

ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ
HOTĂRÂRE



Nr. 344 din 29 noiembrie 2023

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, str. Ștefan cel Mare, F.N., în suprafață de 40mp, NC 57901, către Manole Elena, Manole Casian-Mihai și Manole Ilinca-Elena

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 transparența 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:

- Art. 287, lit. b), Art. 364 alin. 1) și 2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 13, alin. 1), art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 859, alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art. 1730 și următoarele din Noul Cod Civil;
- H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, Anexa nr. 2, poziția 264;
- Adresa înregistrată sub nr. 4686 din 29.03.2022 a doamnei Manole Elena, prin care se solicită cumpărarea terenului concesionat, în suprafață de 40mp situat pe strada Ștefan cel Mare, Târgu-Neamț, jud. Neamț;
- H.C.L. nr. 13 din 26 ianuarie 2023 privind concesionarea directă a unei suprafețe de teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț.

- Contractul de concesiune directă nr. 18 din 02.02.2023 încheiat între Orașul Târgu-Neamț și doamna Manole Elena, având ca obiect concesionarea directă a suprafeței de 40m, situată în B-dul Ștefan cel Mare, F.N., aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;
- Extras de carte funciară din 08.03.2023 pentru imobilul teren având NC 57901;
- Extras de carte funciară din 23.11.2022 pentru construcția având nr. cadastral 57901-C1, proprietatea doamnei Manole Elena, amplasată pe terenul în suprafață de 40mp aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;
- Contract de vânzare – cumpărare nr. 1 din 28 iunie 2001 și factura fiscală seria NTACA nr. 1239680 din 28.06.2001;
- Copia Dispozitivului Sentinței Civile nr. 315/F din 09.05.2001, pronunțată de Tribunalul Neamț – Secția comercială – judecător sindic prin care s-a aprobat vânzarea directă a imobilului Chioșc Legume Fructe, situat în Tg. Neamț, str. Ștefan cel Mare, către cumpărătorul Manole Mihai;
- Certificat deces seria D.11 nr. 798917;
- Certificat de moștenitor nr. 15 din 30 ianuarie 2017, autentificat la SPN David Daniela și David Radu Constantin;
- H.C.L. nr. 200 din 29 iunie 2023 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin H.C.L. nr. 268/24.10.2019 și modificat prin H.C.L. nr. 242/28.10.2021 și H.C.L. nr. 113/28.05.2022;
- H.C.L. nr. 115 din 28 aprilie 2023 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării unui teren situat în Str. Ștefan cel Mare, F.N., în suprafață de 40mp, NC 57901, către doamna Manole Elena, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;
- Raport evaluare nr. 750/27.09.2023, pentru teren în suprafață de 40mp, NC 57901, întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR Grigorean Vlad nr. legitimație 18262;
- Procesul verbal nr. 16375/12.10.2023 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;
- Studiul de oportunitate nr. 17746/02.11.2023 al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului privind vânzarea unei suprafețe de teren de 40mp, NC 57901, Str. Ștefan cel Mare, F.N., localitatea Târgu-Neamț, jud Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 17749/02.11.2023 înaintat de Primarul orașului Târgu Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 17750/02.11.2023 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 39-a ședință ordinară din
mandatul 2020-2024, adoptă prezenta hotărâre**

Art.1. (1) Se însușește Studiul de oportunitate nr. 17746/02.11.2023 întocmit de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului în vederea vânzării directe a suprafeței de 40 mp, NC 57901 regăsit în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raport evaluare nr. 750/27.09.2023, pentru teren în suprafață de 40mp, NC 57901, întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR Grigorean Vlad nr. legitimație 18262, teren situat în str. Ștefan cel Mare, F.N., localitatea Târgu-Neamț, jud Neamț la valoarea de **20490 lei (fără TVA)**, regăsit în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(3) Se însușește Procesul-verbal nr. 16375/12.10.2023 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 40mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în Str. Ștefan cel Mare, f.n., localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, NC 57901, teren pe care există construcția având NC57901-C1, către Manole Elena, Manole Casian-Mihai și Manole Ilinca-Elena, la prețul stabilit de **21000 lei (fără TVA)**.

(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 Manole Elena, Manole Casian-Mihai și Manole Ilinca-Elena.

Art.4. Taxele notariale ocazionate de vânzare, vor fi suportate de cumpărător.

Art. 5. 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 în sumă 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, HCL nr. 113/28.04.2022 și H.C.L. nr. 200/29.06.2023 în cazul în care solicitantul, titular al contractului de concesiune/inchiriere, 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. 6. Modalitatea de plată a prețului: suma totală de 21000 lei reprezentând contravaloarea terenului se va plăti într-un cont indicat de vânzător, în ziua 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.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al oraşului, în termenul prevăzut de lege, Primarului oraşului Târgu – Neamţ, Prefectului judeţului Neamţ, se depune electronic, la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro în subeticheta Monitorul Oficial- Registrul pentru evidenţa hotărârilor autorităţii deliberative - https://targuneamt.regista.ro/monitorul-oficial-local/hotararile-autoritatii-deliberative/registrul_pentru-evidenta-hotararilor-autoritatii-deliberative/27345

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Acsintoae Ana

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT,
C.j. Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 344/29.11.2023			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA			Vot prin vot deschis
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorităţii consilierilor locali în funcţie	Voturi necesare	
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în functie		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		
4	Numărul voturilor „PENTRU”	Voturile „ABTINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”		
6	Numărul voturilor „ABTINERE”		
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. 344/29.11.2023		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	29.11.2023
2	Comunicarea către primar	.12.2023
3	Comunicarea către prefectul judeţului	.12.2023
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	.12.2023
5	Devine obligatorie şi produce efecte juridice începând cu	.12.2023

PRIMĂRIA ORAȘULUI TARGU - NEAMȚ, JUD. NEAMT

Telefon : 0233790245 / 0751028118

Fax :0233790508

Strada Stefan cel Mare, nr.62

E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 17746 /02.11.2023

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, str. Ștefan cel Mare, F.N., în suprafață de 40mp, NC 57901, către Manole Elena, Manole Casian-Mihai și Manole Ilinca-Elena

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 40mp, situat în intravilanul orașului Târgu Neamț, Str. Calistrat Hogaș, nr. 2, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți construcții, nr. cadastral 57855.

- Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin. H.C.L. nr. 115 din 28 aprilie 2023 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării unui teren situat în Str. Ștefan cel Mare, F.N., în suprafață de 40mp, NC 57901, către doamna Manole Elena, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNURILOR CARE URMEA SA FIE VÂNDUTE PRIN VÂNZARE DIRECTĂ:

Elemente tehnice: Teren intravilan în suprafață de **40 mp**, nr. cadastral **57901** pe care este amplasată o construcție în suprafață de 33mp pentru desfășurare de activități economice, respectiv comercializare fructe-legume. Conform certificatului de moștenitor nr. 159/07.12.2017, este construită pe fundație din beton, zidărie din lemn, șarpantă lemn, învelitoare tablă, fiind edificată în anul 1990.

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 264. Terenul este concesionat către doamna Manole Elena prin contractual de concesiune nr. 18 din 02.02.2023, pe o durată de 25 ani.

Adresa: situat în orașul Târgu – Neamț , în Str. Ștefan cel Mare, f.n., orașul Târgu-Neamț, județul Neamț. Zona în care se află terenul este o zonă rezidențială și comercială centrală, în care se regăsesc locuințe unifamiliale, blocuri de locuințe, construcții independente cu destinația de spații comerciale.

Vecinătăți: Terenul propus spre vânzare are acces la str. Ștefan cel Mare și se învecinează cu:

N – Bulevardul Ștefan cel Mare – domeniul public oraș Târgu-Neamț

E – NC 55124

S – Domeniul public Oraș Târgu-Neamț

V - Cale de acces

Date urbanistice: terenul este încadrat în UTR 1, Zonă pentru locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare, regimul maxim de înălțime (S)+P+2E+(M), POT maxim=50%, CUT=0,9-0,3 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 H.C.L. nr. 200 din 29 iunie 2023 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin H.C.L. nr. 268/24.10.2019 și modificat prin H.C.L. nr. 242/28.10.2021 și H.C.L. nr. 113/28.05.2022;

Având în vedere faptul că pe suprafața de 40mp se află o construcție – NC57901-C1, proprietatea doamnei Manole Elena, domnului Manole Casian-Mihai și a domnișoarei Manole Ilinca-Elena, 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**



CONFIDENTIAL,

Piatra Neamt, 27 septembrie 2023

Stimata(e) Doamna/Domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din **teren curti constructii** cu suprafata de **40 mp** inregistrata in CF sub nr. 57901 si numar cadastral 57901 UAT Targu-Neamt **situat in Targu-Neamt, Bulevardul Stefan cel Mare, jud. Neamt:**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Targu-Neamt	Suprafata [mp]
1	Teren curti constructii - CF sub nr. 57901 si numar cadastral 57901 UAT Targu-Neamt	57901 / 57901	40 mp

Intabulare drept de proprietate **ORASUL TARGU-NEAMT, CIF: 2614104 – domeniul privat** – lista de inventar; descrisa in cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport este **INFORMAREA CLIENTULUI in vederea vanzarii (tranzactionarii)** privind estimarea valorii de piata la data evaluarii a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport de evaluare.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 (SEV 2022) – intrata in vigoare la data 31 decembrie 2021 si are caracter obligatoriu in vederea desfasurarii activitatii de evaluare in Romania.

Opinia evaluatorului in urma aplicarii metodei de evaluare, este ca **valoarea de piata in vederea informarii clientului pentru vanzare (tranzactionare)** a proprietatii imobiliare este:

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



TABEL CENTRALIZATOR

proprietate imobiliara **TEREN CURTI CONSTRUCTII** $S_{\text{teren}} = 40 \text{ mp}$,
ORASUL TARGU-NEAMT – domeniul privat – drept de proprietate
situata in intravilan Targu-Neamt, Bulevardul Stefan cel Mare, jud. Neamt

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Targu- Neamt	Suprafata [mp]	Valoare de piata (de vanzare) lei fara TVA
1	Teren curti constructii; CF sub nr. 57901 si numar cadastral 57901 UAT Targu- Neamt	57901 / 57901	40 mp	20.490
TOTAL GENERAL [fara TVA]			40 mp	20.490

VALOARE recomandata teren curti constructii $S = 40 \text{ mp} = 20.490 \text{ lei}$

echivalent

= 4.120 euro

Curs valutar BNR la data 27 septembrie 2023: 1 euro = 4,9743 lei

Valoarea nu contine TVA



RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Opinia noastra a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in acesta. Raportul de evaluare a fost cu atentie intocmit, in baza informatiilor detinute de noi sau puse la dispozitie de dumneavoastra.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare la data evaluarii.

Va multumim pentru oportunitatea oferita de a elabora acest raport de evaluare.

Cu stima,

c.j. dipl. ing. Vlad Grigorean,
Manager General

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 27 septembrie 2023



[Signature]

vlad grigorean



CUPRINS

Rezumatul evaluării

Declaratie de conformitate

RAPORT DE EVALUARE - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Generalitati

- 1.1. Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului
- 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.3. Data estimării valorii
- 1.4. Moneda Raportului
- 1.5. Standardele Aplicate
- 1.6. Procedura de Evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)
- 1.7. Riscul asociat garanției
- 1.8. Clauza de nepublicare
- 1.9. Responsabilitatea față de terți
- 1.10. Ipoteze și condiții limitative

2. Analiza pieței imobiliare

3. Dreptul de proprietate asupra imobilului

- 3.1. Clientul
- 3.2. Proprietarul
- 3.3. Dreptul de proprietate

4. Evaluarea Imobilului

- 4.1. Date privind modul de realizare a evaluării
- 4.2. Date generale privind proprietatea imobiliară evaluată
 - 4.2.1. Amplasare și acces
 - 4.2.2. Vecinătăți
 - 4.2.3. Teren
 - 4.2.4. Construcții

5. Cea Mai Bună Utilizare

6. Abordările folosite

7. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

8. Fotografii

9. Anexe

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



REZUMATUL EVALUARII

PROPRIETATEA EVALUATA

Numele clientului		ORASUL TARGU-NEAMT, CIF: 2614104
Data evaluarii		27 septembrie 2023
Tipul proprietatii		Teren intravilan – curti constructii - neconstruibil
Folosinta		Curti constructii
Destinatie		Curti constructii
Adresa proprietatii		Intravilan Targu-Neamt, Bulevardul Stefan cel Mare, jud. Neamt
Proprietar(i)		ORASUL TARGU-NEAMT – domeniul privat, CIF: 2614104
Numar cadastral		57901 UAT TARGU-NEAMT, JUD. NEAMT
Numar Carte Funciara		57901 UAT TARGU-NEAMT, JUD. NEAMT
Lista actelor de proprietate		- Extras de carte funciara pentru informare pentru CF 57901 UAT Targu Neamt, jud. Neamt; - Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil scara 1:2000; - Fisa mijlocului fix – septembrie 2023;
Utilizarea actuala a imobilului		Teren curti constructii – neconstruibil.
Cea mai buna utilizare		Curti constructii - neconstruibil
Suprafete (mp)	Teren	St: 40 mp
	Cota indiviza din lot drum de acces: Nu e cazul;	
Descrierea zonei si a amplasamentului		Proprietatea care face obiectul analizei este situata in intravilanul Orasul Targu Neamt, Bulevardul Stefan cel Mare, jud. Neamt.



Descriere teren	Proprietatea care face obiectul analizei este formata dintr-un teren intravilan curti constructii –		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public – asfaltat cu o banda de circulatie pe sens ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele	Distanta	
	Electrice (medie tensiune)	☒	Retea publica la limita proprietatii
	Alimentare cu apa	☒	Retea publica la limita proprietatii
	Alimentare cu gaze	☒	Retea publica la limita proprietatii
	Canalizare	☒	Retea publica la limita proprietatii
Abateri de la cartea funciara:	NU e cazul;		
Exista pe proprietate constructii demolabile	☐ DA ☒ NU		
Exista pe proprietate constructii demolate	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	NU SUNT;		



Abordari in evaluare:	Abordarea prin piata - teren			
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA – Proprietate Imobiliara <i>(valoarea nu contine TVA)</i>	EUR		LEI	
	4.120		20.490	
- valoare unitara teren	103,080	Eur/mp	512,751	Lei/mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9743 la data evaluarii 27.09.2023			





DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
- Inspekția a fost făcută de cel care a semnat raportul de evaluare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra imobilului ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este actionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;

Cu stima,

cj. dipl. ing. Vlad Grigorean
Manager General

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 27 septembrie 2023



RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. GENERALITATI

1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din **teren curti constructii** cu suprafata de **40 mp** inregistrata in CF sub nr. 57901 si numar cadastral 57901 UAT Targu-Neamt **situat in Targu-Neamt, Bulevardul Stefan cel Mare, jud. Neamt.**

Scopul prezentului raport este **informarea clientului in vederea vanzarii (tranzactionarii)** privind estimarea valorii de piata la data evaluarii a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport de evaluare la data evaluarii.

Prezenta lucrare se adreseaza catre:

- ✓ **ORASUL TARGU-NEAMT, CIF: 2614104, domeniul privat** – in calitate de proprietar, client, destinatar.

Prezentul Raport de evaluare se adresează către **ORASUL TARGU-NEAMT – CIF: 2614104**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul(ii) lucrării.

1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață, decât a stării sale pur fizice. Conceptul valoare de piață este legat de percepțiile colective și de comportamentul participanților pe piață și se bazează pe piață și în consecință, toate datele de intrare au fost dezvoltate din datele de pe piață. S-a presupus că funcționarea pieței în cadrul căreia tranzacțiile au loc este fără restricții din partea forțelor din afara pieței.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori care sunt asociați cu orice produs, serviciu sau marfă. Aceștia sunt **utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare**. Funcționarea principiului economic al cererii și ofertei



reflectă interacțiunea complexă a celor patru factori ai valorii.

Utilitatea proprietății imobiliare ca proprietate industrială, rezidențială, sediu de birou sau spațiu comercial, raritatea sau disponibilitatea redusă a acestor facilități sunt considerate factori ai ofertei. Preferințele consumatorilor și puterea lor de cumpărare, care reflectă dorința de a dispune de dreptul proprietate și stabilesc accesibilitatea acestora, sunt considerate factori ai cererii.

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra proprietății, la o anumită dată. În această definiție apare implicit conceptul de piață în ansamblu, care reflectă mai degrabă activitatea și motivația mai multor participanți decât imaginea sau interesul preconceptual ale unui anumit participant. Valoarea de piață este o estimare fundamentată de piață, efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Estimarea valorii de piață a fost făcută stabilindu-se cea mai bună utilizare sau cea mai probabilă utilizare a proprietății.

Au fost folosite informațiile specifice ale pieței care include proprietatea evaluată.

Proprietatea imobiliară este diferită de cele mai multe bunuri și servicii aflate pe o piață, datorită perioadei relativ mari de expunere pe piață, pentru a atinge un preț care să reprezinte valoarea de piață, din cauză că proprietatea imobiliară este o marfă cu lichiditate mai redusă. Această perioadă mare de expunere, absența unei „piețe la vedere” pe care mărfurile sunt disponibile pentru vânzarea imediată și natura și diversitatea proprietăților imobiliare și a piețelor proprietăților imobiliare au determinat necesitatea apariției Standardelor Internaționale de Evaluare și a metodelor și procedurilor unitare de evaluare.

Metodele și procedurile care au fost folosite sunt abordarea valorii prin comparația vânzărilor pentru teren, deoarece acesta abordare este cea mai apropiată de valoarea corectă de piață a bunului imobil care face obiectul acestui raport de evaluare.

Ținând cont de aceste considerații, s-a apelat la estimarea unei valori de piață definită



conform **Standardelor de Evaluare a Bunurilor - SEV 2022** (31 decembrie 2021):

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

❖ **Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:**

(a) **„suma estimată”** se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii speciale;

(b) **„un activ ar putea fi schimbat”** se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

(c) **„la data evaluării”** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

(d) **„între un cumpărător hotărât”** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;

(e) **„și un vânzător hotărât”** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

(f) **„într-o tranzacție nepărtinitoare”** se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

(g) **„după un marketing adecvat”** înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării;

(h) **„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent”** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire



la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

1.3 Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **27.09.2023**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspekția proprietății a fost făcută de dl evaluator c.j. dipl. ing. Grigorean Vlad în data de **27.08.2023**.

Evaluarea a fost realizată în luna septembrie 2023. Data evaluării este **27.09.2023**.

Data raportului de evaluare este **27.09.2023**. Data predării raportului de evaluare este 27.09.2023.

1.4 Moneda raportului de evaluare.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR.

1.5 Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

Surse de informații:

- ➔ Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV) ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)
- ➔ SEV 100 (IVS Cadrul General).



- SEV 101 (Termenii de referinta ai Evaluarii) (IVS 101).
- SEV 230 (Drepturi asupra proprietatii imobiliare) (IVS 230).
- SEV 310 (Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului) (IVS 310).
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Standardele ANEVAR adoptate in Conferinta Nationala.
- Juridice – acte de proprietate.
- Piața – site-uri de imobiliare.
- Revista ANEVAR – VALOAREA. (informatii din Piata)

1.6 Procedura de evaluare (Etapale parcurse, surse de informatii).

Baza evaluarii realizate în prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de catre proprietarul imobilului, respectiv:

- documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului;



- documentatia intocmita in vederea atribuirii numarului cadastral;
- Extrasele de carte funciara pentru autentificare prezentate de catre proprietar.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare – metoda comparatiei - ANEVAR ;
- Cursul de referinta al monedei nationale;
- Publicatii privind piata imobiliara.

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

1.7 Riscul Asociat Garantiei.

Au fost analizate următoarele aspecte:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*
 - în prezent, piata imobiliară a proprietăților imobiliare specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzactii pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendintele pietei sunt de reducere a trendului descendent al preturilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- *cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*
 - cererea a fost foarte ridicată până în trimestrul III al anului 2019, când, odată cu declanșarea pandemiei cu sars Cov 2, disponibilitatea finanțării s-a redus considerabil;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- *cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*



- având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, considerăm că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate mentine scăzut pe termen mediu.
- *orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției*
 - în contextul economic actual falimentul unor societăți comerciale deținătoare de proprietati imobiliare sau incapacitatea persoanelor fizice de plata creditelor bancare pentru care au garantat cu proprietati imobiliare ar putea conduce la creșterea ofertei și implicit reducerea prețurilor.
- *abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății evaluate s-a apelat la abordarea prin metoda comparatiei. Pentru aplicarea acestora, s-au utilizat informatii extrase din piață, verificate pentru valabilitate si veridicitate. În urma reconcilierii rezultatelor s-a selectat valoarea estimată prin **metoda comparatiei pentru teren**, aceasta respectând criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informatiilor utilizate.

1.8 Clauza de nepublicare.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.9 Responsabilitatea fata de terti.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și debitorului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatarul raportului iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



1.10 Ipoteze si conditii limitative.

Principalele ipoteze și conditii limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale terenului care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alta proprietate vecina sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;



- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Condiții limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.



Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Perspectiva economiei in Romania

Economia României a crescut spectaculos în trimestrul 1 a anului 2021, depășind toate așteptările, cu o creștere de **2,8%** față de trimestrul 4 al anului 2020, care a fost un trimestru foarte bun.

Comparativ cu trimestrul 1 al anului 2020, în primele trei luni din 2021, **PIB-ul** a scăzut cu **0,2%** pe seria brută și nu a înregistrat nicio modificare pe seria ajustată sezonier, arată datele semnal privind evoluția PIB în primele trei luni din acest an, publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

La prima vedere, după aceste date, am putea avea o creștere economică pe tot anul, de 7%, poate fi chiar mai mult.

În trimestrul I a anului 2021, numărul locurilor de muncă vacante a fost 38,4 mii, în creștere cu 2,8 mii față de trimestrul anterior.

În privința celor menționate anterior, la nivel național, tendința generală este de creștere economică ușoară pe termen mediu.

În schimb, semnalul de alarmă este dat de situația prețurilor materiilor prime în domeniul construcțiilor la nivel internațional.

Analizând ceea ce s-a întâmplat în trimestrul 1 al anului 2021, în care cererea pentru construcții noi (zona rezidențială și zona industrială) a explodat, putem trage concluzia că există un pericol iminent dacă se păstrează trendul cu privire la creșterea accelerată a prețurilor materiilor prime de bază în sensul apariției unei crize economice pe termen mediu spre lung.



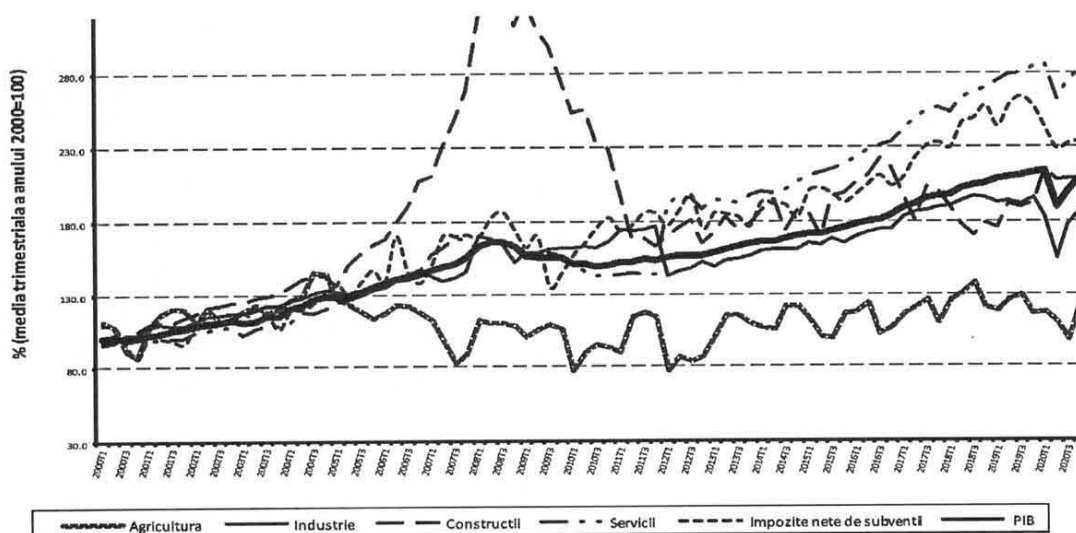
Chiar dacă statisticile au arătat o situație bună pentru construcții - pentru 2020 s-a văzut o creștere față de 2019, în ultimii trei ani construcțiile din România au avut într-adevăr o ascensiune chiar spectaculoasă dacă ne uităm la cifre, creșteri cu două cifre, însă deja primul trimestru reflectă ceea ce s-a previzionat încă de la începutul pandemiei - că 2021 va fi anul în care se va simți această criză, această pandemie, dar și criza economică din domeniul construcțiilor. Era evident că acest lucru se va întâmpla. În construcții reacția a fost mai târzie, investitorii au continuat să-și finalizeze proiectele anterioare, s-au terminat, însă au fost mai sceptici în a demara alte proiecte. Acest fenomen a creat și în domeniul construcțiilor și mai ales în domeniul materialelor de construcții destul de multă confuzie și nesiguranță și automat s-a creat o reacție în lanț - începând cu materia primă, materialele și executanții în ceea ce privește tarifele. Escaladarea prețurilor din domeniul construcțiilor este înafara limitelor prevăzute de indicatorii statistici. Adică indicatorul statistic pe construcții nu este o oglindă fidelă a realității din teren, a realității din proiecte.

Tabel 1: Evoluția Produsului intern brut trimestrial

		Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	An
- în % față de perioada corespunzătoare din anul precedent -						
Serie brută	2018	104.2	105.5	104.2	104.1	104.5
	2019	105.0	104.4	103.0	104.3	104.1
	2020	102.4	90.0	94.4	98.6	96.1
Serie ajustată sezonier	2018	104.9	105.3	104.2	104.0	-
	2019	105.2	104.2	103.3	103.9	-
	2020	102.7	90.0	94.6	98.2	-
- în % față de trimestrul precedent -						
Serie ajustată sezonier	2018	100.5	101.7	101.3	100.5	-
	2019	101.7	100.7	100.4	101.0	-
	2020	100.6	88.2	105.6	104.8	-



Grafic 1: Evolutia PIB - serie ajustata sezonier



Analiza pietei imobiliare din zona din care face parte proprietatea imobiliara subiect

Date despre piata imobiliara

Târgu Neamț (în ebraică și idiș נִיאַמֶץ טאָרג, în maghiară Németszásr, în latină Antea Castrum Nempch) este un oraș în județul Neamț, Moldova, România, format din localitățile componente Blebea, Humulești, Humuleștii Noi și Târgu Neamț (reședința). 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. În plus, 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, precum Văratec, Agapia sau Secu. Are o populație de 18.695 de locuitori (2011).

Concluzie: În piață nu există destul de multe proprietăți imobiliare similare cu cea care face obiectul acestui raport de evaluare. (în zona semicentrala si centrala nu exista multe proprietati de vanzare similare).



3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI

3.1 Clientul.

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **ORASULUI TARGU NEAMT, CIF: 2614104.**

3.2 Proprietarul.

ORASULUI TARGU NEAMT, CIF: 2614104 – DOMENIUL PRIVAT.

3.3 Dreptul de proprietate.

Documentele care atesta dreptul de proprietate ale proprietatii imobiliare sunt:

- Extras de carte funciara pentru informare pentru fiecare CF in parte UAT Targu Neamt, jud. Neamt;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil scara 1:2000;
- Fisa mijlocului fix – septembrie 2023;

4. EVALUAREA IMOBILULUI

4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii.

- Pentru evaluare s-a ales **metoda Comparatiilor vanzarilor (abordarea prin piata)** pentru teren.

4.2 Date generale privind proprietatea imobiliara evaluata.

4.2.1 Amplasare si acces.

Proprietatea imobiliara este situata in intravilan Targu-Neamt, Bulevardul Stefan cel Mare, jud. Neamt.

Acces: drum asfaltat cu 1 banda de circulatie pe sens.

4.2.2 Vecinatati.

Proprietatea imobiliara evaluata se invecineaza cu diferite blocuri de locuit, terenuri libere.

4.2.3 Teren.

Terenul pe care se afla proprietatea imobiliara evaluata este in suprafata de 40 mp – curti constructii inscris in CF sub nr. 57901 si nr. cad. 57901 UAT Targu-Neamt, jud. Neamt,

4.2.4 Constructii.

Pe terenul mai sus mentionat este edificata o constructie. (27.09.2023)



5. CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1 Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare este definită astfel:

„Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibil fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.”

Cea mai bună utilizare - este definiția ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ❖ cea mai bună utilizare a terenului liber.
- ❖ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- ❖ permisibilă legal
- ❖ posibilă fizic
- ❖ fezabilă financiar
- ❖ maxim productivă

Liber sau construit, terenul este numit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Utilitatea este mai degrabă un termen relativ sau comparativ și nu un criteriu absolut. Valoarea terenului se stabilește prin evaluarea utilității sale în condițiile factorilor legali, fizici, funcționali, economici și de mediu care influențează capacitatea sa productivă.



Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

Terenul este privit ca un activ permanent, amenajările terenului și construcțiile atașate acestuia având o durată de viață finită. Datorită fixității terenului, proprietatea imobiliară are o localizare unică. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă.

Atunci când terenul este evaluat separat de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de „cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor terenului și a construcțiilor atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății ca fiind construită.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber ține cont de utilizarea curentă și de utilizările posibile viitoare: proprietate imobiliară industrială. Practic ținând cont de tipul clădirii ce urmează a fi construit și de amplasarea acesteia cea mai bună utilizare a terenului este teren cu destinații curți construcții (industrial sau hala industriale) conform certificatului de urbanism. Metoda folosită pentru determinarea valorii terenului va fi prin identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere a căror cea mai bună utilizare este de proprietăți industriale.

5.2 Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind construit.

Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj, profit sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia.

Proprietatea imobiliară este definită ca fiind terenul și acele elemente construite care sunt adăugate terenului, deasupra lui sau subterane. Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață, decât a stării sale pur fizice. Utilitatea proprietății pentru o anumită entitate sau persoană poate fi diferită



de utilitatea recunoscute de piață sau de un anumit domeniu economic. Proprietatea va fi evaluată ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. Se va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

Cea mai bună utilizare este definită ca: Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Pe piețele caracterizate de dezechilibre mari între ofertă și cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În cazul în care documentația de urbanism se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară. Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Proprietate individuală poate avea o valoare adițională sau specială, peste valoarea sa privită ca entitate separată, ca rezultat al asocierii sale fizice sau funcționale cu proprietățile vecine deținute de alții sau al atractivității pentru un cumpărător care are interese speciale. Mărimea unei astfel de valori adiționale sau speciale va fi raportată în mod separat de valoarea de piață.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată într-o zonă în care orice modificare presupune efectuarea unui PUD, care, obligatoriu trebuie să se supună reglementărilor stabilite prin PUZ, ambele necesitând aprobare din partea autorității administrative locale, voința proprietarului fiind, astfel, subrogată reglementărilor locale.

Proprietatea se găsește în PUG în zona activităților industriale unde există facilitate specific acestei destinații.

CONCLUZIE: Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind construit este proprietate imobiliara – teren curti constructii.

Concluzie: Proprietatea imobiliară respectă regimul tehnic, regimul juridic și regimul economic al planului de urbanism.

În conștiință, cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este, cea prezentă, adică proprietate imobiliară industrială.

Vlad Grigorean



Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productive

a) Permisibilitatea legală

Din analiza planului urbanistic și având în vedere riscurile aferente legate de eventuale modificări în cadrul acestuia rezultă că utilizările menționate mai sus sunt permise legal - nu încalcă norme de urbanism sau de mediu.

b) Posibilă fizic

Pentru proprietatea evaluată ar putea fi imaginate o mulțime de utilizări posibile, dar așa cum indică datele de piață, specificul zonei este orientat spre proprietate imobiliară de tip industrial.

c) Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit primele două criterii sunt analizate dacă ar produce un venit care să acopere obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Se observă că cele 3 utilizări probabile sunt fezabile financiar, întrucât produc un venit, care după aplicarea impozitului pe venit acoperă cheltuielile de exploatare și este mai mare decât amortizarea clădirii.

d) Maximum productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.



Liber sau construit, terenul este numit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Utilitatea este mai degrabă un termen relativ sau comparativ și nu un criteriu absolut. Valoarea terenului se stabilește prin evaluarea utilității sale în condițiile factorilor legali, fizici, funcționali, economici și de mediu care influențează capacitatea sa productivă.

Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

Terenul este privit ca un activ permanent, amenajările terenului și construcțiile atașate acestuia având o durată de viață finită. Datorită fixității terenului, proprietatea imobiliară are o localizare unică. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă.

Atunci când terenul este evaluat separat de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de „cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor terenului și a construcțiilor atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății ca fiind construită.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber ține cont de utilizarea curentă și de utilizările posibile viitoare: proprietate imobiliară industrială și/sau administrativă. Practic ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia cea mai bună utilizare a terenului este teren cu destinații curți construcții conform certificatului de urbanism. Metoda folosită pentru determinarea valorii terenului va fi prin identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere a căror cea mai bună utilizare este de proprietăți rezidențiale.



6. ABORDARILE FOLOSITE

Abordarea prin piata (metoda comparatiei vanzarilor).

Determinarea valorii terenului prin tehnica denumită comparația vânzărilor

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de COMPARAȚIA DIRECTĂ, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății supusă evaluării se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței. Valoarea de piață a proprietății subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

*Sunt **două tehnici** utilizate în cadrul **abordării prin piață**:*

Tehnici cantitative:

- Analiza pe perechi de date
- Analiza datelor secundare
- Analiza statistică
- Analiza costurilor

Tehnici calitative:

- Analiza comparațiilor relative
- Analiza tendințelor
- Analiza clasamentului
- Interviu personal

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează, fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative. Acestea sunt tehnicile cele mai des folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau în combinație.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.



Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație s-au făcut corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative s-au aplicat asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat.

Corecțiile au fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat a fost valoarea unitară.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost de pe site-urile de specialitate, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.



ABORDAREA PRIN PIATA (METODA COMPARATIEI VANZARILOR TEREN)

ANEXE

Fisa teren

<u>Caracteristici</u>			
Localizare	Teren curti constructii, CF: 57901 nr. cad.: 57901 UAT Targu Neamt, jud. Neamt		Suprafata (mp.) 40,00
Acces	drum asfaltat la strada principala	L (m.) max.	6,04
		I (m.) max.	5,43
Regim juridic	intravilan	Raport I/L	-
Regim economic	teren curti constructii, CF: 57901, nr. cad.: 57901 UAT Targu Neamt, jud. Neamt		Inclinatie plan
Indicatori urbanism	CUT	-	Caracteristici juridice
	POT	-	drept de proprietate
Rețele edilitare	existente		Utilitati
Rețele rutiere	drum asfaltat		toate la proprietate

CURS VALUTAR 4,9743 lei/1 euro
DATA RAPORT 27 septembrie 2023



DESCRIEREA COMPARABILELOR

Comp.	Data ofertei	Localizare	Suprafata teren (mp.)	Acces	Inclinatie	Regim juridic	Regim economic	CUT	POT	Utilitati	Oferta pret [euro/mp]	Document Urbanistic Valabil	Observatii
A	27 septembrie 2023	Targu Neamt, strada Batalion, jud. Neamt	800	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	-	-	toate la proprietate	70,00	Ac	
B	27 septembrie 2023	Targu Neamt, strada Eternitatii, jud. Neamt	5.181	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	-	-	toate la proprietate	60,00	Ac	
C	27 septembrie 2023	Targu Neamt, strada Sublocotenent Rosescu, jud. Neamt	833	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	-	-	toate la proprietate	62,42	Ac	

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR

	Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Datele de intrare	Suprafata (mp.)	40,00	800	5.181	833
	Front (ml)				
	Data		septembrie-23	septembrie-23	septembrie-23
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		70,00	60,00	62,42
	Ajustare Oferta - Tranzactie		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii (%eur)	-5%	-5% -3,50	-5% -3,00	-5% -3,12
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50	57,00	59,30
Piata, finante, juridic	Drept de proprietate transmis		integral	integral	integral
	Valoarea ajustarii (%eur)	integral	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50	57,00	59,30
	Conditii de finantare		cash	cash	cash
	Valoarea ajustarii (%eur)	cash	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50	57,00	59,30
	Conditii de vanzare		independent	independent	independent
	Valoarea ajustarii (%eur)	independent	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50	57,00	59,30
	Conditile pietei		septembrie-23	septembrie-23	septembrie-23
	Valoarea ajustarii (%eur)	27 septembrie 2023	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50	57,00	59,30
Caracteristici fizice	Localizare [in perspectiva celei mai bune utilizari]	Teren curti constructii, CF: 57901 nr. cad.: 57901 UAT Targu Neamt, jud. Neamt	Targu Neamt, strada Batalion, jud. Neamt	Targu Neamt, strada Eternitatii, jud. Neamt	Targu Neamt, strada Sublocotenent Rosescu, jud. Neamt
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		40% 26,60	50% 28,50	40% 23,72
	Acces	drum asfaltat	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Utilitati	toate la proprietate	toate la proprietate	toate la proprietate	toate la proprietate
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Dimensiuni (mp.)	40	800	5.181	833
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		15% 9,98	10% 5,70	17% 10,08
	Deschidere		0,00	0,00	0,00
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Inclinatie /Raport I/L	plan	plan	plan	plan
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Document urbanistic emis	AC	Ac	Ac	Ac

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Opinia Rezultata

Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Regim juridic	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Regim economic(destinatie)	CURTI CONSTRUCTII	curti constructii		curti constructii		curti constructii	
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Indicatori de urbanism	CUT	-	-	-	-	-	-
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	POT	-	-	0,00	0%	0,00	0%
	0,00%	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat (eur/mp.)		103,08		91,20		93,11	
Total ajustare bruta (% Eur/mp.)		55,00%	36,58	60,00%	34,20	57,00%	33,80
Total ajustare neta (% Eur/mp.)		-47,25%	-33,08	-	-31,20	-	-30,68
Numar ajustari		2		2		2	
Valoarea aleasa							
<u>Valoarea estimata fara TVA</u>		103,08 eur/mp					
		4.120 Euro					
		512,751	lei/mp				
		20.490 Lei					
Curs valutar (lei/eur) BNR din 27 septembrie 2023		4,9743					

Explicitarea corectiilor:

<u>Ajustarile s-au luat în considerare astfel:</u>				A	B	C
§	<u>Sursa informatiei:</u>					
o	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie de	-5%	acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.			
§	<u>Drept de proprietate transmis:</u>					
o	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale			0	0	0
§	<u>Conditii de finantare</u>					
o	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferate pentru plata cash			0	0	0
§	<u>Conditii de vanzare</u>					
o	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferate independent de vreo constrangere			0	0	
§	<u>Conditiiile pietei :</u>					

36
pina

RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no. 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



§	Localizare:			
o	Au fost necesare ajustari intrucat comparabilele au fost selectate din zone recunoscute de piata ca fiind in zone rezidentiale si alte zone cunoscute care sunt diferite de proprietatea subiect	1	1	1
§	Acces:			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	Utilitati:			
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au toate utilitatile pe proprietate.	0	0	0
§	Suprafata			
o	Nu au fost necesare ajustari	1	1	1
§	Deschidere:			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	Inclinatie:			
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au forma plana	0	0	0
§	Document urbanistic emis			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	Regim juridic:			
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au regim juridic intravilan	0	0	0
§	Regim economic:			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	Indicatori urbanistici:			
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au indicatori urbanistici similari cu proprietatea de evaluat	0	0	0

[ABORDAREA PRIN PIATA – METODA COMPARATIEI VANZARILOR]

VALOARE DE PIATA [de vanzare]: Proprietate imobiliara: teren curti constructii S = 40 mp, CF: 57901, nr. cad.: 57901 UAT Targu-Neamt, Targu-Neamt, Bulevardul Stefan cel Mare, jud. Neamt

20.490 LEI fara TVA

4.120 EURO fara TVA

valoarea nu contine TVA

Curs BNR: 1 euro = 4,9743 lei la data 27.09.2023

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean



BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member certificate no. 0807
Pepinierii Business Center
610240, Pepinierii, 42, Bistrita-Neamt, Neamt, ROMANIA



7. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI.

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Valoarea de piață a proprietății imobiliare (teren) s-a determinat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2022, prin aplicarea **ABORDARII PRIN PIATA (comparatia vanzarilor)** pentru determinarea valorii de piata a terenului.

Valoarea estimativa pentru teren care fac obiectul acestui raport de evaluare este situat pe raza UAT Targu-Neamt, intravilan Targu-Neamt, Bulevardul Stefan cel Mare, județul Neamt și este proprietatea ORASULUI TARGU NEAMT – domeniul privat, conform actelor prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport.

TABEL CENTRALIZATOR <i>proprietate imobiliara TEREN CURTI CONSTRUCTII S_{teren} = 40 mp, ORASUL TARGU-NEAMT – domeniul privat – drept de proprietate situata in intravilan Targu-Neamt, Bulevardul Stefan cel Mare, jud. Neamt</i>				
Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Targu- Neamt	Suprafata [mp]	Valoare de piata (de vanzare) lei fara TVA
1	Teren curti constructii; CF sub nr. 57901 si numar cadastral 57901 UAT Targu- Neamt	57901 / 57901	40 mp	20.490
TOTAL GENERAL [fara TVA]			40 mp	20.490

VALOARE recomandata teren curti constructii S = 40 mp = **20.490 lei**
echivalent
= 4.120 euro

Curs valutar BNR la data 27 septembrie 2023: 1 euro = 4,9743 lei

Valoarea nu contine TVA



RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Avand in vedere pozitia proprietatii imobiliare, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este: prin aplicarea **ABORDARII PRIN PIATA** pentru determinarea valorii de piata a terenului.

Criteriile prin care un evaluator ajunge la valoarea finală sunt adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Date fiind cele de mai sus, voi alege abordarea prin piata (abordarea prin tehnica numita comparatia vanzarilor) ca fiind cea mai potrivită pentru scopul raportului de evaluare.

Cu stima,
Vlad Grigorean,
Manager General

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

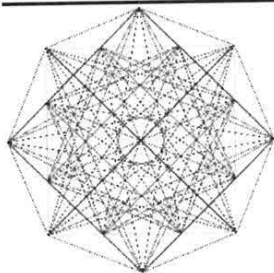
ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

Data: 27 septembrie 2023



Cu stima,
BURKHARD INTERNATIONAL SRL
Manager General
c.j. dipl. ing. Vlad Grigorean

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean



RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu-Neamt

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 57901 Targu Neamt

Nr. cerere 6383
Ziua 08
Luna 03
Anul 2023

Cod verificare
100128903591



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Targu Neamt, Bdul Ștefan Cel Mare, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57901	40	Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 57901-C1; Teren parțial împrejmuit cu limita construcție.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15045 / 09/06/2022		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 136, din 26/05/2022 emis de Consiliul Local al Orașului Targu Neamt; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 8174, din 08/06/2022 emis de Orașul Targu Neamt; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. V7662, din 08/06/2022 emis de Orașul Targu Neamt;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORAȘUL TÂRGU NEAMT , CIF:2614104, domeniul privat	A1 / B.3
24373 / 20/09/2022		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 238, din 31/08/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI TARGU NEAMT; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 13572, din 15/09/2022 emis de ORASUL TARGU NEAMT;		
B2	Se notează trecerea imobilului de sub A1 din domeniul public în domeniul privat	A1
6383 / 08/03/2023		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 57, din 23/01/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI TARGU NEAMT;		
B3	Se intabulează dreptul de proprietate asupra imobilului de sub A1, prin transformarea înscrierii provizorii efectuată conform încheierii 15045 din 09.06.2022 în intabulare în favoarea ORAȘULUI TÂRGU NEAMT	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
30579 / 23/11/2022		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 23, din 30/09/2010 emis de CONSILIUL LOCAL ORAS TARGU NEAMT;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, asupra suprafeței de 36 mp, pentru o durată de 10 ani începând cu data de 01.10.2010 1) CASYMIKY SRL , CIF:18885215	A1
4629 / 16/02/2023		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 18, din 02/02/2023 emis de ORASUL TARGU NEAMT; Act Administrativ nr. HOTARARE DE CONSILIU LOCAL nr. 13, din 26/01/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI TARGU NEAMT;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, asupra suprafeței de 40 mp, pentru o durată de 25 ani începând cu data de 02.02.2023, dobândit prin Convenție 1) MANOLE ELENA	A1

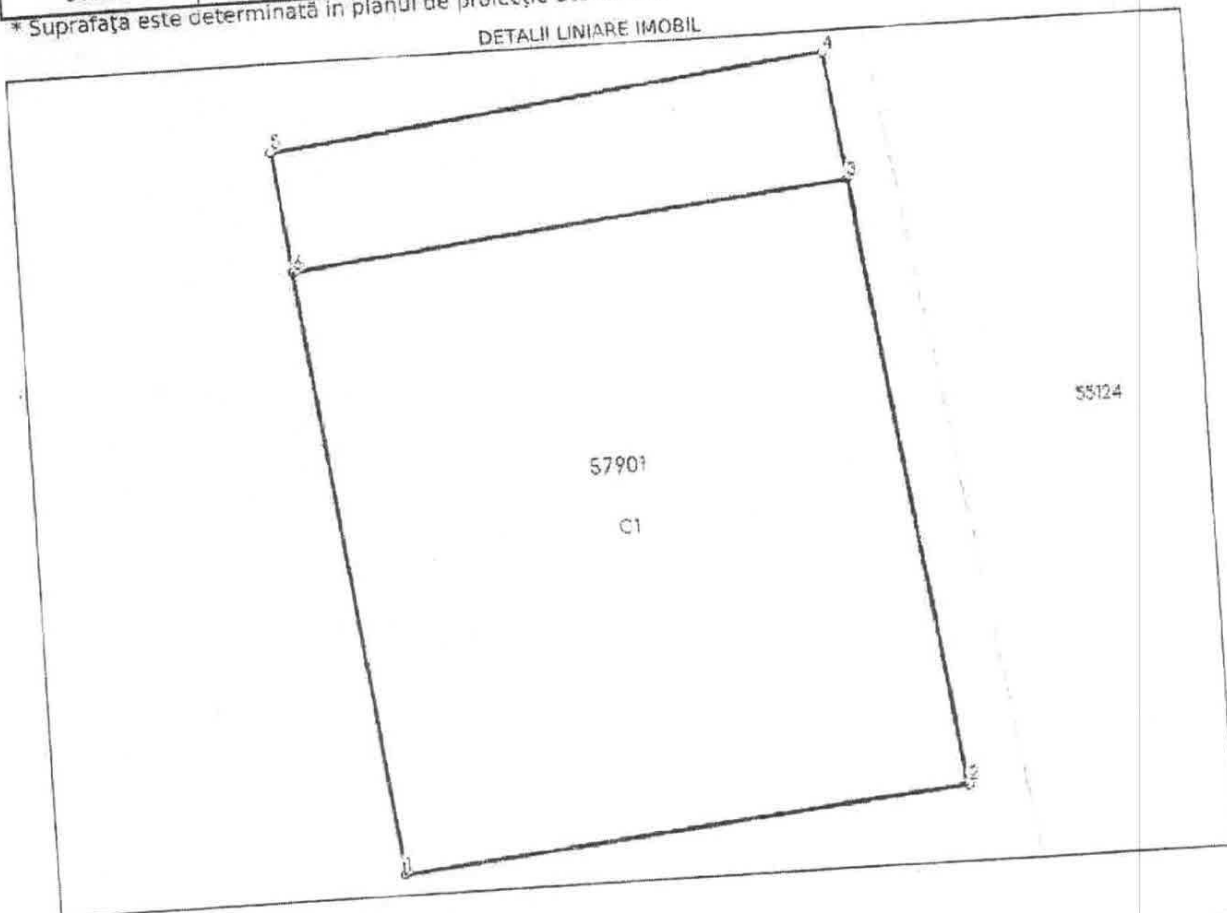
Carte Funciară Nr. 57901 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Neamț
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57901	40	Teren partial împrejmuit cu limita constructie.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	40	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.508
2	3	6.088
3	4	1.243
4	5	5.431
5	6	1.199
6	1	6.044

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P.

Data soluționării,

15-03-2023

Data eliberării,

17. MAR. 2023

Asistent Registrator,
DANIELA CRISTINA IONIȚĂ

(parașa și semnătura)

Referent,

(parașa și semnătura)

DANIELA
Referent

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:300

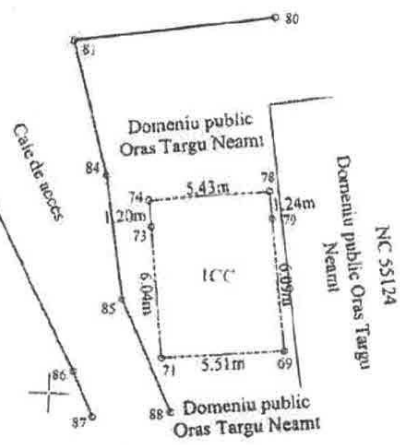
ANEXA NR. 135 la regulament

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
57901	40	Intravilan Targu Neamt, B-dul Stefan cel Mare Oras Targu Neamt, Jud. Neamt
Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	Targu Neamt	

CONFORM CU
ARHIVA ELECTRONICĂ



B-dul Stefan Cel Mare



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	40	
Total		40	Teren intravilan neîmprejmuit.

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 40 mp
Suprafața din act = 40 mp

Executanți:

S.C. TOPOMAP NEAMT S.R.L.
Seria RO-B-J
Nr. 2254/15.12.2021

PFA SILVIU SODOMANU
Seria RO-NT-F
Nr. 0102/19.03.2015

Semnat digital de
SODOMANU SILVIU
Data: 2022.06.09
11:21:40 +03'00'

Semnătura și ștampila
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii
documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren
Data: Iunie 2022

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea
numărului cadastral
Semnătura și parafă

Semnat digital de
Gabriel Moldovianu

Data:.....

Stampila RCU

Q Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

< Înapoi

[Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuri \(/imobiliare/terenuri/\)](#) / [Terenuri - Neamț \(/imobiliare/terenuri/neamt-judet/\)](#) / [Terenuri - Targu Neamț \(/imobiliare/terenuri/targu-neamt/\)](#)



10 minute de centrul Clujului

Nou ansamblu rezidențial în Cluj cu 3500 mp parc, zone v
Elite City



PRIVAT ⓘ



Cosmin

Pe OLX din mai 2016

Activ pe 15 mai 2023

(/oferte/user/14rAa/)

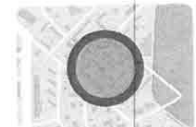
Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/oferte/user/14rAa/)

LOCALIZARE

📍 Targu
Neamț,
Neamț



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Postat 15 mai 2023

Teren 800 mp ~. Târgu- Neamț

56 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=234420914&BS=ADPAGE_PROMOTE)

(/PURCHASE/REFRESH/PRC
REACTUALIZEAZĂAD-ID=234420914&PRODU
ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_I

Publicitate

(https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2
tău 800-mp-targu-neamț-IDfRBAu.html&ref[0]
[action]=redirector&ref[0][method]=index)

Mesaje (/myaccount/answers/) <https://www.olx.ro/observed/search/>

(/) Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

<https://www.olx.ro/oferta/teren-800-mp-targu-neamț-IDfRBAu.html>

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 zonă privată, strada fiind delimitată de o barieră accesibilă prin telecomandă.
Preț negociabil.
Relații la telefon: 0 ***** 6

ID: 234420914

Vizualizări: 3510

 [Raportează](#)

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Cosmin

Pe OLX din **mai 2016**

Activ pe 15 mai 2023

(/oferte/user/14rAa/)

Trimite mesaj



xxx xxx xxx

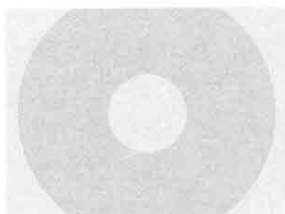
Arata

PUBLICITATE



PUBLICITATE

Anunțuri similare

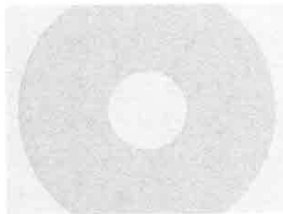


Vand 2 terenuri intravilan cu intabulare si urbanism si...

35 €

Targu Neamt
Reactualizat la 03 iunie 2023

(/d/oferta/vand-2-terenuri-intravilan-cu-intabulare-si-urbanism-si-utilitati-IDhf15c.html)



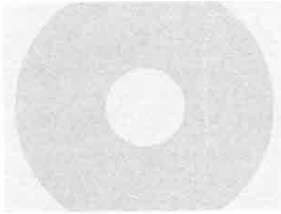
Teren targu neamt

18 000 €

Targu Neamt
15 mai 2023

 821 m²

(/d/oferta/teren-targu-neamt-IDgR6MS.html?reason=ip%7Ccf)



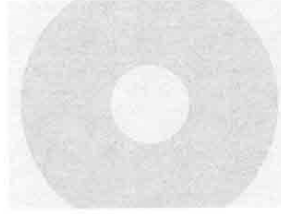
Teren Târgu Neamț

15 €

Targu Neamt
13 mai 2023

 10 000 m²

(/d/oferta/teren-targu-neamt-IDhd4hi.html?reason=ip%7Ccf)



Vanzare/inchiriere Hala in Targu Neamt-langa Lukoil

225 000 €

Targu Neamt
Reactualizat la 29 mai 2023

(/d/oferta/vanzare-inchiriere-hala-in-targu-neamt-langa-lukoil-IDh9aG6.html?reason=ip%7Ccf)
(https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2t%800-mp-targu-neamt-IDfRBAu.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index)



Teren int construct

25 €

Targu Neamt
08 mai 2023

 2.030

(/d/oferta/teren-int-construct-IDh9aG6.html?reason=ip%7Ccf)

 [Mesaje\(/myaccount/answers/\)](#)



<https://www.olx.ro/observed/search>

(2)

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-800-mp-targu-neamt-IDfRBAu.html>

2/3



Teren Intravilan Cluj - Terenuri de Vanzare Cluj

Sponsorizat • <https://www.weltimobiliare.ro/vanzare/terenuri-cluj> ▼

Actualizam Zilnic **Terenurile de Vanzare** in Cluj. Te Consiliem In Tranzactionare **Teren Casa**

► Accesați site-ul web



0 comision de intermediere - Terenuri în proprietatea BCR

Sponsorizat • <https://vanzari.bcr.ro/vanzare/terenuri> ▼

Descoperă **terenuri** intravilan & extravilan de vânzare în toată țara, în proprietatea BCR

► Accesați site-ul web

Aplicatii mobile (<https://www.olx.ro/mobile-app>) Cum functioneaza? (<https://www.olx.ro/how-it-works>)
Ajutor si contact (<https://ajutor.olx.ro/hc/pt>) Statuti de siguranta (<https://siguranta.olx.ro>)
Anunturi promovate (<https://www.olx.ro/paysite/https://www.olx.ro/sitemap>)
OLX marketplace (<https://business.olx.ro>) Partea uscatelor (<https://livrare.olx.ro/mediterian>)
Citeste blog-ul OLX.ro (<https://blog.olx.ro>) Cautari frecvente [/d/popular]
Conditii de utilizare (<https://ajutor.olx.ro/faq/olx/faq/olxgroup.com>)
Politica de confidentialitate (<https://ajutor.olx.ro/faq/olx/faq/olxgroup.com>)
Preturi de publicitate (<https://publicitate.olx.ro>)
ANPC (<https://anpc.ro>) Incotro in RO (<https://incotro.olx.ro>)
Academia de Business (<https://business.olx.ro/academia-de-business>)
Livrare prin OLX (<https://livrare.olx.ro>) Setari Cookies

OLX.bg (<https://olx.bg>) OLX.pl (<https://olx.pl>) OLX.ua (<https://olx.ua>) OLX.pt (<https://olx.pt>) Autovit.ro (<https://autovit.ro>) Storia.ro (<https://storia.ro>) OLX Renew (<https://renew.olx.ro>) OLX Business (<https://businesshub.olx.ro>)

[← Înapoi la listă](#)

[Teren de Vanzare](#) > [Neamt](#) > [Targu Neamt \(comuna\)](#) > [Targu Neamt](#) > [Strada E](#)



Teren 5,181mp Targu Neamt / Strada Eternitatii

Strada Eternitatii null, Targu Neamt, Targu Neamt

310 860 €

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 9.145 RON /luna

Avans: 230.814 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

 Suprafață	5.181 m ²
 Tip teren	intravilan
 Locatie	Cere informații
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații
 Tip vânzător	agenție

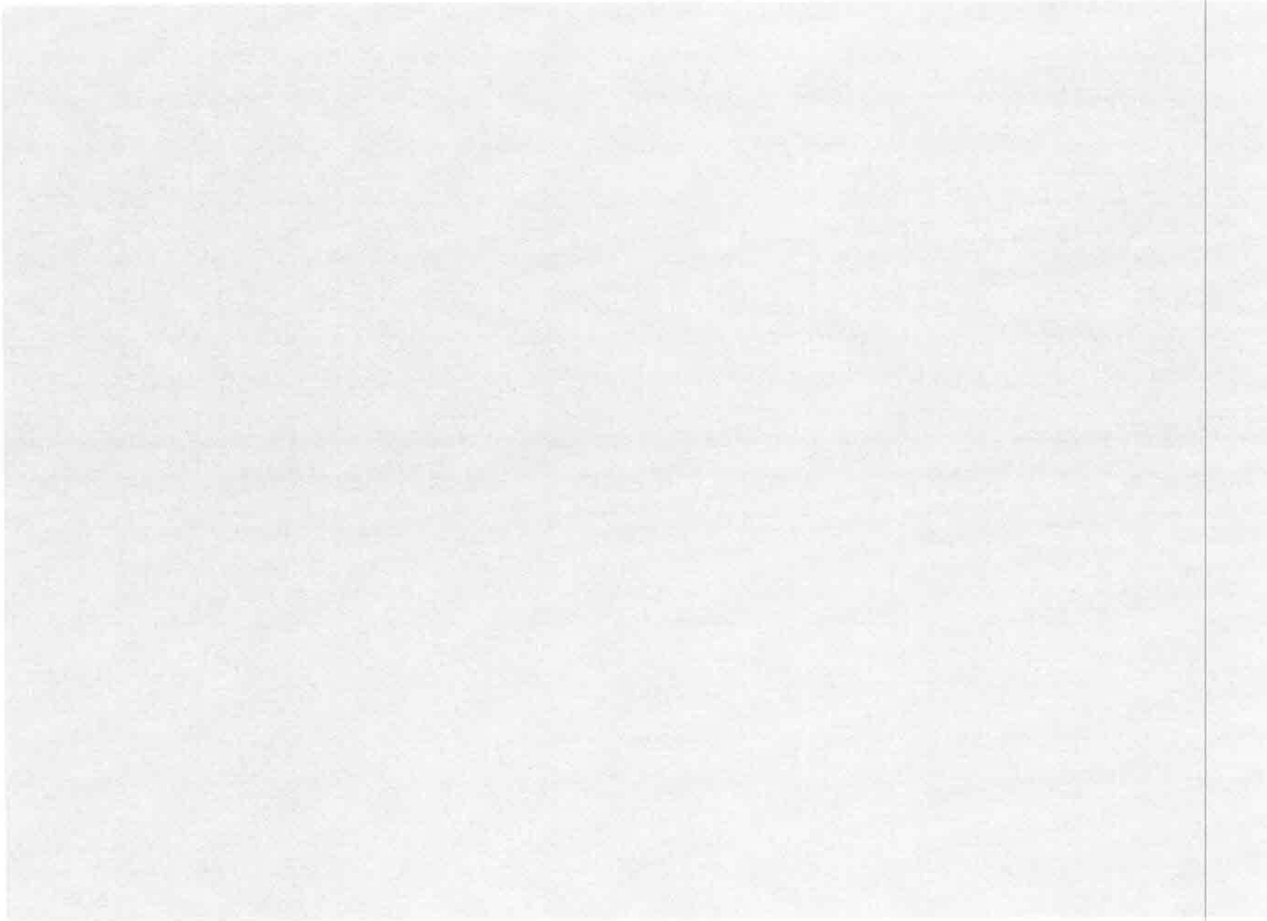
Descriere

Teren intravilan situat in centrul Orasului Targul Neamt cu doua fronturi stradale .

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, electricitate, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	fără informații

Harta



Mai multe anunțuri de la RE/MAX CITY

Contactează



Ionut Bostan

Agenție

749 afișează numărul

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon

Alege motivul pentru contact*



Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

ID anunt Storia: 7665953

ID extern 120761-1

Data publicarii: acum 9 zile

Data modificarii: acum 2 ore



Ionut Bostan

Agentie

0749 268 651

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Raportează](#)

Apartamente noi Lac Gheorgieni

[Park Lake Residence](#)[Deschideți >](#)[Conditii de utilizare](#) | [Politica de confidentialitate](#) |[Setari cookies](#) | [Blog](#)

Servicii si instrumente

[Publicitate](#) | [Creditare](#)

Harta site

[Harta site](#) | [Localitati](#) | [Lista companii](#) | [Cariere](#)



Social



Utilizarea acestui website presupune acceptarea implicita a [conditiilor de utilizare](#)

(L)

Mesaje[/myaccount/answers/]



(https://www.olx.ro/observed/search)

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2
tău teren-intravilan-IDfK0xG.html&ref[0][action
[method]=index]

Q Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare Q

< Înapoi

Pagina principală (/) / Imobiliare / Imobiliare (/) / Terenuri / Imobiliare/terenuri (/) / Terenuri - Neamt / Imobiliare/terenuri/neamt-judet (/) / Terenuri - Targu Neamt
/ Imobiliare/terenuri/targu-neamt (/)

TE



Livrare oriunde în lume

Disponibili 6 zile pe săptămână la telefon, pe mail și chat.
BAS Parts



PRIVAT ⓘ



Radu

Pe OLX din ianuarie 2014

Activ pe 29 mai 2023

(/oferte/user/jo49/)

Suna vânzătorul

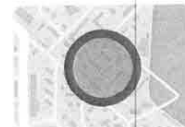
Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/oferte/user/jo49/)

LOCALIZARE



Targu
Neamt,
Neamt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.



Arată mai multe ✓

Postat 29 mai 2023

Vand teren intravilan

52 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-
ID=232610216&BS=ADPAGE_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂ (/PURCHASE/REFRESH/PRO
ID=232610216&PRODUC
ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_P

Publicitate

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 833 m²

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDfK0xG.html

1/3

DESCRIERE

Mesaje(/myaccount/answers/) <https://www.olx.ro/observed/search>
(Z) Vând teren intravilan aflat într-o zonă liniștită, cu vedere spre Cetatea Neamului. Are o suprafață de 833 mp și este situat pe strada Sublocotenent Roșescu, în spatele pieței. Lungimea este de aproximativ 44 m iar lățimea este de aproximativ 19 m. Racordurile la apă și energie electrică sunt făcute, rețeaua de gaz este la poartă. Construcția aflată pe teren este neutilizabilă.

Prețul este negociabil

ID: 232610216

Vizualizări: 1233

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Radu

Pe OLX din **ianuarie 2014**

Activ pe 29 mai 2023

[/oferte/user/jo49/]

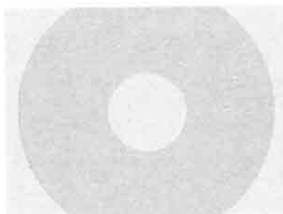
Trimite mesaj



xxx xxx xxx

Arata

Anunțuri similare

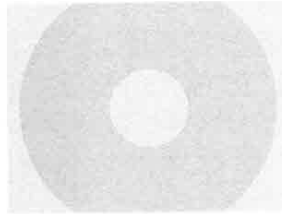


Vand 2 terenuri intravilan cu intabulare si urbanism si...

35 €

Targu Neamt
Reactualizat la 03 iunie 2023

[/d/oferta/vand-2-terenuri-intravilan-cu-intabulare-si-urbanism-si-utilitati-IDkf15c.html?]



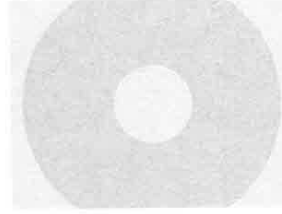
Teren INTRAVILAN-Tg Neamt-langa LUKOIL-...

17 €

Targu Neamt
Reactualizat la 31 mai 2023

24 114 m²

[/d/oferta/teren-intravilan-tg-neamt-langa-lukoil-24-000mp-...



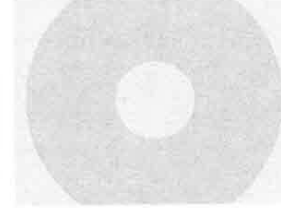
Teren Targu Neamt

25 €

Targu Neamt
10 mai 2023

15 000 m²

[/d/oferta/teren-targu-neamt-IDg7jk1.html?reason=ip%7Ccf]



Teren targu neamt

18 000 €

Targu Neamt
15 mai 2023

821 m²

[/d/oferta/teren-targu-neamt-IDgR6MS.html?reason=ip%7Ccf]



Vând ter

25 €

Targu Nea
15 mai 2023

[/d/oferta/neamt-IDg reason=ip

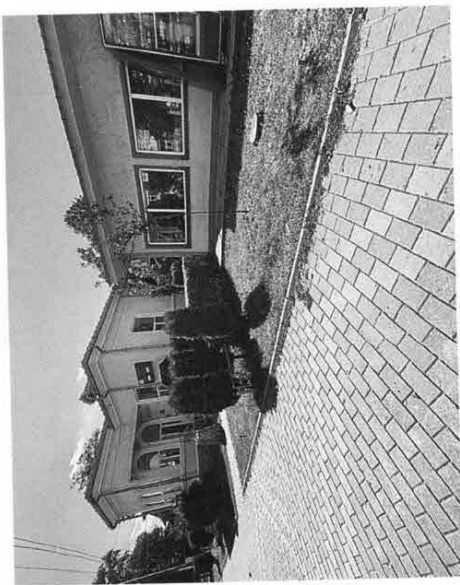
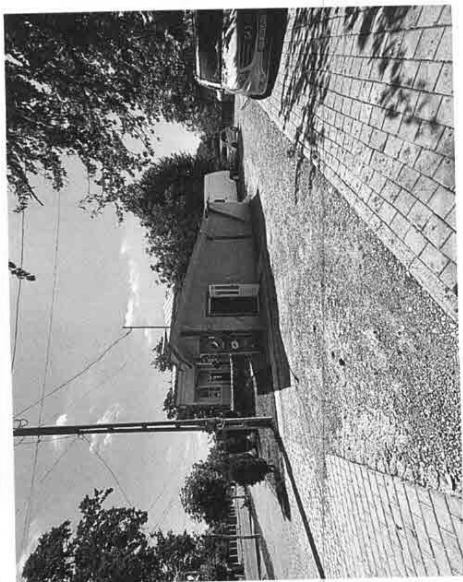
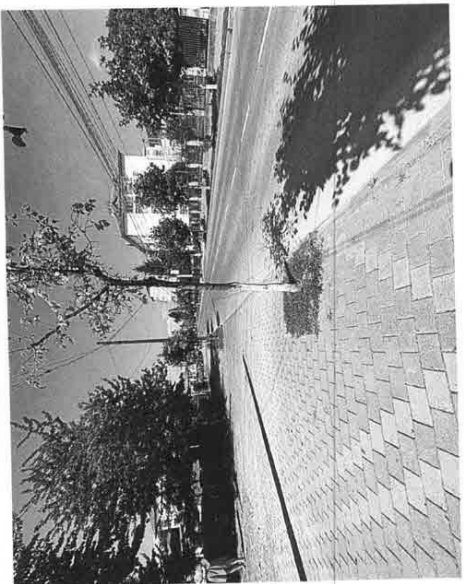
Sponsorizat · <https://www.weltim.ro> · Actualizam Zilnic **Terenurile de Vanzare** in Cluj. Te Consiliem In Tranzactionare **Teren Casa**

Sponsorizat · <https://vanzari.bcr.ro> ▼
Descoperă **terenuri** intravilane & extravilane de vânzare în toată țara, în proprietatea BCR

```
[https://www.olx.ro/cont/?ref[0]]params|
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2
tău teren-intravilan-IdfK0xG.html&ref[0]|action
[method]=index)
```

Aplicatii mobile (<https://www.olx.ro/mobile-apps>) [tioneaza? \(https://www.olx.ro/howitworks\)](https://www.olx.ro/howitworks) [\(https://www.facebook.com/OLXro/\)](https://www.facebook.com/OLXro/) [\(https://www.instagram.com/OLXro/\)](https://www.instagram.com/OLXro/)
 Ajutor si contact (<https://ajutor.olx.ro/hc/sv>) [Siguranta de siguranta \(https://siguranta.olx.ro/\)](https://siguranta.olx.ro/) [utm_source=OLX&utm_medium=footer&utm_campaign=anti-f](https://www.facebook.com/OLXro/)
 Anunturi promovate (<https://www.olx.ro/persoane>) <https://www.olx.ro/sitemap>)
 OLX marketplace (<https://business.olx.ro/>) [Parta si descopera \(https://www.olx.ro/medii\)](https://www.olx.ro/medii) [utm_source=OLX&utm_medium=footer&utm_campaign=profesionisti&utm_term=profesionisti&utm_c](https://www.facebook.com/OLXro/)
 Citeste blog-ul OLX.ro (<https://blog.olx.ro/>) [Cautari frecvente \(/d/popular\)](https://www.olx.ro/d/popular) [utm_source=OLX&utm_medium=footer&utm_campaign=profesionisti&utm_term=profesionisti&utm_c](https://www.facebook.com/OLXro/)
 Conditii de utilizare (<https://ajutor.olx.ro/faq>) [Parta si descopera \(https://www.olx.ro/medii\)](https://www.olx.ro/medii) [utm_source=OLX&utm_medium=footer&utm_campaign=profesionisti&utm_term=profesionisti&utm_c](https://www.facebook.com/OLXro/)
 Politica de confidentialitate (<https://ajutor.olx.ro/faq>) [Parta si descopera \(https://www.olx.ro/medii\)](https://www.olx.ro/medii) [utm_source=OLX&utm_medium=footer&utm_campaign=profesionisti&utm_term=profesionisti&utm_c](https://www.facebook.com/OLXro/)
 Preturi de publicitate (<https://publicitate.olx.ro/>) [Parta si descopera \(https://www.olx.ro/medii\)](https://www.olx.ro/medii) [utm_source=OLX&utm_medium=footer&utm_campaign=profesionisti&utm_term=profesionisti&utm_c](https://www.facebook.com/OLXro/)
 ANPC (<https://anpc.ro/>) [Parta si descopera \(https://www.olx.ro/medii\)](https://www.olx.ro/medii) [utm_source=OLX&utm_medium=footer&utm_campaign=profesionisti&utm_term=profesionisti&utm_c](https://www.facebook.com/OLXro/)
 Academia de Business (<https://business.olx.ro/>) [Parta si descopera \(https://www.olx.ro/medii\)](https://www.olx.ro/medii) [utm_source=OLX&utm_medium=footer&utm_campaign=profesionisti&utm_term=profesionisti&utm_c](https://www.facebook.com/OLXro/)
 Livrare prin OLX (<https://livrare.olx.ro/>) [Parta si descopera \(https://www.olx.ro/medii\)](https://www.olx.ro/medii) [utm_source=OLX&utm_medium=footer&utm_campaign=profesionisti&utm_term=profesionisti&utm_c](https://www.facebook.com/OLXro/)

 OLX.bg (<https://olx.bg>)
 OLX.pl (<https://olx.pl>)
 OLX.ua (<https://olx.ua>)
 OLX.pt (<https://olx.pt>)
 Autovit.ro (<https://autovit.ro>)
 Storia.ro (<https://storia.ro>)
 OLX Renew (<https://renew.olx.ro>)
 OLX Business ([https://businesshub.olx](https://businesshub.olx.ro))





ORAȘ TÂRGU-NEAMȚ

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

Comisia de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț

Nr. 16375/12.10.2023

PROCES VERBAL

al Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț

Încheiat în data de 12.10.2023, 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 concesiunea, 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 concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț;
- H.C.L. nr. 200 din 29 iunie 2023 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin HCL nr. 268 din 24.10.2019 și modificat prin HCL nr. 242/28.10.2021 și HCL nr. 113/28.04.2022;
- H.C.L. nr. 113 din 28 aprilie 2023 prin care s-a aprobat avizul de principiu în vederea vânzării directe 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, respectiv:
 - 15mp, NC 56412, situat în Aleea Salcânilor, nr. 3, bloc. A14, către Obreja Cristina;
 - 22mp, NC 55245, situat în Str. Mărășești, bloc B17, ap. 3, către S.C. Farmacia Păduraru;
- H.C.L. nr. 114 din 28 aprilie 2023 prin care s-a aprobat avizul de principiu în vederea vânzării directe a două suprafețe de teren, respectiv 14mp, având NC 57891 și 14mp având NC 57855, situate în str. Calistrat Hogaș, nr. 2, aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț;
- H.C.L. nr. 115 din 28 aprilie 2023 prin care s-a aprobat avizul de principiu în vederea vânzării directe a unui teren situat în str. Ștefan cel Mare, F.N., în suprafață de 40mp, către doamna Manole Elena, aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț;

- H.C.L. nr. 116 din 28 aprilie 2023 prin care s-a aprobat avizul de principiu în vederea vânzării directe a unui imobil aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț în suprafață de 22mp, situat în Str. Gloriei, nr. 1, NC 57942, către domnul Hrinică Cristian;
- H.C.L. nr. 163 din 30 mai 2023 prin care s-a aprobat avizul 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, respectiv:
 - 15mp, NC 56479, situat în Aleea Târgului, bl. A9, sc. B, către Monac Didina și Monac Constantin Iulian;
 - 31mp, NC 56368, situat în Str. Ștefan cel Mare, nr. 24, bloc L5, parter, către Neagu Constantin și Neagu Ileana-Marinela;
 (H.C.L. nr. 163/2023 a fost modificată prin H.C.L. nr. 207 din 13 iulie 2023)
- H.C.L. nr. 197 din 29 iunie 2023 prin care s-a aprobat avizul 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, respectiv:
 - 24mp, NC 57912, situat în Aleea Salcânilor, către Prîsneanu Mihaela;
 - 20mp, NC 57539, situat în Str. Cuza Vodă, către Mosor Ioan;
- H.C.L. nr. 215 din 24 iulie 2023 privind aprobarea avizului de principiu în vederea vânzării directe a unui teren aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, situat în Bulevardul Mihai Eminescu, bl. M10, sc. C, în suprafață de 10mp, NC 58145, concesionat către Tudosă Valerică și Tudosă Maria-Nicoleta în vederea construirii unei scări pentru acces apartament nr. 33, etaj 1, bloc. M10, sc. C;
- H.C.L. nr. 216 din 24 iulie 2023 privind aprobarea unui aviz de principiu, în vederea vânzării, prin licitație publică, a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț situat în Bulevardul Mihai Eminescu, bl. M10, sc. C, în suprafață de 25mp, NC 58464;
- H.C.L. nr. 217 din 24 iulie 2023 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a unui teren aflat în domeniul privat al Orașului Târgu-Neamț, în suprafață de 24mp, situat în Bd. 22 Decembrie, bl. N3, sc. B, ap. 12, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior, având destinația de spațiu prestări servicii, conform extrasului de carte funciară, către domnul Trifan Mihai;
- H.C.L. nr. 218 din 24 iulie 2023 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării, prin licitație publică, a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț situat în Str. 9 Mai, în suprafață de 74mp, NC 58525;
- HCL nr. 97/30.03.2023 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. 250 din 31.08.2023 privind aprobarea unui aviz de principiu, în vederea vânzării, prin licitație publică, a unui teren aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț în suprafață de 220 mp, NC 58028, situat în str. slt. Ion Moșneagu nr. 2;
 - H.C.L. nr. 251 din 31.08.2023 privind aprobarea unui aviz de principiu, în vederea vânzării, prin licitație publică, a unui teren aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț situat în str. Mărășești nr. 95B, în suprafață de 95 mp, NC 58441;

Comisia de evaluare s-a întrunit astăzi, data prezentei, pentru analizarea, evaluarea ofertelor și stabilirea prețului de vânzare a 17 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 – Raicu Maria
6. Consilier local – Nechita Stefan
7. Consilier local – Manole Lucian
8. Consilier local – Vartic Gheorghe
9. Reprezentant AJFP Neamț – Alina Capsa

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. 15845/03.10.2023 din (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 17 imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, astfel:

Comisia procedează la analizarea celor 17 dosare ce au primit avizul de principiu în vederea vânzării imobilelor.

Sunt prezentate situațiile pentru fiecare imobil în parte:

Terenuri pe care sunt construite balcoane cu acces din interior/exterior și au destinație de spațiu comercial, conform extraselor de carte funciară unde se aplică formula stabilită prin art. 11, alin. 7) din Regulamentul procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, modificat și completat prin HCL nr. 200 din 29 iunie 2023, HCL nr. 113 din 28 aprilie 2022, HCL nr. 242 din 28 octombrie 2021 și aprobat prin HCL nr. 268 din 24 octombrie 2019:

1. **Teren 15mp, NC 56412 – Aleea Salcânilor, bl. A14, sc. A, parter, ap. 3,**
 - Terenul este concesionat către Obreja Vasile și Cristina prin contractul de concesiune nr. 53 din 15.04.2019, modificat prin act adițional nr. 1 din 10.07.2019.
 - Durata contractului de concesiune este de 25 ani, respectiv până la data de 15.04.2044.
 - 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 178, terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 5.200 lei la data de 31.12.2022.
 - Pe această suprafață de teren este construit un balcon cu acces din exterior, având NC 56412-C1, reprezentând balcon aferent spațiu comercial, conform extrasului de carte funciară. Construcția le aparține soților Obreja Vasile și Cristina, fiind bun comun. De asemenea, soții Obreja sunt și

- proprietarii imobilului apartament (spațiu comercial) având NC 50463-C1-U9, în suprafață de 63,17mp, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1125, autentificat în data de 29.05.2019. Balconul cu acces din exterior reprezintă o extindere a spațiului în suprafață de 63,37mp (suprafață utilă) și este edificat din cărămidă, pe fundație de beton, tâmplărie termopan, acoperiș tip terasă.
- Pentru construcția având NC 56412-C1 există Autorizația de construire nr. 127 din 21.10.2003 pentru construire balcon, realizare gol ușă în peretele de fațadă și schimbarea destinației în sediu societate cu prestări servicii.
 - Acest teren nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 746/27.09.2023, întocmit de evaluator Grigorean Vlad, legitimație nr. 18262, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 15 mp, NC 56412, este de: 6960 lei fără TVA (echivalent a 1400 euro)

Valoare conform formulă: (numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului = 85.560 lei

Valabilitate contract: 15.04.2019 – 15.04.2044 (25 ani)

Ani rămași: 21 (4 executați din 15.04.2019)

$(21 + 10) \times 2.760 \text{ lei} (184 \text{ lei/mp} \times 15\text{mp}) = 85.560 \text{ lei}$

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: _____

2. Teren 22mp, NC 55245 – Str. Mărășești, bl. B17, ap. 3, parter

- S.C. Farmacia Păduraru S.R.L. este concesionara suprafeței de 22 mp, situată în Str. Mărășești, bl. B17, parter, ap. 3, având NC 55245, conform contractului de concesiune directă nr. 106 din 12.05.2016, având o durată de 10 ani, respectiv până la data de 12.05.2026.
- 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 137, terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 7.560 lei la data de 31.12.2022. De asemenea, terenul are categoria de folosință curți-construcții.
- Pe acest teren este edificată o construcție (balcon), respectiv un spațiu comercial cu destinația farmacie, construit din bolțari, fundație beton, acoperit cu tablă compus din 2 spații de vânzare, având amprenta la sol de 22 mp. Construcția are nr. cadastral 55245-C, este proprietatea S.C. Farmacia Păduraru S.R.L. și deține autorizare de construire nr. 86/20.06.2006.
- Construcția de 22 mp sus-menționată, care se află pe domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, este o extensie directă a spațiului de 38,22 mp, deținut de către S.C. Farmacia Păduraru S.R.L.
- Acest teren nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 744/27.09.2023, întocmit de evaluator Grigorean Vlad, legitimație nr. 18262, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 22 mp, NC 55245, este de: 9100 lei fără TVA (echivalent 1830 euro).

Valoare conform formulă: (numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului = 52.624 lei

Valabilitate contract: 12.05.2016 – 12.05.2026

Ani rămași: 3 (7 executați din 12.05.2016)

$(3 + 10) \times 4.048 \text{ lei} (184 \text{ lei/mp} \times 22\text{mp}) = 52.624 \text{ lei}$

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: _____

3. Teren 15mp, NC 56479 – Alea Târgului, bl. A9, sc. B, parter

- Doamna Monac Didina și domnul Monac Constantin Iulian sunt concesionarii suprafeței de teren de 15mp, NC 56479, situată în Alea Târgului, Bl. A9, sc. B, parter, ap 18, conform contractului de concesiune nr. 106 din 14.06.2017. Durata contractului de concesiune este de 25 de ani, respectiv până la data de 14.06.2042.
- 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 139, terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 5.300 lei la data de 31.12.2022, categoria de folosință: curți-construcții.
- Pe această suprafață de teren este construit un balcon cu acces din exterior, având NC 56479-C1, reprezentând balcon cu acces din exterior – spațiu comercial salon înfrumusețare, conform extrasului de carte funciară. Construcția le aparține soților Monac Didina și Monac Constantin Iulian, fiind bun comun. Pentru construcția având NC 56479-C1 există Autorizația de construire nr. 264 din 28.11.2017. De asemenea, soții Monac sunt și proprietarii imobilului apartament (spațiu comercial) având NC 50163-C1-U13, în suprafață de 26,4mp, extrasului de carte funciară/ș Balconul cu acces din exterior reprezintă o extindere a spațiului în suprafață de 26,4mp și este edificat din cărămidă, pe fundație de beton, zidărie BCA, șarpantă lemn și învelitoare tablă.
- Acest teren nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr.747/27.09.2023, întocmit de evaluator Grigorean Vlad, legitimație nr. 18262, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 15 mp, NC 56479, este de: 6860 lei fără TVA (echivalent a 1380 euro).

Valoare conform formulă: (numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului = 80.040 lei

Valabilitate contract: 14.06.2017 – 14.06.2042

Ani rămași: 19 (6 executați din 14.06.2017)

$(19 + 10) \times 2.760 \text{ lei} (184 \text{ lei/mp} \times 15\text{mp}) = 80.040 \text{ lei}$

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: _____

4. Teren 31mp, NC 56368 – Str. Ștefan cel Mare, nr. 24, bl. L5, parter

- Domnul Neagu Constantin și doamna Neagu Ileana-Marinela sunt concesionarii suprafeței de 31mp, situată în Str. Ștefan cel Mare, nr. 24, bl. L5, parter, având NC 56368, conform contractului de concesiune directă nr. 104 din 11.05.2023 pe o durată de 25 de ani.
- 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 159, terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 10.650 lei la data de 31.12.2022. De asemenea, terenul are categoria de folosință curți-construcții.
- Pe acest teren este edificată o construcție – balcon cu acces din exterior, respectiv un spațiu comercial – extindere cabinet medical. Construcția are nr. cadastral 56368-C1, este proprietatea soților Neagu Constantin și Neagu Ileana-Marinela. Pentru această construcție există autorizația de construire nr. 173 din 17.09.2008, lucrări recepționate conform procesului-verbal de recepție nr. 2 din 28.05.2010.
- Conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 280 din 04.02.2004 la BN Daniela David, soții Neagu sunt proprietarii imobilului apartament în suprafață de 32,51mp, situat în Ștefan cel Mare, nr. 24, bl. L5, parter, ap. 6, fiind bun comun. Construcția de 31mp sus-menționată, care se află pe domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, este o extensie directă a imobilului apartament deținut de către soții Neagu.
- Terenul în suprafață de 31mp nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 745/27.09.2023, întocmit de evaluator Grigorean Vlad, legitimație nr. 18262, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 31mp, NC 56368, este de: 14870 lei fără TVA (echivalent a 2990 euro).

Valoare conform formulă: (numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului = 199.640 lei

Valabilitate contract: 11.05.2023 – 11.05.2048

Ani rămași: 25 (0 executați din 11.05.2023)

$(25 + 10) \times 5.704 \text{ lei} (184 \text{ lei/mp} \times 31\text{mp}) = 199.640 \text{ lei}$

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: _____

5. Teren 20mp, NC 57539 – Str. Cuza Vodă, bloc E2, sc. A

- Domnul Mosor Ioan și doamna Mosor Mihaela sunt concesionarii suprafeței de 20mp, situată în Str. Cuza-Vodă, bl. E2, sc. A, ap. 1, NC 57539, conform contractului de concesiune directă nr. 191 din 02.08.2022 pe o durată de 25 de ani;
- 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 236, terenul se

află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 6.870 lei la data de 31.12.2022. De asemenea, terenul are categoria de folosință curți-construcții.

- Construcția de 20mp sus-menționată, care se află pe domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, este o extensie directă a imobilului apartament (spațiu comercial) deținut de către soții Mosor.
- Terenul în suprafață de 20mp nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 67 din 27.07.2023, întocmit de evaluator ANEVAR Casapu Ioan, legitimație nr. 11232, valoarea terenului în suprafață de 20mp, NC 57539, este de: 9594 lei fără TVA (echivalent a 1947 euro).

Valoare conform formulă: (numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului = 125.120 lei

Valabilitate contract: 02.08.2022 – 02.08.2047

Ani rămași: 24 (1 executat din 02.08.2022)

$(24 + 10) \times 3.680 \text{ lei} (184 \text{ lei/mp} \times 20\text{mp}) = 125.120 \text{ lei}$

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: _____

6. Teren 24mp, NC57912, Aleea Salcânilor, bl. A14, sc. A, parter

- Doamna Prîsneanu Mihaela este concesionarul suprafeței de 24mp, situată în Aleea Salcânilor, bl. A14, sc. A, parter, ap. 22, având NC 57912, conform contractului de concesiune directă nr. 56 din 01.06.2009, modificat și completat prin act adițional nr. 1 din 01.06.2019. Contractul de concesiune va expira în data de 01.06.2024.
- 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 265, terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 8.240 lei la data de 31.12.2022, categoria de folosință: curți-construcții.
- Pe această suprafață de teren este construit un balcon cu acces din exterior, având NC 57912-C1, reprezentând balcon cu acces din exterior – spațiu comercial conform extrasului de carte funciară.
- Balconul cu acces din exterior reprezintă o extindere a spațiului în suprafață de 54mp.
- Pentru construcția având NC 57912-C1, există Autorizația de construire nr. 38 din 12.04.2010 pentru construire balcon cu acces din exterior, schimbarea destinației în spațiu comercial. Aceste lucrări au fost recepționate conform Procesului-verbal la terminarea lucrărilor nr. 84 din 17.10.2022.
- Acest teren nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr.68 din 27.07.2023, întocmit de evaluator ANEVAR Casapu Ioan, legitimație nr. 11232, valoarea terenului în suprafață de 24mp, NC 57912, este de: 11.513 lei fără TVA (480 lei/mp), echivalent a 2.336 euro (97,34 eur/mp).

Valoare conform formulă: (numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului = 48.576 lei

Valabilitate contract: 01.06.2009 – 01.06.2024

Ani rămași: 1 (14 executați din 01.06.2009)

$(1 + 10) \times 4.416 (184 \text{ lei/mp} \times 24\text{mp}) = 48.576 \text{ lei}$

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: _____

7. Teren 24mp, Bd. 22 Decembrie, bloc N3

- Domnul Trifan Mihai este concesionarul suprafeței de 24mp, situată în Bulevardul 22 Decembrie, bl. N3, sc. B, parter, conform contractului de concesiune directă nr. 70 din 05.05.2014, modificat și completat prin act adițional nr. 1 din 05.02.2019. Contractul a fost încheiat pe o perioadă de 10 ani, respectiv până la data de 30.04.2024.
- 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 130, terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 8.240 lei la data de 31.12.2022, categoria de folosință: curți-construcții, număr cadastral 56454.
- Pe această suprafață de teren este construit un balcon cu acces din exterior, având NC 56454-C1, reprezentând spațiu prestări servicii, conform extrasului de carte funciară. Domnul Trifan Mihai și doamna Trifan Elena-Lucica sunt proprietarii construcției sus-menționată. De asemenea, Domnul Trifan Mihai și doamna Trifan Elena-Lucica sunt proprietarii apartamentului în suprafață de 58mp, conform contractului de vânzare-cumpărare încheiat în luna iunie 1992, între R.A.G.C.L. Târgu-Neamț și domnul Trifan Mihai și doamna Trifan Elena-Lucica, balconul cu acces din exterior fiind o extindere a acestui imobil.
- Pentru construcția având NC 56454-C1, există Autorizația de construire nr. 101 din 07.07.2014 pentru construire balcon închis cu acces din interior și exterior. Aceste lucrări au fost recepționate conform Procesului-verbal la terminarea lucrărilor nr. 22 din 29.02.2018.
- Acest teren nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr.75/07.09.2023, întocmit de evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 24 mp, NC 56454, este de: 10490 lei fără TVA (echivalent a 2114 euro).

Valoare conform formulă: (numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului = 48.576 lei

Valabilitate contract: 05.05.2014 – 30.04.2024

Ani rămași: 1 (9 executați din 05.05.2023)

$(1 + 10) \times 4.416 \text{ lei} (184 \text{ lei/mp} \times 24\text{mp}) = 48.576 \text{ lei}$

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: _____

8. Teren 10mp, Bd. Mihai Eminescu

- Soții Tudosă Valerică și Nicoleta-Maria sunt concesionarii suprafeței de 10 mp, situată în Bulevardul Mihai Eminescu, bl. M10, sc. C, conform contractului de concesiune directă nr. 51 din 01.06.2009, modificat și completat prin act adițional nr. 1 din 01.06.2019. Contractul are valabilitate până la data de 01.06.2024.
- 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 185, terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 3.430 lei la data de 31.12.2022, categoria de folosință curți-construcții, având nr. cadastral 58145.
- Pe suprafața de 10mp este construită o scară care oferă acces la etajul 1, al blocului M10, sc. B, pentru a accesa balconul aferent ap. 33, proprietatea soților Tudosă (spațiu comercial), conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2295 din 28.11.2008 la BNP Haralambie Teodorescu – apartament NC 50130-C1-U24. Construcția are o amprentă la sol de 10mp și nr. cadastral 58145-C1.
- Pentru această construcție există autorizația nr. 115 din 25.08.2010 (construire scară acces apartament etaj 1), autorizația nr. 6 din 05.02.2015 (schimbare destinație din locuință în spațiu comercial). Lucrările au fost recepționate prin Procesul-verbal la terminarea lucrărilor nr. 60 din 19.11.2015.
Conform adresei nr. 9888 din 26.06.2023 a Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, construcția având NC 58145-C1 este o construcție definitivă.
- Terenul în suprafață de 10mp nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr.76/07.09.2023, întocmit de evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 10 mp, NC 58145, este de: 4371 lei fără TVA (echivalent a 881 euro).

Valoare conform formulă: (numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului = 20.240 lei

Valabilitate contract: 01.06.2009 – 01.06.2024

Ani rămași: 1 (14 executați din 01.06.2019)

$(1 + 10) \times 1.840 \text{ lei} (184 \text{ lei/mp} \times 10\text{mp}) = 20.240 \text{ lei}$

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie:

Comisia a stabilit valoarea finală de vânzare a terenului de 10 mp, situat în Bulevardul Mihai Eminescu, bl. M10, sc. C, în valoare de 20.240 lei, pe baza evaluării efectuate de expert evaluator ANEVAR, în conformitate cu prevederile art. 11, alin. 7) din Regulamentul procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, modificat și completat prin HCL nr. 200 din 29 iunie 2023, HCL nr. 113 din 28 aprilie 2022, HCL nr. 242 din 28 octombrie 2021 și aprobat prin HCL nr. 268 din 24 octombrie 2019.

1. Teren 14mp, NC 57885 – Str. Calistrat Hogaș, nr. 2 – vânzare directă

- Terenul este concesionat către S.C. VASINACONF S.R.L., conform contractului de concesiune nr. 274 din 16.11.2022 pe o perioadă de 25 de ani, respectiv până la data de 16.11.2047.

- Acest teren este situat în intravilanul Oraşului Târgu-Neamţ, Str. Calistrat Hogaş, nr. 2, are categoria de folosinţă-curţi construcţii şi număr cadastral 57885. Terenul se regăseşte la poziţia 254 în inventarul bunurilor aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu-Neamţ, Anexa 2, aprobat prin HCL nr. 57/23.02.2023. Acest teren are o valoare de inventar de 4.810 lei, raportat la data de 31.12.2022.
- Pe acest teren se regăseşte construcţia având NC 57885-C1, reprezentând extindere spaţiu comercial (construire glazvant termopan conform Autorizaţiei de construire nr. 89 din 17/07/2012) aparţinând S.C. VASINACONF S.R.L., conform extrasului de carte funciară din 23.03.2023. Această construcţie este o extindere a imobilului deţinut de S.C. VASINACONF S.R.L., conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1570, autentificat în data de 18.07.2002 la BN Daniela David şi conform planului de amplasament.
- Acest teren nu face obiectul legii proprietăţii şi a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acţiuni în justiţie în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 748/27.09.2023, întocmit de evaluator Grigorean Vlad expert evaluator ANEVAR, nr. legitimaţie 18262, valoarea terenului în suprafaţă de 14 mp, NC 57885, este de: 6720 lei fără TVA (echivalent a 1350 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: 4000 lei (fără TVA).

2. Teren 14 mp, NC 57891 – Str. Calistrat Hogaş, nr. 2 – vânzare directă

- În prezent, terenul este concesionat către S.C. VASINACONF S.R.L., conform contractului de concesiune nr. 272 din 16.11.2022 pe o perioadă de 25 de ani, respectiv până la data de 16.11.2047.
- Acest teren este situat în intravilanul Oraşului Târgu-Neamţ, str. Calistrat Hogaş, nr. 2, are categoria de folosinţă curţi-construcţii şi număr cadastral 57891. Terenul se regăseşte la poziţia 255 în inventarul bunurilor aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu-Neamţ, Anexa 2, aprobat prin HCL nr. 57/23.02.2023. Acest teren are o valoare de inventar de 4.810 lei, raportat la data de 31.12.2022.
- Pe acest teren se regăseşte construcţia având NC 57891-C1, reprezentând extindere spaţiu comercial – glazvant termopan, aparţinând S.C. VASINACONF S.R.L., conform extrasului de carte funciară din 23.03.2023. Această construcţie este o extindere a imobilului deţinut de S.C. VASINACONF S.R.L., conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1570, autentificat în data de 18.07.2002 la BN Daniela David şi conform planului de amplasament.
- Acest teren nu face obiectul legii proprietăţii şi a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acţiuni în justiţie în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 749/27.09.2023, întocmit de evaluator Grigorean Vlad expert ANEVAR nr. legitimaţie 18262, valoarea terenului în suprafaţă de 14 mp, NC 57891, este de: 6720 lei fără TVA (echivalent a 1350 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: 4000 lei (fără TVA).

3. Teren 40mp, NC 57901 – Str. Ştefan cel Mare – vânzare directă

- În momentul de față, terenul este concesionat către doamna Manole Elena, prin contractul de concesiune nr. 18 din 02.02.2023, pe o durată de 25 de ani.
- Conform Anexei nr. 2 la 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, poziția 264 și a extrasului de carte funciară, terenul în suprafață de 40 mp aparține domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, are nr. cadastral 57901, se află în intravilanul orașului Târgu-Neamț, str. Ștefan cel Mare, f.n., are categoria curți-construcții și o valoare de inventar de 13.740 lei la data de 31.12.2022.
- Pe acest teren este amplasată o construcție în suprafață de 33mp pentru desfășurare de activități economice, respectiv comercializare fructe-legume. Construcția deține nr. cadastral 57901-C1, iar conform Certificat de moștenitor nr. 15 din 30 ianuarie 2017, autentificat la SPN David Daniela și David Radu Constantin și certificat de moștenitor nr. 159 din 7 decembrie 2017 suplimentar la certificatul de moștenitor nr. 15/30.01.2017, următoarele persoane dețin dreptul de proprietate asupra construcției, dobândit prin succesiune: Manole Elena (cota actuală 2/16), Manole Casian Mihai (cota actuală 3/16) și Manole Ilinca-Elena (cota actuală 3/16).
- Mai mult, construcția cu destinația chioșc legume-fructe, conform certificatului de moștenitor nr. 159/07.12.2017, este construită pe fundație din beton, zidărie din lemn, șarpantă lemn, învelitoare tablă, fiind edificată în anul 1990. Imobilul a fost dobândit, în regim de bun comun, prin cumpărare de la SC LEFRUCART SA, prin lichidatori judiciari, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 01/28.06.2001 și facturii fiscale nr. 1239600 din 28.06.2001.

Conform Raportului de evaluare nr. 750/27.09.2023 întocmit de evaluator Grigorean Vlad, legitimație nr. 18262, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 40 mp, NC 57901, este de: 20490 lei fără TVA (echivalent a 4120 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: 21.000 lei (fără TVA)

4. Teren 22mp, NC 57942 – Str. Gloriei, nr. 1 – vânzare directă

- În momentul de față, terenul este concesionat către domnul Hrincă Cristian, prin contractul de concesiune directă nr. 256/20.10.2022, având o valabilitate de 25 de ani de la data semnării, respectiv până la data de 20.10.2047.
- Conform Anexei nr. 1 la 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 nr. 2, poziția 191 și a extrasului de carte funciară, terenul în suprafață de 22mp este situat în Str. Gloriei, nr. 1, aparține domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, are nr. cadastral 57942 are categoria curți-construcții, precum și o valoare de inventar de 7.560 lei la data de 31.12.2022.
- Pe acest teren există o construcție, și anume construcția având NC 57942-C1, reprezentând o extindere terasă, având următorul sistem constructiv: fundație beton, pereți lemn, șarpantă lemn, învelitoare tablă lindab. Conform extrasului de carte funciară din 12.12.2022, construcția aparține domnului Hrincă Cristian și doamnei Hrincă Geanina-Nicoleta, fiind bun comun. Pentru această construcție există Autorizația de construire nr. 100 din 28.06.2007 emisă de Primăria Orașului Târgu-Neamț, precum și proces-verbal la terminarea lucrărilor nr. 90 din 01.11.2022.

- Terenul în suprafață de 22mp este o extindere a proprietății domnului Hrincă Cristian, reprezentând 50mp teren curți-construcții și spațiu comercial în suprafață de 47mp, conform contractului de donație autentificat sub nr. 2090 din 4 august 2005, la BN Daniela David.

Conform Raportului de evaluare nr. 751/27.09.2023 întocmit de evaluator Grigorean Vlad, legitimație nr. 18262, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 22 mp, NC 57942, este de: 9850 lei fără TVA (echivalent a 1980 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: 10.000 lei (fără TVA)

5. Teren 25mp, NC 58464, Bd. Mihai Eminescu – licitație publică

- Conform H.C.L. nr. 119 din 28.04.2023 privind completarea domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț, prin modificarea și completarea Anexei nr. 2 la H.C.L. nr. 57 din 23.02.2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, Anexa 1, poziția 3, terenul în suprafață de 25mp aparține domeniului privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 6.320,50 lei.
- Terenul este situat în intravilanul Orașului Târgu-Neamț, respectiv în Bulevardul Mihai Eminescu, bloc M10. Conform planului de amplasament, vecinătățile terenului sunt următoarele:
N – Bloc M10 – NC 50130
E – Domeniul public al orașului Târgu-Neamț
S – Alee pietonală
V – Bloc M10 – NC 50130
- Terenul are categoria de folosință curți-construcții și este parțial împrejmuit cu limită construcție. Mai mult, acest teren nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte iar conform extrasului de carte funciară este liber de sarcini.

Conform Raportului de evaluare nr. 77/07.09.2023 întocmit de evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 25 mp, NC 58464, este de: 10927 lei fără TVA (echivalent a 2202 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie (pret pornire licitație): 11250 lei (fără TVA)

6. Teren 74mp, 58525, Str. 9 Mai – licitație publică

- Conform H.C.L. nr. 119 din 28.04.2023 privind completarea domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț, prin modificarea și completarea Anexei nr. 2 la H.C.L. nr. 57 din 23.02.2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, Anexa 1, poziția 4, terenul în suprafață de 74mp aparține domeniului privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 8.524,80 lei.
- Terenul este situat în intravilanul Orașului Târgu-Neamț, respectiv în Str. 9 Mai, F.N. Conform planului de amplasament, vecinătățile terenului sunt următoarele:
N – Cale de acces
E – Preda Neculai, NC 57206
S – Str. 9 Mai

V – Preda Neculai

- Terenul are categoria de folosință curți-construcții și este parțial împrejmuit cu gard de metal, conform extrasului de carte funciară. Mai mult, acest teren nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 78/07.09.2023, întocmit de evaluator Casapu Ioan, expert ANEVAR, legitimație nr. 11232, valoarea terenului în suprafață de 74 mp, NC 58525, este de: 27237 lei fără TVA (echivalent a 5488 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie (pret pornire licitație): 27750 lei (fără TVA)

7. Teren 13 mp, Bd. Mihai Eminescu, bl. M7, NC 57894 – concesionat către SC Farmacia Sf. Elena SRL – vânzare directă

-terenul în suprafață de 13 mp este concesionat către SC Farmacia Sf. Elena SRL, conform contractului de concesiune nr. 287/21.11.2022, contractul fiind valabil până la data de 21.11.2047, fiind încheiat pe o perioadă de 25 ani.

- terenul este situat în intravilanul Orașului Târgu Neamț, bd. M. Eminescu, bl. M7, parter, având categoria de folosință de 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 cu o valoare de inventar de 4460 lei la data de 31.12.2022.

- pe această suprafață de teren se află construit un balcon cu acces din exterior, având NC 57894-C1, balcon care are destinația de spațiu comercial conform extrasului de CF din data de 11.07.2023, construcție aparținând societății mai sus amintite. Construcția este o extindere a spațiului comercial aparținând SC Farmacia Sf. Elena SRL, conform contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 2215/29.12.1999 la BN Daniela David.

- construcția este edificată conform certificatului de atestare a edificării construcției nr. 116/12.12.2022, AC nr. 7/13.02.2013 și PV de recepție a lucrărilor nr. 34/17.06.2014, NC 57894-C1.

- terenul nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 56/24.04.2023 întocmit de evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 13 mp, NC 57894, este de: 6243 lei fără TVA (echivalent a 1265 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: 6500 lei (fără TVA)

8. Teren în suprafață de 220 mp, situat în Târgu Neamț, str. Slt. Ion Moșneagu nr. 2, NC 58028 – vânzare licitație publică

Terenul în suprafață de 220mp este un teren aflat în intravilanul Orașului Târgu-Neamț - Humulești, situat în Str. Slt. Ion Moșneagu, nr. 2, având nr. cadastral 58028. Terenul are categoria de folosință curți-construcții, fiind parțial împrejmuit cu gard de lemn și limite construcție. Terenul are acces la str. Sublocotenent Ion Moșneagu și Str. Nucilor, fiind situat lângă proprietatea domnului Ioniță Mihai, persoana fizică care a solicitat cumpărarea terenului în suprafață de 220mp.

Terenul aparține domeniului privat al orașului conform HCL nr. 82 din 30.03.2023, poziția 2. Acesta are o valoare de inventar de 11,760.00 lei, conform H.C.L. nr. 82 din 30.03.2023.

În momentul de față, pe acest teren nu sunt construcții intabulate, conform extrasului de carte funciară, terenul fiind liber de sarcini. De asemenea, terenul nu face obiectul unor acțiuni în instanță în care autoritatea locală este parte și nu face obiectul unor cereri de retrocedare în temeiul legii proprietății.

Conform Raportului de evaluare nr. 101/27.09.2023 întocmit de evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 220 mp, NC 58028, este de: 44091 lei fără TVA (echivalent a 8864 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie (pret de pornire licitație):

19500 lei
C. P. A. T. V. A.

9. Teren în suprafață de 94 mp, situat în Târgu Neamț, str. Mărășești nr. 95B, NC 58441 – vânzare licitație publică

Potrivit HCL nr. 81 din 30 martie 2023 privind actualizarea poziției nr. 311 din Anexa nr. 2 la HCL nr. 57 din 23.02.2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, terenul în suprafață de 94mp aparține domeniului privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 32.279,6 lei.

În prezent, terenul este închiriat către S.C. MOTTO GP S.R.L., prin contractul de închiriere nr. 167 din 06.09.2017, modificat și completat prin act adițional nr. 1 din 06.09.2022. Contractul urmează să expire în data de 06.09.2023.

Conform extrasului de carte funciară, terenul este liber de sarcini, însă pe acesta se află o construcție provizorie care nu este intabulată. Prin urmare nu se poate aplica dreptul de preempțiune a constructorului de bună-credință prevăzut de art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare iar vânzarea se poate face doar prin licitație publică.

Terenul este situat în intravilanul Orașului Târgu-Neamț, respectiv în Str. Mărășești, nr. 95B. Conform planului de amplasament, vecinătățile terenului sunt următoarele:

N – Domeniul public Oraș Târgu-Neamț

E – Drum acces NC 54641

S – Str. Mărășești

V – Drum acces

Terenul are categoria de folosință curți-construcții și este neîmprejmuit, conform extrasului de carte funciară. Mai mult, acest teren nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 100/27.09.2023 întocmit de evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 94 mp, NC 58441, este de: 41178 lei fără TVA (echivalent a 8278 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie (pret de pornire licitație):

12300 lei
C. P. A. T. V. A.

Drept pentru care s-a întocmit prezentul proces verbal, astăzi, 12.10.2023 în 2 (două) 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 – Raicu Maria
 6. Consilier local – Nechita Stefan
 7. Consilier local – Manole Lucian
 8. Consilier local – Vartic Gheorghe
 9. Reprezentant AJFP Neamț – Alina Capsa
- 

