ROMANIA
Judeţul Neamţ
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMŢ

HOTĂRÂRE

Nr. 225 din 29 august 2024

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparţinând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în b-dul Mihai Eminescu, bl. M11, sc. A, parter localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 15 mp (NC 57540)

Consiliul Local al orașului Târgu-Neamț,

Având în vedere prevederile legale:

- art. 15 alin (2), art.120 alin.(1) şi art.121 alin (1) şi alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art. 3 şi 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;

Ţinând 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 de cumparare a terenului in suprafata de 15 mp, inregistrata cu nr. 5722/05.04.2024 a SC ….. SRL prin administrator I.L., insotita de CI, certificat de atestare fiscala privind plata impozitelor si a taxelor locale la zi, certificat de inregistrare si certificat constatator ;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului – teren in suprafata de 15 mp, b-dul Mihai Eminesacu, bl. M11, sc. A, parter, avand NC 57540;
- Extras de carte funciara imobil – teren in suprafata de 15 mp, b-dul Mihai Eminescu, bl. M11, sc. A, parter, avand NC 57540;
- Extras de carte funciara imobil –balcon cu acces din exterior cu destinatia de spatiu comercial in suprafata de 15 mp, b-dul Mihai Eminescu, bl. M11, sc. A, parter, avand NC 57540-C1;
- Extras de carte funciara imobil – spatiu comercial in suprafata utila de 11 mp, b-dul Mihai Eminesacu, bl. M11, sc. A, parter, avand NC 50024-C1-U8;

- Contractul de vanzare-cumparare cu incheiere de autentificare nr. 785/30.04.1998 la BN David Daniela Targu-Neamt;
- Contractul de concesiune directa nr. 213/19.08.2022 pentru terenul in suprafata de 15 mp;
- Autorizatia de construire hol acces spatiu comercial nr. 92 / 20.06.2007;
- Proces-verbal de receptive finala nr. 75 / 21.12.2007;
- Certificatul de atestare a edificarii constructiei nr. 11 / 11.03.2024;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 61/29.02.2024 privind insusirea bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Targu-Neamt la data de 31.12.2023, anexa nr. 1, pozitia 237;
- H.C.L. nr. 23 din 31.01.2024 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, modificat si reformulat prin HCL nr. 159 din 27.06.2024;
- Adresa Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 136878/MDLPA/25.01.2023, înregistrată la instituția noastră sub nr. 1654 din 01.02.2023;
- H.C.L. nr. 127 din 31 mai 2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenului de 21 mp aflat în domeniul privat al Orașului Târgu-Neamț, concesionat în vederea construirii de balcon cu acces din exterior, având destinația de spațiu comercial;
- Raportul de evaluare nr. 139/ 28.06.2024 înregistrat la instituția noastră cu nr. 10.661 / 08.07.2024, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul de 15 mp;
- Procesul verbal nr. 11.131 / 16.07.2024 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. 12.894 / 19.08.2024 al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului si Investiții privind vânzarea unei suprafețe de teren de 15 mp, NC 57540, b-dul Mihai Eminescu, bl. M11, sc. A, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 12.896 / 19.08.2024 înaintat de Primarul orașului Târgu-Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 12.987 / 19.08.2024 al compartimentelor de resort din cadrul Primăriei orașului Târgu-Neamț;

Ținând cont de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Târgu-Neamț.

In 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 49-a ședință ordinară din mandatul 2020-2024, adoptă prezenta hotărâre

Art. 1. (1) Se însușește Studiul de oportunitate cu nr. 12.894 /19.08.2024 întocmit de către Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului si Investiții în vederea vânzării directe a suprafeței de 15 mp, NC 57540, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 139 / 28.06.2024 înregistrat la Primaria orasului Targu-Neamt cu nr. 10.661 / 08.07.2024, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul cu suprafața de 15 mp, situat în b-dul Mihai

Eminescu, bl. M11, sc. A, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud Neamț la valoarea de **6.921 lei,** fără TVA, Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(3) Se însușește Procesul-verbal nr. 11.131/16.07.2024 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 suprafață de 15 mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în b-dul Mihai Eminescu, bl. M11, sc. A, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, NC 57540, teren pe care există construcția având NC 57540-C1, către SC ..... SRL, la prețul stabilit de **11.250 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 si 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.

Art. 4. Taxa de întocmire raportului de evaluare a terenului in suprafata de 15 mp, cu NC 57540, in suma de 350 lei, va fi recuperata de la solicitant in baza prezentării hotărârii de vânzare.

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

Art. 6. Modalitatea de plată a prețului: suma de 11.250 lei fata TVA, reprezentând contravaloarea terenului se va plăti prin virament bancar în contul RO97TREZ49321390207XXXXX, Oraș Târgu-Neamț, CIF 2614104, de la data comunicării prezentei hotărâri si pana în ziua perfectării contractului de vânzare-cumpărare sau cash la casieria instituției, in baza prezentării hotărârii de vânzare.

Art. 7. (1) Serviciul Juridic, RA, Control Comercial si Asociații Proprietari si Serviciul UAT si Investiții 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. Terenul vandut de UAT Târgu-Neamț va fi radiat din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț in baza contractului de vanzare-cumparare.

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Preda Neculai

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT,
C.j. Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 225/29.08.2024			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA		Vot prin vot deschis	
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorităţii consilierilor locali în funcţie	Voturi necesare	
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în functie		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		16
4	Numărul voturilor „PENTRU”		16
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABTINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	
6	Numărul voturilor „ABTINERE”		
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		3
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 adoptarii Hotararii de Consiliu Local nr. 225/29.08.2024		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	29.08.2024
2	Comunicarea către primar	. 09.2024
3	Comunicarea către prefectul judetului	. 09.2024
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	. 09.2024
5	Devine obligatorie si produce efecte juridice începând cu	. 09.2024

Anexa nr.1 la HCL nr.225/29.08.2024

PRIMĂRIA ORAŞULUI TARGU - NEAMŢ, JUD. NEAMT
Telefon : 0233790245 / 0751028118
Fax : 0233790508
Strada Stefan cel Mare, nr.62
E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 12.894/ 19.08.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț, situat în b-dul Mihai Eminescu, bl. M11, sc. A, parter localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 15 mp (NC 57540)

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 **imobilul teren** în suprafață de 15 mp, situat în intravilanul orașului Târgu-Neamț, b-dul Mihai Eminescu, bl. M11, sc. A, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți construcții, nr. cadastral 57540.

Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin H.C.L. nr. 127 din 31 mai 2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenului de 15 mp aflat în domeniul privat al Orașului Târgu-Neamț, concesionat în vederea construirii de balcon cu acces din exterior si destinația de spațiu comercial.

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

Elemente tehnice: Terenul intravilan în suprafață de **15 mp**, are nr. cadastral **57540** pe acesta este construit un balcon cu acces din exteriorcu destinatia de spatiu comercial, construcția aparținând SC … SRL, având NC 57540-C1.

Situația juridică: Terenul face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, conform H.C.L. nr. 61 din 29 februarie 2024 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului

privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2023, Anexa 1, poziția 237. Terenul este concesionat către SC …. SRL conform contractului de concesiune directă nr. 213 din 19.08.2022 pe o durată de 25 de ani.

Adresa: situat în orașul Târgu–Neamț, b-dul Mihai Eminescu, bl. M11, sc. A, parter, orașul Târgu-Neamț, județul Neamț. Zona în care se află terenul este o zonă rezidențială și institutionala, formată din blocuri de locuințe cu unele spatii comerciale la parter, construcții cu destinatie publica sau case de tip unifamilial.

Vecinătăți: Terenul propus spre vânzare are acces la b-dul Mihai Eminescu și se învecinează cu:

N – teren domeniul public cu NC 50024;
E – teren domeniul public cu NC 50024 aferent Judecătoriei Târgu- Neamț;
S – teren domeniul public al orașului Târgu-Neamț ;
V – cale de acces publica, b-dul Mihai Eminescu.

Date urbanistice: terenul este încadrat în UTR 1– Zonă centrala – oras Targu-Neamt (zona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare), regimul maxim de înălțime (S)+P+4E+M, POT maxim=80%, CUT=2,4-4,8 mp adc/mp teren.

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

Utilizările permise:

- Construcţii de locuinţe sau locuinţe şi funcţiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcţii executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compoziţional, finisaje exterioare, etc.
- Modernizări şi reparaţii la clădiri existente pe bază de documentaţii conform normelor în vigoare, cu condiţia de menţinere a aceleiaşi funcţiuni şi suprafeţe construite.
- Construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei.
- Îndepărtarea construcţiilor parazitare (anexe, construcţii provizorii, etc).

Utilizări permise cu condiţii:

- Comerţ, servicii, meşteşuguri, activităţi agricole, etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

Interdicţiile permanente:

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă şi sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranţa şi sănătatea locuitorilor.
- Se interzice amplasarea construcţiilor în zonele de protecţie a reţelelor electrice fără acordul administratorului de reţele.
- Se interzice amplasarea oricărui tip de construcţie în zona de protecţie a conductelor de transport gaze naturale (20 m din ax, de o parte şi e alta a conductei).
- În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.

- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie: DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte şi de alta a drumului; Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte şi de alta a drumului; Străzi secundare – 14 m, adică 7 m din ax de o parte şi de alta a drumului.

- în zona protecţiei albiilor - în aceste zone, nu se vor autoriza locuinţe noi, pe o distanţă de 30 m faţă de albia cursului de apă, ci numai reparaţii curente la clădiri existente.

- pentru construcţiile şi amenajările care nu sunt compatibile cu funcţia zonei se instituie zona de protecţie sanitară de 50 m de la clădirile şcolilor, grădiniţelor şi dispensarelor uman şi veterinar faţă de locuinţe şi artere de circulaţie.

- La instalaţiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecţie şi care se vor împrejmui.

- Se interzice depozitarea materialelor de construcţie în zona aferentă drumurilor publice.

- Se interzice amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în zonele de intersecții de drumuri care prin amplasarea acestora conduc la diminuarea vizibilităţii în intersecţii şi a măririi factorului de risc şi a numărului de accidente.

Aspectul exterior al construcţiilor:

- Nu se autorizează construcţiile de locuinţe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit.

- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bună.

- Acoperișurile pot fi cu terasă sau şarpantă, panta acoperişurilor fiind de maxim 70 % (350) iar materialele pentru învelitoare vor fi ţigla, tabla, ţigla metalică.

- Se interzic acoperișurile cu șindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.

- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.

- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.

- Cofretele pentru telefonie şi electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.

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 ocupat de construcția aparținând persoanelor care solicita cumpărarea se va obține un venit suplimentar la bugetul local la orașului Târgu-Neamț;
- din punct de vedere al protecției mediului: cumpărătorii vor avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului.
- din punct de vedere social: dezvoltarea mediului privat de afaceri în orașul Târgu-Neamț .

Vânzarea este inoportună din următoarele motive:

-vânzarea unor loturi de teren din cadrul UAT și aflate în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, conduce, în timp, la dispariția unității în ceea ce privește suprafața terenului aparținând orașului Târgu-Neamț;
- in situația excepțională în care apare necesitatea de a efectua diferite lucrări pe fațada blocului respectiv, la etajele 1-4, poate apărea problema de acces dată fiind modificarea proprietarului de la parter;
- aspectul exterior al blocului rămâne modificat pentru totdeauna, orice încercare de revenire la arhitectura inițială fiind imposibilă deoarece terenul aferent construcției nu mai aparține orașului 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 unităţilor administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*
Art. 364: Excepţii de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat
(1) Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz.
(2) Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Procedura de vânzare directă se organizează conform H.C.L. nr. 23 din 31.01.2024 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, modificat si reformulat prin HCL nr. 159 din 27.06.2024.

Având în vedere faptul că pe suprafața de 15 mp se află o construcție, respectiv balcon cu acces din exterior(spațiu comercial cu NC 57540-C1) aparținând SC IOAN ELSERVICE SRL, 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:

Cumpărătorul vor achita prețul integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, taxele notariale si raportul de evaluare a terenului.

ARHITECT SEF,
Ing. George Cojocariu

Anexa nr. 2 la HCL nr. 1

Nr.139/28.06.2024
10661 /08.07.2024

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHE, NR. 3, JUDETUL NEAMT
J27/1862/2003, CUI 16006670
EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2024
Tel 0233748354, 0721366921

NC 57540

Raport de evaluare

Teren intravilan 15 mp

situat in orasul Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu ,f.nr.
langa Judecatoria Tg Neamt , parter

judetul Neamt

SOCIETATEA COMERCIALA CUI 16006670 AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL J27/1862/2003 COM CORDUN JUD NEAMT

Iunie 2024

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

Valoarea de piata:	
1.391 €	**6.921 lei**

Casapu Ioan
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru ANEVAR

Note :
1) Valorile sunt nete fara TVA
2) Curs B.N.R. din data de 28.06.2024 – 4,9771 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 consideratie este cel anuntat de BNR pentru data de 28.06.2024 respectiv 4,9771 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).

1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 15 mp, situat in orasul Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu ,f. nr. langa judec Tg Neamt , P, judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 57540, inscris in Cartea funciara nr. 57540-UAT Targu Neamt.

Prezentarea cadastrala a proprietatii este detaliata in Anexa 1.

1.5. Tipul valorii

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

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

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

1.6. Drepturile evaluate

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

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 28.06.2024.

1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 28.06.2024.

1.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

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

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data 25.06.2024 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamna Iustina Miltiade (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

- Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii;

- Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in considerare la evaluare;

- Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare;

- Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi reinoite pentru orice utilizare potentiala;

- Acest raport de evaluare este confidential in relatia beneficiar evaluator;

- Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare;

- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa ca acestea sunt adevarate si corecte;

- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;

- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;

- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acesteia si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ;

- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea;

- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin piata.

2.1. Etapele parcurse

i. documentarea, pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre Client;

ii. inspectia amplasamentului si a zonei;

iii. stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;

iv. selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

v. analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;

vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietatii;

vii. procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

2.2. Cea mai buna utilizare

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

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

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

i. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,

ii. 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,

iii. 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.

2.3. Abordarea prin piata. Metoda comparatiilor de piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc.

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii

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 61/29.02.2024 emitent CL Targu Neamt ;
- Extras de Carte funciara pentru informare nr cad 57540 –UAT Tg Neamt, emis de OCPI Neamt , BCPI Tg Neamt ;

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

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

Localizare și așezare geografică

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

Înspre sud dealurile au aspect de coline datorită înăltimilor 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

3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 15 mp, forma regulata dreptunghiulara , deschidere de 3,50 ml, suprafata plana. Terenul are ca vecinatate mai multe spatii comerciale.

Terenul nu este imprejmuit si este utilizat ca si cale de acces spatiu comercial .

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

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

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

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.

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:	
1.391 €	**6.921 lei**

Casapu Ioan
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru ANEVAR

Note :
1) Valorile sunt nete fara TVA
2) Curs B.N.R. din data de 28.06.2024 – 4,9771 lei/euro

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.

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, Bdul Mihai Eminescu f.nr.langa ,Judectoria Tg Neamt , P , jud Neamt

					Teren				Constructii (cota exclusiva)			TOTAL		
Nr.	Numar cadastral	Carte funciara	Descriere	Suprafata	Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Amprenta	Arie utila	Arie desfasurata	Teren	Arie utila	Arie desfasurata
				mp	mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	57540	57540	Teren intravilan	15.00	15.00	-	-	15.00	-	-	-	15.00	-	-
TOTAL				15.00	15.00	-	-	15.00	-	-	-	15	-	-

Anexa 2: Bilantul terenului

Nr. cadastral	Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu f.nr.langa ,Judectoria	Categorie folosinta	Din acte	Din masuratori	Diferenta	Numar deschideri	Deschidere	Forma	Adancime**	Raportul laturilor	Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL
			mp	mp			ml		ml	ml	mp	%	mp	mp
57540	57540	curti constructii	15.00	15.00	-	1	3.50	dreptunghiulara	4.29	4/5	15.00	-	-	15.00
57540	**57540**	-	**15.00**	**15.00**	-	**1**	**3.50**	-	**4.29**	**4/5**	**15.00**	**n/a**	**n/a**	**15.00**

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 21 mp, amplasat in Targu Neamt, Bdul M. Eminescu langa Judec Tg Neamt, jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului1,5 ml .Terenul este utilizat ca amplasament cale de acces spatiu cu destinatie comerciala .	Teren intravilan, cu suprafata de 1.000 mp, amplasat Tg .Neamt amplasat in zona rezidentiala , Str Progresului Bl. B12, jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea 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.Deshiderea terenului 15 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 250 mp, amplasat Tg .Neamt in zona rezidential centrala , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 14 ml .
	Suprafata (in mp):	15.00	100	800	250
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp:		100 €	90 €	100 €
1	Tranzactie/Pret Oferta		100 €	90 €	100 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	in %		-10%	-5%	-10%
	in €		-10.00 €	-4.50 €	-10.00 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**90.00 €**	**85.50 €**	**90.00 €**
2	Data ofertei		May-24	May-24	May-24
	Explicatie ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**90 €**	**86 €**	**90 €**
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 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**90 €**	**86 €**	**90 €**
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**90 €**	**86 €**	**90 €**
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**90 €**	**86 €**	**90 €**
6	Localizare	Cu acces din Bdul M. EMINESCU , la strada	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	s direct la strada zona centrala	es direct la strada zona centrala	s direct la strada zona centrala	es direct la strada zona centrala
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**90 €**	**86 €**	**90 €**
7	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**90 €**	**86 €**	**90 €**
8	Destinatie	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**90 €**	**86 €**	**90 €**
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Comercial	comercial	rezidential	rezidential
	Explicatie ajustare		similar	inferior	inferior
	in %		0%	5%	10%
	in €		0 €	4 €	9 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**90 €**	**90 €**	**99 €**
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 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**90 €**	**90 €**	**99 €**
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 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**93 €**	**92 €**	**102 €**

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	1,391 €	6,921 lei	1,391 €	6,921 lei
TOTAL		1,391 €	6,921 lei	1,391 €	6,921 lei
Curs de schimb BNR la 28.06.2024			*4.9771*		

Anexa nr. 3 la HCL nr. /

ORAȘUL TÂRGU-NEAMȚ

JUDEȚUL NEAMȚ, ORAȘ TÂRGU NEAMȚ, B-DUL ȘTEFAN CEL MARE, NR. 62
TELEFON:0233/790245; FAX: 0233/790508; e-mail : www.primariatgneamt.ro

Serviciul UAT și Investiții
Nr. 11.131 / 16.07.2024

Comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al Orașului Târgu-Neamț

PROCES VERBAL

Încheiat în data de 16.07.2024 **ora** 11^15

Evaluarea dosarelor si stabilirea prețului de vânzare (atribuire directa) pentru un număr de 10 (zece) imobile aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț

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 si completările ulterioare, art. 13, art. 16 si art. 20;
- HCL nr. 203/12.11.2020 privind numirea reprezentanților Consiliului local în Comisia de Evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al Orașului Târgu-Neamț;
- Dispoziția primarului nr. 278/09.05.2022 privind modificarea dispoziției nr. 683/19.11.2020 privind numirea Comisiei de Evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț,
- HCL nr. 159/27.06.2024 privind modificarea si reformularea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț ;

1. HCL nr. 128/31.05.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 58502 (10 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, Aleea Târgului, bl. L2, sc. A, ap. 4, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din exterior si destinația de spațiu comercial;
2. HCL nr. 127/31.05.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 57540 (15 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, b-dul Mihai Eminescu, bl. M11, sc. A, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din exterior si destinația de spațiu comercial;
3. HCL nr. 142/31.05.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenurilor cu NC 57908 (21 mp) si NC 57909 (13 mp), aflate in domeniul privat al

orașului Târgu-Neamț, Aleea Târgului, bl. A9, sc. B, ap. 17, parter, concesionate in vederea construirii de balcoane cu acces din exterior si destinația de spații comerciale;

4. HCL nr. 129/31.05.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 56543 (21 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, b-dul Mihai Eminescu, bl. G6, sc. C, ap. 30, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din interior si destinația de spațiu comercial;
5. HCL nr. 112/25.04.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 56728 (17 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Mărășești, bl. B19, sc. A, ap. 2, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din exterior si destinația de spațiu comercial;
6. HCL nr. 113/25.04.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 51096 (21 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Stefan cel Mare, bl. L5, sc. A, ap. 4, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din exterior si destinația de cabinet medical;
7. HCL nr. 111/25.04.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 55204 (21 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, b-dul Mihai Eminescu, bl. M9, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din exterior si destinația de spațiu comercial;
8. HCL nr. 114/25.04.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 56565 (16 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 23, parter, concesionat in vederea construirii de balcon cu acces din exterior si destinația de spațiu comercial;
9. HCL nr. 119/25.04.2024 privind aprobarea unui aviz de principiu in vederea vânzării, prin licitație publica, a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat in str. Codrului, nr. 1, in suprafata de 52 mp, NC 53883.

Comisia de evaluare s-a întrunit astăzi, data prezentei, pentru analizarea, evaluarea ofertelor și stabilirea prețului de vânzare a 10 (zece) imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț.

Membrii comisiei sunt:

1. **consilier local** Acsintoae Ana **- președinte de comisie**
2. **consilier local** Raicu Horia
3. **consilier local** Vrânceanu Horia
4. **consilier local** Drou Vasile
5. **consilier local** Andone Drogos **– secretar de comisie**
6. **consilier local** Necuita Ștefan
7. **consilier local** Preda Neculai
8. **consilier local** Apopei Vasile
9. **reprezentant AJFP Neamț** Sarmașan Gheorghe

Comisia a fost constituită în baza dispoziției primarului nr. 683/19.11.2020, modificata prin dispoziția nr. 278/09.05.2022.

Membrii acesteia au fost convocați telefonic (consilieri locali); telefonic și prin adresa nr. 10.657/08.07.2024 (reprezentantul AJFP Neamț). Comisia este legal constituită și adoptă decizii cu votul majorității membrilor.

Ordinea de zi

Evaluarea dosarelor și stabilirea prețului de vânzare (prin atribuire directa si licitație) pentru un număr de 10 (zece) imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, astfel:

1. teren intravilan, in suprafata de 10 mp, având NC 58502, situat in Aleea Târgului, bl. L2, sc. A, ap. 4, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț;
2. teren intravilan, in suprafata de 15 mp, având NC 57540, situat b-dul Mihai Eminescu, bl. M11, sc. A, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț;
3. teren intravilan, in suprafata de 21 mp, având NC 57908 si teren intravilan, in suprafata de 13 mp, cu NC 57909, Aleea Târgului, bl. A9, sc. B, ap. 17, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț;
4. teren intravilan, in suprafata de 21 mp, cu NC 56543, situat b-dul Mihai Eminescu, bl. G6, sc. C, ap. 30, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț;
5. teren intravilan, in suprafata de 17 mp, cu NC 56728, situat pe str. str. Mărășești, bl. B19, sc. A, ap. 2, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț;
6. teren intravilan, in suprafata de 21 mp, NC 51096, situat in str. Stefan cel Mare, bl. L5, sc. A, ap. 4, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț;
7. teren intravilan, in suprafata de 21 mp, cu NC 55204, situat in b-dul Mihai Eminescu, bl. M9, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț;
8. teren intravilan, in suprafata de 16 mp, având NC 56565, situat in Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 23, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț;
9. teren intravilan, in suprafata de 52 mp, având NC 53883, situat in str. Codrului, nr. 1, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț.

Comisia procedează la analizarea celor 9 dosare ce au primit avizul de principiu în vederea vânzării imobilelor.

Sunt prezentate situațiile pentru fiecare imobil în parte.

2. **Teren intravilan, in suprafata de 15 mp, având NC 57540, situat in b-dul Mihai Eminescu, bl. M11, sc. A, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț**

- SC IOAN ELSERVICE SRL – prin administrator Ioan Lucian, este concesionara terenului de 15 mp, situat in b-dul Mihai Eminescu, bl. M11, sc. A, parter, conform contractului de concesiune directă nr. 213 din 19.08.2022. Contractul a fost încheiat pe o perioadă de 25 ani, începând cu data de 19.08.2022.
- Conform H.C.L. nr. 61 din 29 februarie 2024 privind însușirea bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu -Neamț la data de 31.12.2023, Anexa nr. 1, poziția 237, terenul se afla in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț si are o valoare de inventar de 5.150 lei la data de 31.12.2023, categoria de folosință: curți-construcții, număr cadastral 57540.
- Pe această suprafață de teren este construit un balcon cu acces din exterior, având NC 57540-C1, reprezentând spațiu comercial, conform extrasului de carte funciară. SC IOAN ELSERVICE SRL este proprietara construcției sus-menționată. De asemenea, aceasta este proprietara apartamentului în suprafață de 11 mp, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 785 / 30.04.1998 la BN David Daniela si a extrasului de carte funciara imobil având NC 50024-C1-U8, balconul cu acces din exterior fiind o extindere a acestui imobil.
- Pentru construcția având NC 57540-C1, există Autorizația de construire nr. 92/20.06.2007 pentru construire hol acces spațiu comercial. Aceste lucrări au fost recepționate conform Procesului-verbal de recepție finala nr. 75 din 21.12.2007, având Certificat de atestare a edificării construcției nr. 11/11.03.2024.
- 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.
- Prin adresa nr. 5722/05.04.2024 se solicita de către admin. Ioan Lucian, pentru SC IOAN ELSERVICE SRL cumpărarea terenului in suprafata de 15 mp, descris mai sus.

Conform Raportului de evaluare nr. 139/28.06.2024 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Targu-Neamt cu nr. 10.661/08.07.2024, valoarea de piață stabilita in urma evaluării pentru terenul in suprafata de 15 mp, având NC 57540, este de **1.391 euro, reprezentând 6.921 lei**.

Valorile sunt nete fără TVA, cursul BNR in data de 28.06.2024 – 4, 9771 lei/euro.

Valoarea finala de vânzare stabilita de comisie este 11 250 lei fără TVA.

Noua (9) din cele zece (10) solicitări de cumpărare ale terenurilor descrise mai sus se încadrează în excepția prevăzută de OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

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

Una (1) din cele zece (10) solicitări de cumpărare se încadrează *Conform art. 363, alin. 1) vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publica, organizata in condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor in care prin lege se prevede altfel.*

Mai mult, același act normativ prevede, la art. 363, alin. 2), faptul că *stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

Art. 4) Vânzarea prin licitație publica a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aproba prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

Art. 5) Garanția se stabilește intre 3 si 10 % din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

Art. 6) Cu excepția cazurilor in care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați in condițiile legii si selectați prin licitație publica si valoarea de inventar a imobilului.

Drept pentru care s-a întocmit prezentul proces-verbal, astăzi, 16.07.2024, în 2 exemplare originale.

Membrii comisiei sunt:

1. **consilier local** Acsintoae Ana **- președinte de comisie**
2. **consilier local** Andone Dragoș **- secretar de comisie**
3. **consilier local** Raicu Maria

4. **consilier local** Vrăncean Horia

5. **consilier local** Grou Vasile

6. **consilier local** Nechita Ștefan

7. **consilier local** Pîrda Nicolai

8. **consilier local** Apopei Vasile

9. **reprezentant AJFP Neamț** Sarmașan Gheorghe