenul este situat în intravilanul Orașului Târgu-Neamț, Str. Mărășești, bloc. B19, sc. A, ap. 3, parter, având categoria de folosință curți-construcții.
- Terenul se regăsește în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț aprobat prin HCL nr. 57/23.02.2023, Anexa 2, poziția 151, având o valoare de inventar de 7.900 lei la data de 31.12.2022.
- Pe această suprafață este construit un balcon cu acces din exterior, având NC 56873-C1, construcție aparținând doamnei Platon Maria Marinela, conform extrasului de carte funciară, având destinația de spațiu comercial prestări servicii.
- Construcția este o extindere a imobilului aparținând doamnei Platon Maria Marinela, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 452, autentificat în data de 20.08.2013 la BNP Laura Andronache.
- Doamna Platon Maria Marinela deține autorizație de construire nr. 38 din 28.02.2020, precum și proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 37 din 11.06.2020.
- Conform Raportului de evaluare nr. 58/25.04.2023, înregistrat la instituția noastră cu nr. 6844 din 02.05.2023, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ioan Casapu, legitimație nr. 11232/2023, valoarea minimă pe piață a imobilului este: **2.196 euro, respectiv 10.835 lei, calculat la curs BNR din data de 25.04.2023 – 4,9340 lei/euro**

95,48 euro/mp 471 lei/mp

4. Teren 11mp, Bd. Ștefan cel Mare, bl. C1, ap. 1, parter – NC 56868 – concesionat către Vlad Victor Costinel și Vlad Delia Valentina

- Terenul în suprafață de 11mp este concesionat către domnul Vlad Costinel-Victor și doamna Vlad Delia-Valentina, conform contractului de concesiune nr. 36 din 21.04.2008, modificat prin act adițional nr. 1 din 23.04.2018 și act adițional nr. 2 din 16.09.2022, acesta fiind valabil până la data de 21.04.2023.
- Terenul este situat în intravilanul orașului Târgu-Neamț, Bd. Ștefan cel Mare, bloc. C1, ap. 1, parter, având categoria de folosință curți-construcții.
- Terenul se regăsește în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin HCL nr. 57/23.02.2023, Anexa 2, poziția 163, având o valoare de inventar de 3.780 lei la data de 31.12.2022.
- Pe această suprafață de teren este construit un balcon cu acces din interior, având NC 56868-C1, construcție aparținând domnului Vlad Costinel-Victor și doamnei Vlad Delia Valentina, conform extrasului de carte funciară, având destinația de spațiu comercial prestări servicii.

- Construcția este o extindere a imobilului aparținând soților Vlad Delia Valentina și Costinel-Victor, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2341 din 28.10.2011 la BNPA Teodorescu Haralambie și Teodorescu Mihaela.
- Soții Vlad Delia Valentina și Costinel-Victor dețin autorizație de construire nr. 163 din 18.10.2022 și proces-verbal final de recepție lucrări nr. 38 din 20.03.2023 pentru construcția balcon cu acces din interior.
- Conform Raportului de evaluare nr. 59/25.04.2023, înregistrat la instituția noastră nr. 6843 din 02.05.2023, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ioan Casapu, legitimație nr. 11232/2023, valoarea minimă pe piață a imobilului este: **1.050 euro, respectiv 5.182 lei, calculat la curs BNR din data de 25.04.2023 – 4,9340 lei/euro**

95,48 eur/mp 471 lei/mp

5. Teren 61mp, Str. Cuza Vodă, bl. E4, sc. A, ap. 1, parter – NC 57544

- Terenul în suprafață de 61mp este concesionat către doamna Mafei Stancu Leana, doamna Mafei Stancu Mădălina și Anei Sorana-Ioana, conform contractului de concesiune nr. 185 din 02.08.2022, acesta fiind valabil până la data de 02.08.2047, fiind încheiat pe o perioadă de 25 de ani.
- Terenul este situat în intravilanul orașului Târgu-Neamț, Str. Cuza Vodă, bl. E4, sc. A, ap. 1, parter, având categoria de folosință curți-construcții.
- Terenul se regăsește în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin HCL nr. 57/23.02.2023, Anexa 2, poziția 228, având o valoare de inventar de 20.950 lei la data de 31.12.2022.
- Pe această suprafață de teren este construit un balcon cu acces din exterior, având NC 57544-C1, construcție aparținând doamnei Mafei Stancu Leana, doamna Mafei Stancu Mădălina și doamnei Anei Sorana-Ioana, conform extrasului de carte funciară, având destinația de cabinet medical.
- Construcția este o extindere a imobilului aparținând doamnelor Mafei Stancu Leana, Mafei Stancu Mădălina și Anei Sorana-Ioana, conform certificatului de moștenitor nr. 48 din 01.03.2021 (imobil cumpărat de doamna Mafei Stancu Leana și defunctul Mafei-Stancu Gheorghe, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1012 din 17.07.2000.
- Pentru construcția balcon cu acces din exterior există autorizație de construire nr. 161 din 22.07.2020 și proces-verbal la terminarea lucrărilor nr. 68 din 17.09.2020.
- Conform Raportului de evaluare nr. 60/25.04.2023, înregistrat la instituția noastră cu nr. 6842 din 02.05.2023, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ioan Casapu, legitimație nr. 11232/2023, valoarea minimă pe piață a imobilului este: **5.937 euro, respectiv 29.295 lei, calculat la curs BNR din data de 25.04.2023 – 4,9340 lei/euro**

97,34 euro/mp 480 lei/mp

Analizând dosarele, documentele prezentate cu privire la perioada contractuală rămasă de executat, prețul redevenței, valoarea de piață a imobilelor stabilită prin raportul de evaluare, precum și analizarea sumei care rezultă din aplicarea următoarei formule:

(numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului

Comisia decide următoarele prețuri pentru terenurile supuse vânzării:

1. **Teren 13mp, Bd. Mihai Eminescu, bl. M7 – NC 57894 – balcon cu acces din exterior – concesionat către S.C. Farmacia Sf. Elena S.R.L.**

Valoare conform raport evaluare: 97,34 eur/mp / 480 lei/mp (1.265 euro/6.243 lei)

Valoare conform formulă calcul:

Contract de concesiune nr. 287 din 21.11.2022 – expiră 21.11.2047

34 (ani rămași de executat din contract: 24 + 10 ani) x 2.392 lei/an redevență (pt. anul 2023) = 81.328 lei

PREȚ FINAL STABILIT DE COMISIE: 81.328 lei

2. **Teren 10 mp, Aleea Zimbrului, bloc. B'3, sc. A, parter, ap. 1 – NC 57036 – balcon cu acces din exterior – concesionat către Chirila Elena și Florin**

Valoare conform raport evaluare: 95,48 eur/mp / 471 lei/mp (955 euro/4.711 lei)

Valoare conform formulă calcul:

Contract de concesiune nr. 103 din 05.06.2019 – expiră 05.06.2044

31 (ani rămași de executat din contract: 21 + 10 ani) x 1.840 lei/an redevență (pt. anul 2023) = 57.040 lei.

PREȚ FINAL STABILIT DE COMISIE: 57.040 lei

3. **Teren 23mp, Str. Mărășești, bl. B19, sc. A, ap. 3, parter – NC 56873 – balcon cu acces din exterior - concesionat către Platon Maria Marinela**

Valoare conform raport evaluare: 95,48 eur/mp / 471 lei/mp (2.196 euro/10.835 lei)

Valoare conform formulă calcul:

Contract de concesiune nr. 199 din 31.10.2017 – expiră 31.10.2042

29 (ani rămași de executat din contract: 19 + 10 ani) x 4.232 lei/an redevență (pt. anul 2023) = 122.728 lei

PREȚ FINAL STABILIT DE COMISIE: 122.728 lei

4. Teren 11mp, Bd. Ștefan cel Mare, bl. C1, ap. 1, parter – NC 56868 – balcon cu acces din interior – concesionat către Vlad Costinel Victor și Vlad Delia Valentina

Valoare conform raport evaluare: 95,48 euro/mp / 471 lei/mp (1.050 euro/ 5.182 lei)

Valoare conform formulă calcul:

Contract concesiune nr. 36 din 21.04.2008, modificat prin act adițional nr. 1 din 23.04.2018 – încetat în data de 21.04.2023

11 (ani rămași de executat din contract: 1 + 10) x 880 lei/an redevență (pt. anul 2023) = 9.680 lei

PREȚ FINAL STABILIT DE COMISIE: 9.680 lei

5. Teren 61mp, Str. Cuza Vodă, bl. E4, sc. A, ap. 1, parter – NC 57544 – balcon cu acces din exterior – concesionat către Maftei Stancu Leana

Valoare conform raport evaluare: 97,34 euro/mp / 480 lei/mp (5.937 euro/ 29.295 lei)

Valoare conform formulă calcul:

Contract concesiune nr. 185 din 02.08.2022 – expiră 02.08.2047

34 (ani rămași de executat din contract: 24 + 10) x 11.224 lei/an redevență (pt. 2023) = 381.616 lei

PREȚ FINAL STABILIT DE COMISIE: 381.616 lei

Drept pentru care s-a întocmit prezentul proces verbal, astăzi, 11.05.2023 în 5 (cinci) exemplare originale.

Membrii comisiei:

1. Consilier local – Apopei Vasile
2. Consilier local – Dron Vasile
3. Consilier local – Vrînceanu Maria
4. Consilier local – Preda Neculai
5. Consilier local – Nechita Ștefan
6. Consilier local – Mercaș Diana
7. Consilier local – Luculescu Vasile
8. Consilier local – Vartic Gheorghe
9. Reprezentant AJFP Neamț – Irimia Alexandru

