



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ

HOTĂRÂRE



Nr. 382 din 20 decembrie 2023

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în Aleea Salcânilor, bl. A14, sc. A, parter, ap. 22, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 24 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 transparența decizională în administrația publică;
- Ordinului nr. 25 din 14 ianuarie 2021 pentru aprobarea modelului orientativ al statutului unității administrativ-teritoriale, precum și a modelului orientativ al regulamentului de organizare și funcționare a consiliului local;

Tinând cont de:

- Art. 287, lit. b), Art. 364 alin. 1) și 2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 13, alin. 1), art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 859, alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art. 1730 și următoarele din Noul Cod Civil;
- Cererea nr. 352 din 11.01.2022 a doamnei Prîsneanu Mihaela prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 24mp;
- Contractul de concesiune nr. 56 din 01.06.2009;
- Act adițional nr. 1 din 01.06.2019 la contractul de concesiune nr. 56 din 01.06.2009;
- Extras carte funciară teren 24mp NC57912 – proprietate Orașul Târgu-Neamț, domeniul privat;
- Extras carte funciară construcție NC 57912-C1, proprietatea soților Prîsneanu Adrian și Prîsneanu Mihaela;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 95 din 20.10.2022;
- Autorizație de construire nr. 38 din 12.04.2010;
- Proces-verbal la terminarea lucrărilor nr. 84 din 17.10.2022; Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1137/24.05.2017 la NP David Daniela și David Radu Constantin;
- Extras carte funciară imobil apartament NC 50463-C1-U5 (proprietatea Prîsneanu Mihaela);
- Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin H.C.L. nr. 268/24.10.2019 și modificat prin H.C.L. nr. 242/28.10.2021 și H.C.L. nr. 113/28.05.2022;
- H.C.L. nr. 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;

- H.C.L. nr. 197 din 29 iunie 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;
- Raportul de evaluare nr. 68/27.07.2023 înregistrat la instituția noastră cu nr. 12383/08.08.2023, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR, nr. legitimație 11232, pentru imobilul teren 24mp, NC 57912;
- 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. 19451/06.12.2023 al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului privind vânzarea unei suprafețe de teren de 24mp, NC 57912, Aleea Salcânilor, bl. A14, sc. A, parter, ap. 22, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 19681/11.12.2023 înaintat de Primarul orașului Târgu Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 19683/11.12.2023 al Serviciului Juridic, Fond Funciar, al Serviciului UAT, Direcția Buget – Contabilitate 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. 19451/06.12.2023 întocmit de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului în vederea vânzării directe a suprafeței de 24mp, NC 57912, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 68/27.07.2023 înregistrat la instituția noastră cu nr. 12383/08.08.2023, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR, pentru terenul cu suprafața de 24mp, NC 57912, situat în Aleea Salcânilor, bl. A14, sc. A, parter, ap. 22, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț la valoarea de **11.513 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, 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 suprafața de 24mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în Aleea Salcânilor, bl. A14, sc. A, parter, ap. 22, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, NC 57912, teren pe care există construcția având NC57912-C1, către Prîsneanu Mihaela, la prețul stabilit de **12000 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 Prîsneanu Mihaela;

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

Art. 5. În cazul în care solicitantul nu acceptă oferta de vânzare, va trebui să achite contravaloarea raportului de evaluare. 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 12000 lei fara 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 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 orasului, în termenul prevazut 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. 382/20.12.2023			
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. 382/20.12.2023		
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. NEAMȚ

Telefon : 0233790245 / 0751028118

Fax :0233790508

Strada Stefan cel Mare, nr.62

E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr.19451/06.12.2023

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, situat în Aleea Salcânilor, bl. A14, sc. A, ap. 22, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 24 mp (NC 57912) către Prîsneanu Mihaela

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 24mp, situat în intravilanul orașului Târgu Neamț, Aleea Salcânilor, bl. A14, sc. A, ap. 22, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți construcții, nr. cadastral 57912.

Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin H.C.L. nr. 197 din 29 iunie 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 **24 mp**, nr. cadastral **57912** pe care este construit un balcon cu acces din exterior – spațiu comercial prestări servicii, construcție aparținând doamnei Prîsneanu Mihaela și Prîsneanu Adrian, având NC 57912-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 265. Terenul este concesionat către

Adresa: situat în orașul Târgu – Neamț , Aleea Salcânilor, bl. A14, sc. A, parter, ap. 22, orașul Târgu-Neamț, județul Neamț. Zona în care se află terenul este o zonă rezidențială și comercială centrală, formată din locuințe unifamiliale, în blocuri de locuințe la parter, construcții independente cu destinația de spații comerciale.

Vecinătăți: Terenul propus spre vânzare are acces la str. Aleea Salcânilor și se învecinează cu:

N – Domeniul public Oraș Târgu-Neamț

E – Domeniul public Oraș Târgu-Neamț

S – Domeniul public Oraș Târgu-Neamț

V - NC 50463 – Bloc A14

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 orașului Târgu-Neamț, aprobat prin H.C.L. nr. 268/24.10.2019 și modificat prin H.C.L. nr. 242/28.10.2021 și H.C.L. nr. 113/28.05.2022.

Având în vedere faptul că pe suprafața de 24mp se află o construcție, respectiv balcon cu acces din exterior (spațiu comercial prestări servicii NC57912-C1) aparținând doamnei Prîsneanu Mihaela și domnului Prîsneanu Adrian, se exercită dreptul de preempțiune la cumpărarea terenului prevăzut de art. 364, alin. 1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

6. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE:

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

**SEF SERVICIU U.A.T.,
Ing. George Cojocariu**

Nr.68/27.07.2023

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

J27/1862/2003, CUI 16906670

EVALUATOR ANEVAR: LEGITIMATIA 11232/2023

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren intravilan 24 mp

situat in orasul Targu Neamt, Aleea Salcamilor , f. nr.
judetul Neamt



Iulie 2023

CUPRINS

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

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

27 Iulie 2023

In atentia:	Clientul: Oras Targu Neamt
	Destinatarul: Oras Targu Neamt

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, Aleea Salcamilor , f. nr. judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, Aleea Salcamilor , f. nr. , judetul Neamt, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

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

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt
Proprietarul : Oras Tg. Neamt
Destinatarul: Oras Targu Neamt
Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 24 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 20 mp, situat in orasul Targu Neamt, Aleea Salcamilor , f.nr. , judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 57912, inscris in Cartea funciara nr. 57912-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

Data evaluarii este 27.07.2023.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 25.07.2023 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamna Matasa Denisa (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

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

Valoarea de piata:	
2.336 €	11.513 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 27.07.2023 – 4,9285 lei/euro

Argumentarea valorii

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

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 27.07.2023 respectiv 4,9285 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

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

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2023

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

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

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

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2023.

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

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Proprietarul : Oras Targul Neamt

Destinatarul: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 24 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de un teren intravilan în suprafața de 24 mp, situat în orașul Târgu Neamț, Aleea Salcamilor, fără nr., județul Neamț.

Imobilul este identificat cu numărul cadastral 57912, înscris în Cartea funciara nr. 57912-UAT Târgu Neamț.

Prezentarea cadastrală a proprietății este detaliată în Anexa 1.

1.5. Tipul valorii

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

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

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

1.6. Drepturile evaluate

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

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 27.07.2023.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 27.07.2023.

1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectată în data 25.07.2023 de către dl Casapu Ioan, Evaluator, împreună cu doamna Matasa Denisa (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 25.07.2023, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

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

1.12. Amploarea investigatiei

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

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

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

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

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

1.16. Declaraarea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață.

2.1. Etapele parcurse

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

2.2. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

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

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

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

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

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

- HCL 197/29.06.2023 emitent CL Targu Neamt ;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului , executant TOPOMAP SRL /14.06.2022.

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

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

Localizare și așezare geografică

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

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

Suprafata: 4301 ha

Intravilan: 1349 ha

Extravilan: 2951,5 ha

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

Gospodarii: 2273

Numele localitatilor aflate in administratie:

Blebea, Humulești, Humuleștii Noi

Economie

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

Activități specifice zonei:

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

Activități economice principale:

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

Facilități oferite investitorilor:

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

3.4. Informații despre amplasament

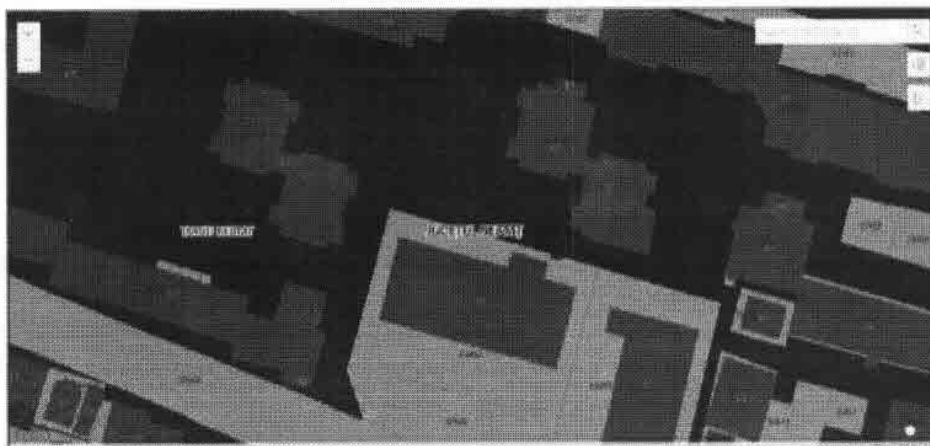
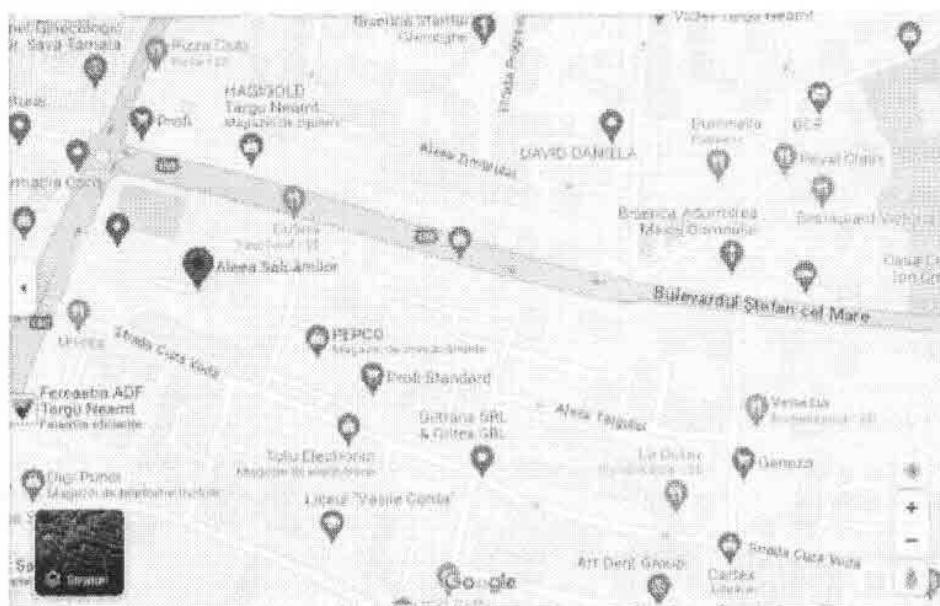
Proprietatea este amplasată în orașul Târgu Neamț, Aleea Salcamilor, f. nr., jud. Neamț.

Zona în care este amplasat bunul imobil este o zonă rezidențială și comercială, formată din locuințe unifamiliale în blocuri de locuințe la parter, construcții independente cu destinația de spații comerciale.

Zona de amplasare este delimitată de următoarele artere importante de circulație: Aleea Salcamilor.

Accesul: din strada Cuza Voda.

3.5. Harta locației



3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 24 mp, forma neregulata, deschidere de 4 ml, suprafata plana. Terenul are ca vecinatate mai multe spatii comerciale.

Terenul este imprejmuit partial.

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

3.7. Istorie, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

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

4.2. Gradul de construire a zonei

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

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

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

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

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 75÷150 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 60 mp÷800 mp.

4.5. Cererea

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

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

4.6. Echilibrul pietei

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

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

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

Factori negativi

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

Concluzie

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

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

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

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

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

Valoarea de piata:	
2.336 €	11.513 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 27.07.2023 – 4,9285 lei/euro



7. ANEXE

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

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

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

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

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

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

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

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

8.3. Condițiile limitative

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

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

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

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

ADRESA: Targu Neamt, str. Aleea Salcamlor , f nr. , jud Neamt

Nr. cadastral	Carte funciara	Descriere	Suprafata mp	Cota exclusiva			Teren			Constructii (cota exclusiva)				TOTAL		
				mp	%	Cota indiviza	mp	%	mp	Amprenta mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp	Arie desfasurata mp	Teren mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp
1	57912	57912	Teren intravilan	24,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,00	-	-
TOTAL				24,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	-	-

Anexa 2: Bilantul terenului

ADRESA: Targu Neamt, str. Aleea Salcamilor, f													
Nr. cadastral	nr. , jud Neamt	Categorie folosinta	Din acte mp	Din masuratori mp	Diferenta	Numar deschideri	Deschidere ml	Forma	Adancime** ml	Raportul laturilor	Cota exclusiva mp	Cota indiviza %	TOTAL mp
57912	57912	curti constructii	24,00	24,00	-	1	4,00	dreptunghiulara	6,00	2/3	24,00	-	24,00
57912	57860	-	24,00	24,00	-	1	4,00	-	6,00	2/3	24,00	n/a	24,00

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
Descriere comparabile:		Teren intravilan, cu suprafata de 24 mp, amplasat in Targu Neamt, Aleea Salcamilor , f nr , zona blocuri de locuinte , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 4 mi. Terenul este utilizat ca spatiu acces separat spatiu comercial	Teren intravilan, cu suprafata de 60 mp, amplasat Tg. Neamt amplasat in zona centrala , Str Progresului Bl. B12, jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 10ml	Teren intravilan, cu suprafata de 800 mp, amplasat Tg. Neamt in zona str. Batalion (la cca 150 m de Statia Meteo) , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 15 ml	Teren intravilan, cu suprafata de 729 mp, amplasat Tg. Neamt in zona str.Vitorului , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 14 ml
Suprafata (in mp):		24,00	60	800	729
CUT:		n/a	n/a	n/a	n/a
POT:		n/a	n/a	n/a	n/a
Euro per mp:			100 €	90 €	75 €
1	Tranzactie/Pret Oferta		100 €	90 €	75 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	in %		-10%	-5%	-3%
	in €		-10,00 €	-4,50 €	-2,25 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		90,00 €	85,50 €	72,75 €
2	Data ofertei		apr.23	apr.23	apr.23
	Explicatie ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		90 €	86 €	73 €
3	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		90 €	86 €	73 €
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		90 €	86 €	73 €
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		90 €	86 €	73 €
6	Localizare	Cu acces din Aleea Salcamilor	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat
Explicatie ajustare			Inferior	Inferior	Inferior
in %			5%	5%	10%
in €			5 €	4 €	7 €
Pret ajustat (Euro/mp)			95 €	90 €	80 €
7	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		95 €	90 €	80 €
8	Destinatie	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		95 €	90 €	80 €
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Comercial	comercial	rezidential	rezidential
	Explicatie ajustare		similar	inferior	inferior
	in %		0%	10%	10%
	in €		0 €	9 €	8 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		95 €	99 €	88 €
10	Urbanism	Zona rezidential/comerciala	Zona de blocuri	Zona de case	Zona de case
CUT		n/a	n/a	n/a	n/a
POT		n/a	n/a	n/a	n/a
	Explicatie ajustare		similar	similar	
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		95 €	99 €	88 €
11	Documentatie urbanistica	Da	Nu	Nu	Nu
	Cerificat de urbanism	Da	Nu	Nu	Nu
	PUZ/PUD	Da	Nu	Nu	Nu
	Autorizatie de construire	Da	Nu	Nu	Nu
	Explicatie ajustare		Inferior	Inferior	Inferior
	in %		3%	3%	3%
	in €		3 €	3 €	3 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		97 €	102 €	91 €
12	Drum de acces	Cu acces din Aleea Salcamilor	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, cu suprafata de 24 mp, amplasat in Targu Neamt, Aleea Salcamilor , f nr , zona blocuri de locuinte , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 4 ml .Terenul este utilizat ca spatiu acces separat spatiu comercial .	Teren intravilan, cu suprafata de 60 mp, amplasat Tg .Neamt amplasat in zona centrala , Str Progresului Bl. B12, jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 10ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 800 mp, amplasat Tg .Neamt in zona str. Batalion (la cca 150 m de Statia Meteo) , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 15 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 729 mp, amplasat Tg .Neamt in zona str.Vitorului , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 14 ml .
	Suprafata (in mp):	24,00	60	800	729
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp:		100 €	90 €	75 €
	Explicatie ajustare		Aprox similar	Aprox similar	Aprox similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		97 €	102 €	91 €
13	Utilitati	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
	Curent	DA	DA	DA	DA
	Apa curanta	DA	DA	DA	DA
	Canalizare	DA	DA	DA	DA
	Gaze	DA	DA	DA	DA
	Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)	-	-	-	-
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		97 €	102 €	91 €
14	Caracteristici fizice				
	Topografie	Dreapta	Dreapta	Dreapta	Dreapta
	Forma	dreptunghiulara	patratra	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara
	Deschidere (I) -	7,00	10,00	15,00	14,00
	Lungime (L)	5,00	30	12	15
	Raportul laturilor	1 40/100	33/100	1 25/100	93/100
	Suprafata teren (mp)	24,00	60	800	729
	Explicatie ajustare		Aprox similar	Inferior suprafata mai mare	Inferior suprafata mai mare
	in %		0%	5%	5%
	in €		0,00 €	5,09 €	4,53 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		97 €	107 €	95 €
15	Altele	-	-	-	-
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		97 €	107 €	95 €
	Ajustare totală netă		7,33 €	21,30 €	22,45 €
	Ajustare totală netă (% din pret vanz)		8,15%	24,91%	30,86%
	Ajustare totală brută		7,34 €	21,30 €	22,45 €
	Ajustare totală brută (% din pret vanz)		8,15%	24,91%	30,86%
	Preț ajustat (euro/mp)	97,34 €	97,34 €	106,80 €	95,20 €
		Euro	Ron		
	Valoare finala (euro/mp)	97,34 €	480 lei		
	Valoare absoluta (euro)	2.336 €	11.513 lei		
	Curs de schimb BNR la 27.07.2023	4,9285			

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	2.336 €	11.513 lei	2.336 €	11.513 lei
TOTAL		2.336 €	11.513 lei	2.336 €	11.513 lei

<i>Curs de schimb BNR la 27.07.2023</i>	<i>4,9285</i>
---	---------------



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