



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ
HOTĂRÂRE



Nr. 380 din 20 decembrie 2023

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în bd. Ștefan cel Mare, nr. 24, bl. L5, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 31 mp

Consiliul Local al orașului Târgu - Neamț,

Având în vedere prevederile legale:

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

Tinând cont de:

- 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;
- Cererea nr. 3907 din 10.03.2023 a domnului Neagu Constantin prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 31mp;
- Extras carte funciară teren 31mp, NC 56368 (proprietar Orașul Târgu-Neamț);
- Extras carte funciară construcție – extindere cabinet medical NC 56368-C1(proprietari Neagu Constantin și Neagu Ileana Marinela);
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 3 din 03.01.2019;
- Autorizație de construire nr. 173 din 17.09.2008;
- Proces-verbal de recepție finală nr. 02 din 28.05.2010;
- Extras carte funciară imobil apartament NC 50090-C1-U26 (proprietari Neagu Constantin și Neagu Ileana Marinela);
- Contract vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 280 din 04.02.2004 la BN Daniela David;
- Contract de concesiune nr. 104 din 11.05.2023;
- 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;

- H.C.L. nr. 163 din 30 mai 2023 privind aprobarea sau respingerea 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. 207 din 13 iulie 2023 privind modificarea și completarea HCL nr. 163 din 30.05.2023;
- Regulamentul 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;
- Raport evaluare nr. 745/27.09.2023 întocmit de către expert evaluator atestat ANEVAR Grigorean Vlad nr. legitimație 18626 pentru suprafața de teren de 31mp, NC 56368;
- Procesul verbal nr. 18400/15.11.2023 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. 19449/06.12.2023 al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului privind vânzarea unei suprafețe de teren de 31mp, NC 56368, Str. Ștefan cel Mare, nr. 24, bl. L5, localitatea Târgu-Neamț, jud Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 19630/11.12.2023 înaintat de Primarul orașului Târgu Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 19631/11.12.2023 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 40-a ședință ordinară din mandatul 2020-2024, adoptă prezenta hotărâre

Art.1. (1) Se însușește Studiul de oportunitate nr. 19449/06.12.2023 întocmit de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului în vederea vânzării directe a suprafeței de 31mp, NC 56368, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 745/27.09.2023 întocmit de către expert evaluator atestat ANEVAR Grigorean Vlad nr. legitimație 18626 pentru suprafața de teren de 31mp, NC 56368, situat în bd. Ștefan cel Mare, nr. 24, bl. L5, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud Neamț la valoarea de **14870 lei fără TVA**, Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(3) Se însușește Procesul-verbal nr. 18400/15.11.2023 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 31mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în Str. Ștefan cel Mare, nr. 24, bl. L5, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, NC 56368, teren pe care există construcția având NC56368-C1, către Neagu Constantin și Neagu Ileana-Marinela, la prețul stabilit de **16000 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 Neagu Constantin și Neagu Ileana-Marinela.

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 în cazul în care solicitantul, titular al contractului de concesiune/închiriere, renunță la cumpărarea terenului închiriat/concesionat, după ce s-a demarat procedura de vânzare (evaluare, intabulare emitere, HCL, etc.), acesta nu va mai avea dreptul de a face o nouă solicitare de cumpărare pentru o perioadă de 5 ani. În cazul unei noi cereri, după această perioadă, solicitantul va trebui să plătească, pe lângă cheltuielile ocazionate de noua solicitare, și cheltuielile efectuate cu prima solicitare la care a renunțat.

Art. 6. Modalitatea de plată a prețului: suma de 16000 lei fără TVA 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 orașului, în termenul prevăzut de lege, Primarului orașului Târgu – Neamț, Prefectului județului Neamț, se depune electronic, la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro în subeticheta Monitorul Oficial- Registrul pentru evidența hotărârilor autorității deliberative - <https://targuneamt.regista.ro/monitorul-oficial-local/hotararile-autoritatii-deliberative/registrul-pentru-evidenta-hotararilor-autoritatii-deliberative/27345>

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Apopei Vasile

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT,
C.j. Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 380/20.12.2023			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA			Vot prin vot deschis
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității consilierilor locali în funcție		Voturi necesare
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în functie		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		
4	Numărul voturilor „PENTRU”		
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABTINERE” se numără la voturile „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. 380/20.12.2023		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	20.12.2023
2	Comunicarea către primar	.12.2023
3	Comunicarea către prefectul județului	.12.2023
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	.12.2023
5	Devine obligatorie și 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. 19449/06.12.2023

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în bd. Ștefan cel Mare, nr. 24, bl. L5, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 31 mp (NC 56368) către Neagu Constantin și Neagu Ileana-Marinela

1. DATE GENERALE:

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

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

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

2. OBIECTUL VANZARII

Obiectul vânzării este **imobil teren** în suprafață de 31mp, situat în intravilanul orașului Târgu Neamț, bd. Stefan cel Mare nr. 24, bl. L5, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți construcții, nr. cadastral 56368.

Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin H.C.L. nr. 163 din 30 mai 2023 privind aprobarea sau respingerea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenurilor aflate în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, concesionate în vederea construirii unui balcon cu acces din interior/exterior, având destinația de spațiu comercial, conform extraselor de carte funciară;

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

Elemente tehnice: Teren intravilan în suprafață de **31 mp**, nr. cadastral **56368** pe care este construit un balcon cu acces din exterior – spațiu comercial – cabinet medical, construcție aparținând soților Neagu Constantin și Neagu Ileana - Marinela, având NC 56368-C1.

Situație juridică: Terenul face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, conform H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului

privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, Anexa 2, poziția 159. Terenul este concesionat către soții Neagu Constantin și Neagu Ileana - Marinela prin contractual de concesiune directă nr. 104 din 11.05.2023 pe o durată de 25 ani.

Adresa: situat în orașul Târgu – Neamț, bd. Ștefan cel Mare, nr. 24, bl. L5, județul Neamț. Zona în care se află terenul este o zonă rezidențială și comercială centrală, formată din locuințe unifamiliale, în blocuri de locuințe la parter, construcții independente cu destinația de spații comerciale.

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

N – bl.L5

E – cale acces domeniul public

S – bl.L5

V - b-dul. Ștefan cel Mare

Date urbanistice: terenul este încadrat în UTR 1– Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, regimul maxim de înălțime (S)+P+4E, POT maxim=80%, CUT=1,6-4,8 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 Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al oraşului Târgu-Neamţ, aprobat prin H.C.L. nr. 268/24.10.2019 şi modificat prin H.C.L. nr. 242/28.10.2021 şi H.C.L. nr. 113/28.05.2022;

Având în vedere faptul că pe suprafaţa de 31mp se află o construcţie, respectiv balcon cu acces din exterior (extindere cabinet medical– NC56368-C1) aparţinând soţilor Neagu Constantin şi Neagu Ileana - Marinela, se exercită dreptul de preempţiune la cumpărarea terenului prevăzut de art. 364, alin. 1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

6. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE:

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

**Serviciul UAT,
Sef Serviciu ing. Cojocariu George**



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 **31 mp** inscrisa in CF sub nr. 56368 si numar cadastral 56368 UAT Targu-Neamt **situat in Targu-Neamt, strada 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. 56368 si numar cadastral 56368 UAT Targu-Neamt	56368 / 56368	31 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** teren = 31 mp,
ORASUL TARGU-NEAMT – domeniul privat – drept de proprietate
situata in intravilan Targu-Neamt, strada 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. 56368 si numar cadastral 56368 UAT Targu- Neamt	56368 / 56368	31 mp	14.870
TOTAL GENERAL [fara TVA]			31 mp	14.870

VALOARE recomandata teren curti constructii S = 31 mp = **14.870 lei**

echivalent

= 2.990 euro

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

Valoarea nu contine TVA





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 (Etapetele parcurse, surse de informatii)
- 1.7. Riscul asociat garanției
- 1.8. Clauza de nepublicare
- 1.9. Responsabilitatea fata de terti
- 1.10. Ipoteze si conditii limitative

2. Analiza pietei 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 imobiliara evaluata
 - 4.2.1. Amplasare si acces
 - 4.2.2. Vecinatati
 - 4.2.3. Teren
 - 4.2.4. Constructii

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Abordările folosite

7. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

8. Fotografii

9. Anexe



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, strada Stefan cel Mare, jud. Neamt
Proprietar(i)		ORASUL TARGU-NEAMT – domeniul privat, CIF: 2614104
Numar cadastral		56368 UAT TARGU-NEAMT, JUD. NEAMT
Numar Carte Funciara		56368 UAT TARGU-NEAMT, JUD. NEAMT
Lista actelor de proprietate		• Extras de carte funciara pentru informare pentru CF 56368 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: 31 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, strada 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	
	2.990		14.870	
- valoare unitara teren	96,430	Eur/mp	479,672	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 părțitori 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 stimul 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 **31 mp** inregistrata in CF sub nr. 56368 si numar cadastral 56368 UAT Targu-Neamt **situat in Targu-Neamt, strada 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 catre **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



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 acea 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 săvânde 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 (Etapete parcurse, surse de informatii).

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

Etapete 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 informatii 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 tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pietei sunt de reducere a trendului descendent al preturilor, însa 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 si incertitudinii cu privire la situatia viitoare a economiei locale si nationale;
 - 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 si 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 si 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 si 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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 întreg (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 in 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.

In privinta celor mentionate anterior, la nivel national, tendinta generala este de crestere economica usoara pe termen mediu.

In schimb, semnalul de alarma este dat de situatia preturilor materiilor prime in domeniul constructiilor la nivel international.

Analizand ceea ce s-a intamplat in trimestrul 1 al anului 2021, in care cererea pentru constructii noi (zona rezidentiala si zona industriala) a explodat, putem trage concluzia ca exista un pericol iminent daca se pastreaza trendul cu privire la cresterea accelerata a preturilor materiilor prime de baza in sensul aparitiei unei crize economice pe termen mediu spre lung.



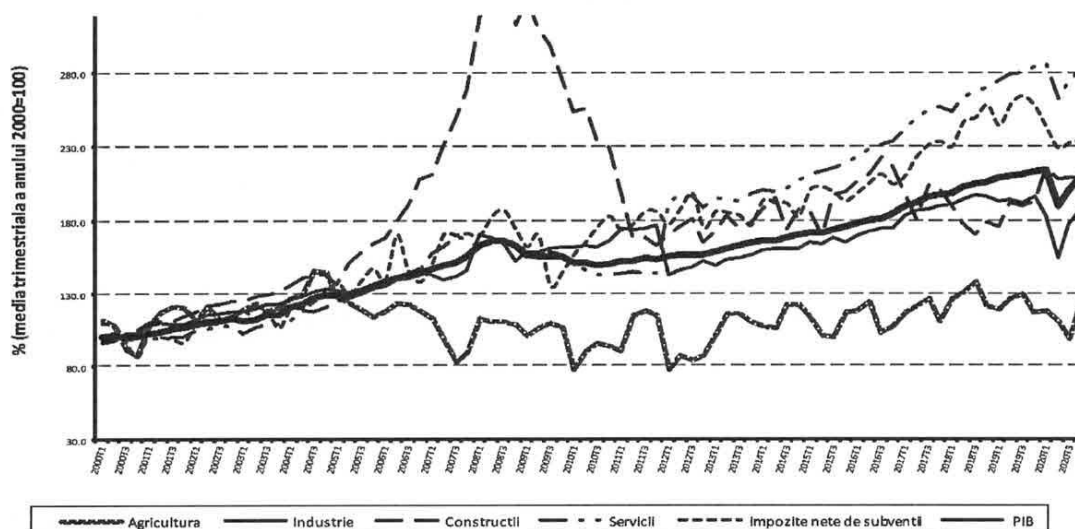
Chiar dacă statisticile au arătat o situație bună pentru construcții - pentru 2020 s-a văzut o creștere față de 2019, în ultimii trei ani construcțiile din România au avut într-adevăr o ascensiune chiar spectaculoasă dacă ne uităm la cifre, creșteri cu două cifre, însă deja primul trimestru reflectă 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 נויאמץ טרגו, în maghiară Németsvásár, în latină Antecastrum 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, strada 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 31 mp – curti constructii inscris in CF sub nr. 56368 si nr. cad. 56368 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.



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

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 cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea 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 curti 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 similar 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
- Interviuri personale

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 satisfăcător.

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: 56368, nr. cad.: 56368 UAT Targu Neamt, jud. Neamt		Suprafata (mp.) 31,00
Acces	drum asfaltat la strada principala		L (m.) max. 5,18
			I (m.) max. 2,53
Regim juridic	intravilan		Raport I/L -
Regim economic	teren curti constructii, CF: 56368, nr. cad.: 56368 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

vlad grigorean



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 Etemitatii, 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	



ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR

	Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Datele de intrare	Suprafata (mp.)	31,00	800	5.181	833
	Front (ml)	2,53			
	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: 56368, nr. cad.: 56368 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)		30% 19,95	40% 22,80	30% 17,79
	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.)	31	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

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	
	Document urbanistic emis	AC	Ac		Ac		Ac		
	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.)			96,43		85,50		87,18	
Total ajustare bruta (% Eur/mp.)			45,00%	29,93	50,00%	28,50	47,00%	27,87	
Total ajustare neta (% Eur/mp.)			-37,75%	-26,43	-42,50%	-25,50	-39,65%	-24,75	
Numar ajustari			2		2		2		
Valoarea aleasa									
<u>Valoarea estimata fara TVA</u>			96,43 eur/mp						
			2.990 Euro						
			479,672	lei/mp					
			14.870 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
§ Sursa informatiei:							
o Au fost ajustate comparabilele cu o corectie de		-5%	acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.				
§ Drept de proprietate transmis:							
o Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale					0	0	0
§ Conditii de finantare							
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash					0	0	0
§ Conditii de vanzare							
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere					0	0	0

RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

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



§	Conditile pietei :			
§	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 propretatea de evaluat	0	0	0

[ABORDAREA PRIN PIATA – METODA COMPARATIEI VANZARILOR]

VALOARE DE PIATA [de vanzare]: Proprietate imobiliara: teren curti constructii S = 31 mp, CF: 56368, nr. cad.: 56368 UAT Targu-Neamt, Targu-Neamt, strada Stefan cel Mare, jud. Neamt

14.870 LEI fara TVA

2.990 EURO fara TVA

valoarea nu contine TVA

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

RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean





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, strada 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

proprietate imobiliara **TEREN CURTI CONSTRUCTII S** teren = 31 mp,
ORASUL TARGU-NEAMT – domeniul privat – drept de proprietate
situata in intravilan Targu-Neamt, strada 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. 56368 si numar cadastral 56368 UAT Targu- Neamt	56368 / 56368	31 mp	14.870
TOTAL GENERAL [fara TVA]			31 mp	14.870

VALOARE recomandata teren curti constructii S = 31 mp = **14.870 lei**

echivalent

= 2.990 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

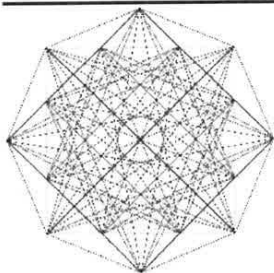
ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 56368 Târgu Neamț

Nr. cerere	11199
Ziua	24
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare

100132320981



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Neamț, Str Ștefan Cel Mare, Jud. Neamț

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56368	31	Teren imprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 56368-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8309 / 22/03/2019		
Hotărâre Judecătorească nr. Hotărâre nr. 72, din 30/03/2018 emis de CONSILIUL LOCAL TARGU NEAMT; Act Normativ nr. Hotărâre nr. 1356, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. V4539, din 15/03/2019 emis de PRIMARIA TARGU NEAMT; Act Administrativ nr. Adresa nr. 2638, din 20/02/2019 emis de Primăria Târgu Neamț; Act Administrativ nr. Adresa nr. 2973, din 28/02/2019 emis de Primăria Târgu Neamț;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ , CIF:2614104, * Domeniu Privat		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
8309 / 22/03/2019		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune directă nr. 39, din 21/04/2008 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI TARGU NEAMT; Act Administrativ nr. Act adițional nr. 2 la Contract de concesiune directă nr. 39 din 21.04.2008, din 23/04/2018 emis de PRIMARIA TARGU NEAMT; Act Administrativ nr. Act adițional nr. 1 la Contract de concesiune directă nr. 39 din 21.04.2008, din 06/09/2017 emis de PRIMARIA TARGU NEAMT;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, până la data de 21.04.2023, dobândit prin Convenție	A1
1) NEAGU CONSTANTIN		
2) NEAGU ILEANA - MARINELA		

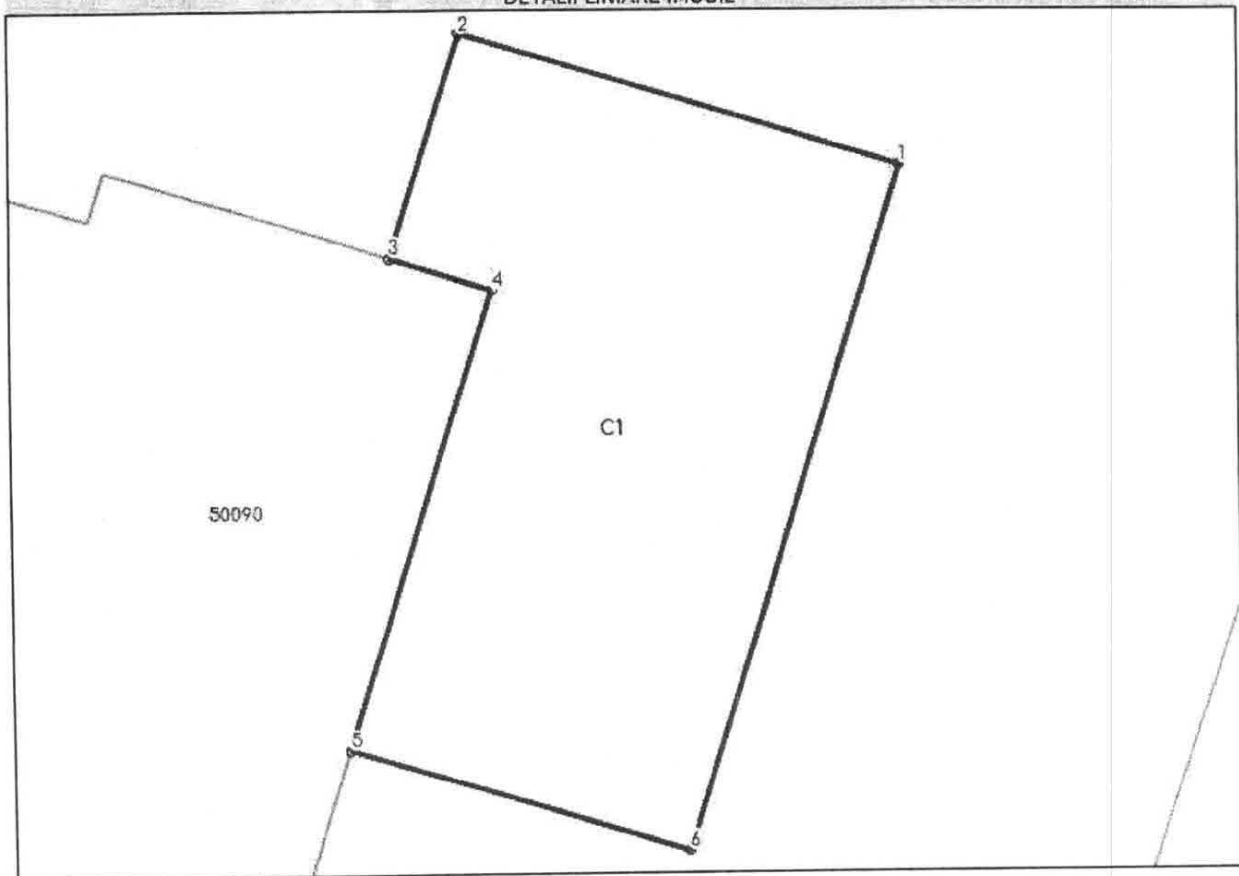
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56368	31	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	31	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.827
2	3	2.53
3	4	1.138
4	5	5.179
5	6	3.729
6	1	7.715

**** 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.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/04/2023, 09:13

🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

< Înapoi

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Imobiliare/terenuri](#) / [Terenuri - Neamt](#) / [Imobiliare/terenuri/neamt-judet](#) / [Terenuri - Targu Neamt](#) / [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

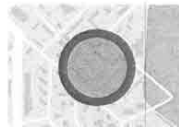
Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

[\[/oferte/user/14rAa/\]](#)

LOCALIZARE

📍 Targu Neamt, Neamt



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](#) [\[/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT?AD-ID=234420914&BS=ADPAGE_PROMOTE\]](#)

[REACTUALIZEAZĂ](#) [AD-ID=234420914&PRODU](#) [ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_I](#)

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

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan



[https://www.olx.ro/observed/search\]](#)

Publicitate

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

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

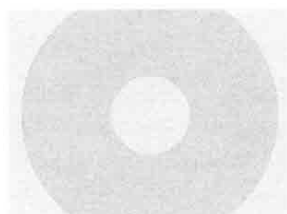


PUBLICITATE



PUBLICITATE

Anunțuri similare

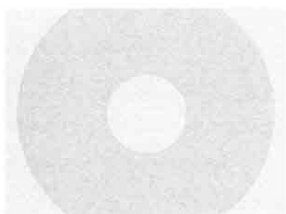


Vand 2 terenuri intravilan cu intabulare si urbanism si...

35 €

Targu Neamt
Reactualizat la 03 iunie 2023

[/d/oferta/vand-2-terenuri-intravilan-cu-intabulare-si-urbanism-si-utilitati-IDbf15c.html?]



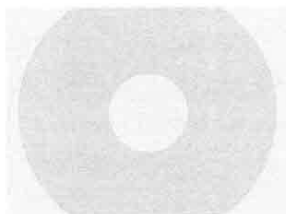
Teren targu neamt

18 000 €

Targu Neamt
15 mai 2023

821 m²

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



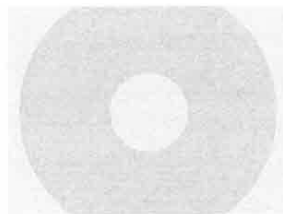
Teren Târgu Neamț

15 €

Targu Neamt
13 mai 2023

10 000 m²

[/d/oferta/teren-targu-neamt-IDhd4hl.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-IDh9eG6.html?reason=ip%7Ccf]



Teren int

construc

25 €

Targu Nea
08 mai 202

2 030

[/d/oferta

 Mesaje[/myaccount/answers/]



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

(/)

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

Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2
tău 800-mp-targu-neamt-IDfRBAu.html&ref[0]
[action]=redirector&ref[0][method]=index)

2/3



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



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

Descoperă **terenuri** intravilane & extravilane de vânzare în toată țara, în proprietatea BCR

► Accesati site-ul web

Aplicatii mobile (<https://www.olx.ro/mobile-apps>) functioneaza? (<https://www.olx.ro/how-it-works>) Urmareste-ne pe

Ajutor si contact (<https://ajutor.olx.ro/hc/8fa>)
 Asigurari de siguranta (https://siguranta.olx.ro/?utm_source=OLX&utm_medium=footer&utm_campaign=anti-

Anunturi promovate (<https://www.olx.ro/favorites/>) (<https://www.olx.ro/sitemap>) (<https://www.facebook.com/OLXro/>) (<https://www.instagram.com/olx.ro/>)

OLX marketplace (https://business.olx.ro/partners/offer-form?https://www.olx.ro/mediamark/Regions/campaign=profesionisti&utm_term=profesionisti&utm_c

Citeste blog-ul OLX.ro (<https://blog.olx.ro>) pentru autari frecvente (/d/popular)

Conditii de utilizare (<https://ajutor.olx.ro/faq/faqindex/3606900117300>)  <https://play.google.com/store/apps/details?hl=ro&referrer=Bucharest%2C+Romania&locationFilter=R>

[Politica de confidentialitate \(https://ajuda.howto.ro/dokumente/360020012940\)](https://ajuda.howto.ro/dokumente/360020012940)

Preturi de publicitate (<https://publicitate.burdeangajat.ro>)

ANPC (<https://anpc.ro>)

Incotro in RO (<https://incotro.olx.ro>)

Academia de Business (<https://business.oli.ro/>) / <https://ajutor.olx.ro/olxhelpro/s/article/politica-privind-utilizarea-cookies-V17>

Livrare prin OLX (<https://livrare.olx.ro>) Setari Cookies

OLX.bg

(<https://olx.bg>)

OLX.pl

(<https://olx.pl>)

(<https://olx.ua>)

(<https://olx.pt>)

Autovit.ro

(<https://autovit.ro>)

Storia.ro

(<https://storia.ro>)

OLX Renew

(<https://renew.olx.ro>)

OLX Business

(<https://businesshub.ol>)

← Înapoi la listă

Teren de Vanzare > Neamt > Targu Neamt (comuna) > Targu Neamt > Strada E



1 / 20



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 m²
 Tip teren	intravilan
 Locatie	Cere informații
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații
 Tip vânzător	agenție

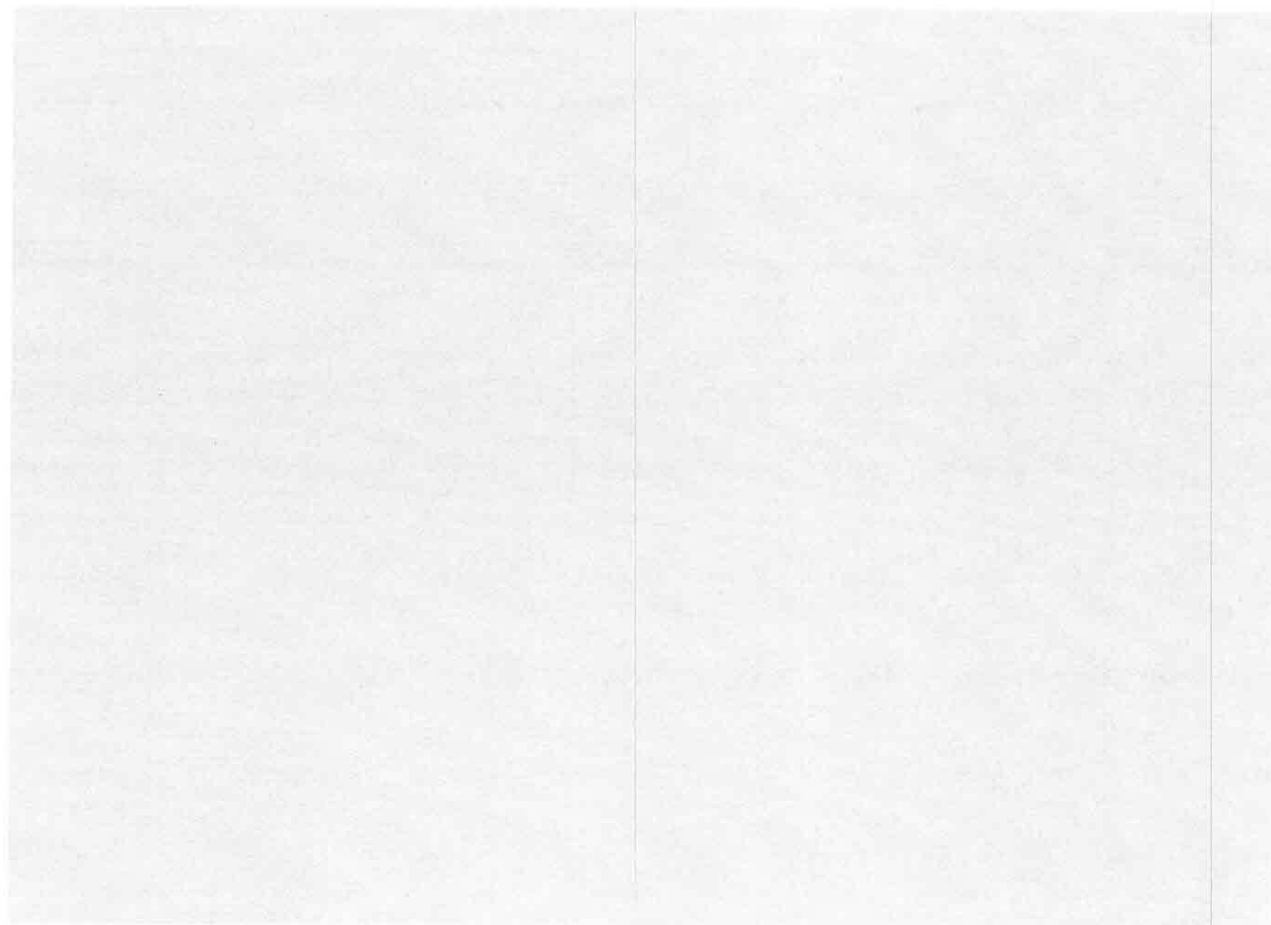
Descriere

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



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](#)

(/)

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/)

FE



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

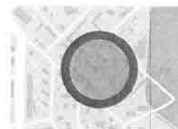
Trimite mesaj

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

DESCRIERE

Mesaje(/myaccount/answers/)

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

Arată

PUBLICITATE

Singurul loc unde poți negocia prețurile

Cere ofertă

Comandă online, e mai sigur

vindem-ieftin.ro Spre site >

PUBLICITATE

Vindem-ieftin.ro[®]
Casa de Comenzi

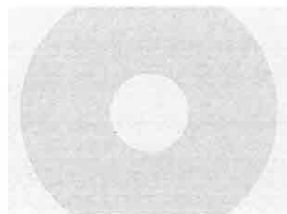
Ai cantitate mare? Prețu e mic

Construiești și îți e greu cu materiale? Lasă grija alegerii, prețului și livrării la noi.

vindem-ieftin.ro

Spre site >

Anunțuri similare

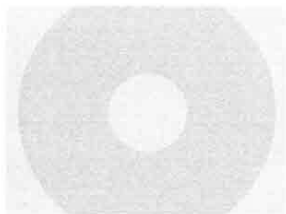


Vând 2 terenuri intravilan cu intabulare și urbanism și...

35 €

Targu Neamt
Reactualizat la 03 iunie 2023

(/d/oferta/vand-2-terenuri-intravilan-cu-intabulare-si-urbanism-si-utilitati-IDbf5c.html?)



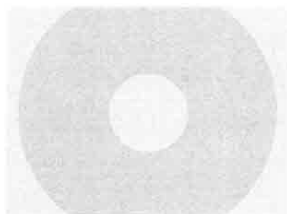
Teren INTRAVILAN-Tg Neamt-langa LUKOIL...

17 €

Targu Neamt
Reactualizat la 31 mai 2023

24 114 m²

(/d/oferta/teren-intravilan-tg-neamt-langa-lukoil-24-000mp-)



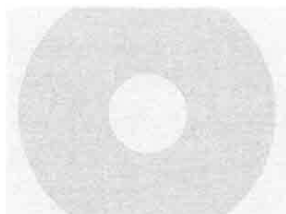
Teren Targu Neamt

25 €

Targu Neamt
10 mai 2023

15 000 m²

(/d/oferta/teren-targu-neamt-IDg7jkJ.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 Neam
15 mai 2023

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

 **Mesaje/n**



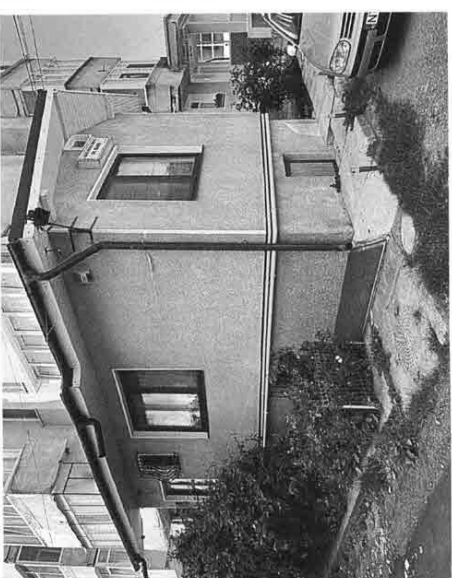
Sponsorizat · <https://www.weltim...> ▾
Actualizam Zilnic **Terenurile de Vanzare**
in Cluj. Te Consiliem In Tranzactionare
Teren Casa

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[url]=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/functioneaza?><https://www.olx.ro/how-it-works/>)
Ajutor si contact (<https://ajutor.olx.ro/hc/ro>)
Anunturi promovate (<https://www.olx.ro/partenariati/>)
OLX marketplace (<https://business.olx.ro/partners/judet.html>)
Citeste blog-ul OLX.ro (<https://blog.olx.ro/>)
Conditii de utilizare (<https://ajutor.olx.ro/faq/anti-frauda/>)
Politica de confidentialitate (<https://ajutor.olx.ro/faq/anti-frauda/>)
Preturi de publicitate (<https://publicitate.olx.ro/>)
ANPC (<https://anpc.ro/>)
Academia de Business (<https://business.olx.ro/politica-de-confidentialitate/>)
Livrare prin OLX (<https://livrare.olx.ro/>)

 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>)





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.r

o

Comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din
domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț
Nr. 18 hoo / 15.11.2023

PROCES VERBAL

al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul
public și privat al orașului Târgu Neamț
Încheiat în data de 14.11.2023, ora 13,00

În conformitate cu dispozițiile legale ale:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 317 alin. 1, alin. 2, alin. 3 lit. b, art. 334 – 346, art. 338, art. 363-364;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare, art. 13, art. 16 și art. 20;
- HCL nr. 203/12.11.2020 privind numirea reprezentanților Consiliului Local în Comisia de Evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț;
- Dispoziția primarului nr. 278/09.05.2022 privind modificarea dispoziției nr. 683/19.11.2020 privind numirea Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț;
- Regulamentul 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. 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 Oraşului Târgu-Neamţ, concesionate în vederea construirii unui balcon cu acces din interior/exterior, având destinaţia de spaţiu 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 oraşului Târgu-Neamţ, situat în Bulevardul Mihai Eminescu, bl. M10, sc. C, în suprafaţă de 10mp, NC 58145, concesionat către Tudosă Valerică şi Tudosă Maria-Nicoleta în vederea construirii unei scări pentru acces apartament nr. 33, etaj 1, bloc. M10, sc. C;
- 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 Oraşului Târgu-Neamţ, în suprafaţă de 24mp, situat în Bd. 22 Decembrie, bl. N3, sc. B, ap. 12, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior, având destinaţia de spaţiu prestări servicii, conform extrasului de carte funciară, către domnul Trifan Mihai;

Comisia de evaluare s-a întrunit astăzi, data prezentei, pentru analizarea, evaluarea ofertelor şi stabilirea preţului de vânzare a 17 imobile aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu Neamţ.

Membrii comisiei sunt:

1. Consilier local – Acsintoae Ana
2. Consilier local – Apopei Vasile
3. Consilier local – Dron Vasile
4. Consilier local – Vrînceanu Maria
5. Consilier local – Preda Neculai
6. Consilier local – Raicu Maria
7. Consilier local – Bârsan Vasile
8. Consilier local – Vartic Gheorghe
9. Reprezentant AJFP Neamţ – Alexa Emil

Comisia a fost constituită în baza dispoziţiei primarului nr. 278/09.05.2022. Membrii acesteia, în număr de 9 (nouă), au fost convocaţi telefonic (consilierii locali) şi prin adresa nr. 17877/06.11.2023 din (reprezentantul AJFP Neamţ). Comisia este legal constituită şi adoptă decizii cu votul majorităţii membrilor.

Ordinea de zi

Evaluarea dosarelor şi stabilirea preţului de vânzare pentru un număr de 7 imobile aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu Neamţ, astfel:

Comisia procedează la analizarea celor 7 dosare ce au primit avizul de principiu în vederea vânzării imobilelor.

Sunt prezentate situaţiile pentru fiecare imobil teren în parte, terenuri pe care sunt construite balcoane cu acces din interior/exterior şi au destinaţie de spaţiu comercial, conform extraselor de carte funciară:

1. Teren 15mp, NC 56412 – Aleea Salcânilor, bl. A14, sc. A, parter, ap. 3,
 - Terenul este concesionat către Obreja Vasile şi Cristina prin contractul de concesiune nr. 53 din 15.04.2019, modificat prin act adiţional 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 însuşirea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al oraşului Târgu-Neamţ la data de 31.12.2022, Anexa 2, poziţia 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 finală de vânzare stabilită de comisie: 7500 lei (fără TVA)

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 finală de vânzare stabilită de comisie: 10 000 lei (fără TVA)

3. 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 finală de vânzare stabilită de comisie: 16000 lei (fără TVA)

4. 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 finală de vânzare stabilită de comisie: 10500 lei (fără TVA)

5. 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 finală de vânzare stabilită de comisie: 12.000 lei (fără TVA)

6. 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-menționate. 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 finală de vânzare stabilită de comisie: 11.000 lei (fără TVA)

7. 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 finală de vânzare stabilită de comisie: 5000 lei (fără TVA)

Drept pentru care s-a întocmit prezentul proces verbal, astăzi, 11.11.2023, în 2 (două) exemplare originale.

Membrii comisiei:

10. Consilier local – Acsintoae Ana
11. Consilier local – Apopei Vasile
12. Consilier local – Dron Vasile
13. Consilier local – Vrînceanu Maria
14. Consilier local – Preda Neculai
15. Consilier local – Raicu Maria
16. Consilier local – Bârsan Vasile
17. Consilier local – Vartic Gheorghe
18. Reprezentant AJFP Neamț – Alexa Emil