



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ
HOTĂRÂRE



Nr. 76 din 28 martie 2024

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în Str. Stefan cel Mare, bl. M3, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 9 mp (NC 56681)

Consiliul Local al orașului Târgu-Neamț,

Având în vedere prevederile legale:

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

Tinând cont de:

- Art. 287, lit. b), Art. 364 alin. 1) și 2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 13, alin. 1), art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 859, alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art. 1730 și următoarele din Noul Cod Civil;
- Cererea nr. 20226/14.12.2023
- Plan de amplasament pentru terenul cu NC 56681;
- Extras carte funciara teren 9 mp, NC 56681;
- Extras carte funciara construcție 56681-C1 (hol acces – spațiu comercial),
- Contract concesiune nr. 112/14.06.2017;
- Autorizație de construire nr. 157/08.11.2004;
- Proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 148/18.12.2023;
- Sentința civila 1472/07//11/2003 pronunțată de Judecătoria Târgu -Neamț, definitivă, cu Încheierea nr. 130, Certificat constatator nr. 8357/2013;
- Extras de carte funciara imobil apartament având NC 50034-C1-23;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 23 din 31 ianuarie 2024 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin HCL nr. 268/24.10.2019 și modificat prin HCL nr. 242/28.10.2021 și HCL nr. 113/28.04.2022;
- 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. 61 din 29 februarie 2024 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, Anexa nr. 1, poziția 152;
- H.C.L. nr. 4 din 31 ianuarie 2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a unor terenuri aflate în domeniul privat al Orașului Târgu-Neamț, concesionate în vederea construirii de balcoane cu acces din exterior, având destinația de spații comerciale, conform extraselor de carte funciară;
- Raportul de evaluare nr. 64 / 26.02.2024 înregistrat la instituția noastră cu nr. 3699 / 01.03.2024, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul de 9 mp;
- Procesul verbal nr. 3688 / 01.03.2024 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. 4504 / 18.03.2024 al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Investiții privind vânzarea unei suprafețe de teren de 9 mp, NC 56681, Str. Stefan cel Mare, bl. M3, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 4539/ 18.03.2024 înaintat de Primarul orașului Târgu-Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 4540/ 18.03.2024 al compartimentelor de resort 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 44-a ședință ordinară din mandatul 2020-2024, adoptă prezenta hotărâre

Art. 1. (1) Se însușește Studiul de oportunitate cu nr. 4504 /18.03.2024 întocmit de către Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului și Investiții în vederea vânzării directe a suprafeței de 9 mp, NC 56681, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 64 / 26.02.2024 înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 3699 / 01.03.2024, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul cu suprafața de 9 mp, situat în Str. Stefan cel Mare, bl. M3, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț la valoarea de **3.942 lei**, fără TVA, Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(3) Se însușește Procesul-verbal nr. 3688/01.03.2024 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 9 mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în Str. Stefan cel Mare, bl. M3, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, NC 56681, teren pe care există construcția având NC 56681-C1, SC DADIV COM SRL, la prețul stabilit de **6.750 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 și 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. Taxele notariale ocazionate de vânzare, vor fi suportate de cumpărător.

Art. 5. În cazul în care solicitantul nu este de acord cu prețul vânzării stabilit de comisie și nu acceptă oferta de vânzare, la formularea unei noi cereri de cumpărare, acesta va trebui să plătească cheltuielile ocazionate cu întocmirea Raportului de evaluare - anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, în suma de 300 lei.

Art. 6. Modalitatea de plată a prețului: suma de 6.750 lei reprezentând contravaloarea terenului se va plăti într-un cont indicat de vânzător, în ziua perfectării contractului de vânzare cumpărare.

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 în baza contractului de vânzare-cumpărare.

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 și se depune în format electronic la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, în subeticheta “CONSILIUL LOCAL – Hotărâri ale Consiliului Local”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dron Vasile

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT,
C.j. Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 76/28.03.2024			
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 funcție		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		14
4	Numărul voturilor „PENTRU”		14
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		5
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. 76/28.03.2024		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	28.03.2024
2	Comunicarea către primar	. 04.2024
3	Comunicarea către prefectul județului	. 04.2024
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	. 04.2024
5	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	. 04.2024

PRIMĂRIA ORAȘULUI TARGU - NEAMȚ, JUD. NEAMT

Telefon : 0233790245 / 0751028118

Fax :0233790508

Strada Stefan cel Mare, nr.62

E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

SERVICIUL UAT si INVESTITII

Nr. 4504 / 18.03.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț, situat în Str. Stefan cel Mare, bl. M3, , parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 9 mp (NC 56681) către SC DADIV COM SRL

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 9 mp, situat în intravilanul orașului Târgu-Neamț, str. Stefan cel Mare, bl. M3, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți construcții, nr. cadastral 56681.

Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin H.C.L. nr. 4 din 31 ianuarie 2024 din 31 ianuarie 2024 privind aprobarea unui aviz de principiu cu privire la vânzarea directă a unor terenuri aflate în domeniul privat al Orașului Târgu-Neamț, concesionate în vederea construirii de balcoane cu acces din exterior, având destinația de spații comerciale, conform extraselor de carte funciară.

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

Elemente tehnice: Terenul intravilan în suprafață de **9 mp**, are nr. cadastral **56681** pe acesta este construit un hol acces din exterior cu destinația de spațiu comercial, construcția aparținând SC DADIV COM, având NC 56681-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 152. Terenul este concesionat către SC DADIV COM SRL conform contractului de concesiune directă nr. 112 din 14.06.2017 pe o durată de 25 de ani.

Adresa: situat în orașul Târgu-Neamț, str. Stefan cel Mare, bl. M3, parter, orașul Târgu-Neamț, județul Neamț. Zona în care se află terenul este o zonă rezidențială, centrala, formată din blocuri de locuințe cu spații comerciale la parter, construcții cu destinație publică sau case de tip unifamilial.

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

N – domeniul public oraș Târgu-Neamț cu NC 58530

E – domeniul public oraș Târgu-Neamț cu NC 58530

S – bloc M cu NC 50034-C1 (spațiu comercial cu NC 50034-C1-U23)

V - bloc M cu NC 50034-C1

Date urbanistice: terenul este încadrat în UTR 1– Zonă centrală – oraș Târgu-Neamț (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:

- Construcții de locuințe sau locuințe și funcțiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcții executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional, finisaje exterioare, etc.

- Modernizări și reparații la clădiri existente pe bază de documentații conform normelor în vigoare, cu condiția de menținere a aceleiași funcțiuni și suprafețe construite.

- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.

- Îndepărtarea construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii, etc).

Utilizări permise cu condiții:

- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole, etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

Interdicțiile permanente:

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.

- Se interzice amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a rețelelor electrice fără acordul administratorului de rețele.

- Se interzice amplasarea oricărui tip de construcție în zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale (20 m din ax, de o parte și de alta a conductei).

- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.

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

- în zona protecției albiilor - în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi, pe o distanță de 30 m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente.

- pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.
- Se instituie zona de protecție sanitară de 50 m de la clădirile școlilor, grădinițelor și dispensarelor uman și veterinar față de locuințe și artere de circulație.
- La instalațiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecție și care se vor împrejmuia.
- Se interzice depozitarea materialelor de construcție 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 vizibilității în intersecții și a măririi factorului de risc și a numărului de accidente.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70 % (350) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla 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 și 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;
- în 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 unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

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

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

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Procedura de vânzare directă se organizează conform H.C.L. nr. 23 din 31.01.2024 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin H.C.L. nr. 268/24.10.2019, si modificat prin HCL nr. 242/28.10.2021 si HCL nr. 113/28.04.2022.

Având în vedere faptul că pe suprafața de 9 mp se află o construcție, respectiv hol cu acces din exterior (spațiu comercial cu NC 57928-C1) aparținând SC DADIV COM 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:

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

SEF SERVICIU U.A.T. si INVESTITII,

Ing. George Cojocariu

Nr.64/26.02.2024
3699/01.03.2024

**AGENTIA DE EVALUARE SI
CONSULTANTA IN AFACERI SRL**
CORDUN, STR. BISERICA VECHIE, NR. 3, JUDETUL NEAMT
J27/1862/2003, CUI 16006670
EVALUATOR ANEVAR: LEGITIMATIA 11232/2024
T: 02333748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren intravilan 9 mp

situat in orasul Targu Neamt, str. Stefan cel Mare, f.nr

judetului Neamt



Februarie 2024

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNA TI.....	4
SCOPII 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 DESEMNA TI.....	6
1.3. SCOPII 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 ANEXA RI 10	10
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	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 EXPRESATE	21
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	22

In atenta:	Clientul: Oras Targu Neamt
	Destinatarii: Oras Targu Neamt

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, str. Stefan cel Mare ,f.nr. , judetuluiNeamt

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

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC ABECA 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
Destinatarii: 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 9 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 9 mp, situat in orasul Targu Neamt, str. Stefan cel Mare , f.nr. judetul Neamt .
Imobilul este identificat cu numarul cadastral 56681, inscris in Cartea funciara nr. 56681-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

Data evaluarii este 26.02.2024.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 26.02.2024 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamna Milchiade Iustina (reprezentanta). 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:	
793 €	3.942 lei

Casapu Ioan
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru ANEVAR

Note :

1) Valoarea sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 26.02.2024 – 4,9731 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 26.02.2024 respectiv 4,9731 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. ABCA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

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

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infiintarii:

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

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2024

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 membru titular ANEVAR legitimitia 11232/2024.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat: Serie RC, Nr. 0788.108/2024.

Pentru a putea aborda activitati din domeniul economice diferite, ABCA 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 Targu Neamt

Destinatatul: 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 9 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de un teren intravilan în suprafață de 21 mp, situat în orașul Targu Neamț, str. Ștefan cel Mare, f.nr., județul Neamț.

Imobilul este identificat cu numărul cadastral 56681, înscris în Cartea funciara nr. 56681-UAT Targu 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 - Cadru general (IVS Cadru 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 Targu Neamț.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 26.02.2024.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 26.02.2024.

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. Inspecția

Proprietatea a fost inspectată în data 23.02.2024 de către dl Casapu Ioan, Evaluator, împreună cu doamna Milichide Iustina (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

1.11. Concluziile inspecției

Inspectia a fost efectuată în data de 23.02.2024, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat următoarele:

- 1 Zona în care se află amplasamentul este o zonă rezidențială și comercială centrală, formată din locuințe unifamiliale (P+4) în blocuri de locuințe cu sără spații comerciale, la parterul blocurilor sau construcții independente cu destinația de spații comerciale;
- 2 Zona dispune de toate utilitățile: energie electrică, apă, canalizare, gaz;
- 3 Accesul se face din str. Ștefan cel Mare .

1.12. Amplasarea investigației

Proprietatea a fost inspectată vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra subiectului evaluării și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea.

1.13. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor surse:

- Documentele puse la dispoziție de către client;
- Informații publice preluate de pe site-uri de oferte imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.net, www.multicase.ro, etc.);
- Informații despre locație cu ajutorul www.maps.google.com, google.earth, <http://geportal.ancpi.ro/geportal/immobile/Harta.html>, programul TransDataRo4.01;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători imobiliari de pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații colectate la inspecție;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

1.14. Ipoteze și ipoteze speciale

- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație. După cunoștința evaluatorului toate aceste informații sunt corecte;
- Nu se asuma nici o responsabilitate în legătură cu situația juridică sau consideratii privind titlul de proprietate și se presupune ca titlul de proprietate este valabil și ca proprietatea poate fi tranzacționată;
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Informațiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice puse la dispoziție de către client se presupun a fi corecte;
- Evaluarea este bazată pe informațiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum și pe informațiile obținute din inspecția la fața locului;
- Obiectivul evaluării nu este verificarea autenticității documentelor de proprietate sau alte investigații referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate în raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice și fizice care pot apărea după data evaluării și care pot influența valoarea proprietății;
- Se presupune ca proprietatea imobiliară evaluată nu are alte aspecte ascunse decât cele menționate în raportul de evaluare referitoare la teren sau structura clădirii;

Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatului si 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.

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

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. Constituantul 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.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatului (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.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- 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.
- 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 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;
- 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;
- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;
- 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;
- 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;
- 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;
- Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare;
- 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.
- Acest raport de evaluare este confidential in relatia beneficiar evaluator;
- Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi reinoite pentru orice utilizare potentiala;
- 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;
- 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;

1.16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
Prezentul Raport de evaluare este elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 adoptate de ANEVAR și nu au intervenit deviații 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. inspecția 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, specificațiile 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 comparativă 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 vânzătorilor. 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 juridică

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

- Extras de Carte Funciara pentru informare nr cad 57928 –UAT Tg Neamt, emis de OCPI Neamt, BCPI Tg Neamt ;
- HCL 4/31.01.2024 si HCL NR.36/12.02.2024 emitent CL Targu Neamt ;

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Targu Neamt este al treilea oras ca marime din judetul Neamt. Localitatea este renumita pentru Cetatea Neamtului, ridicata de Petru I Musat, pentru casa unde a crescut poeta Veronica Micle si de asemenea, prin satul (astazi cartierul) Humulesti, leagănul copilăriei povestitorului Ion Creanga. De asemenea, orasul este centrul unui areal din nordul judetului Neamt in care se gasesc aproximativ 20 de mănăstiri ortodoxe, unele de o importanta valoare artistica si culturala, de exemplu Varatec, Agapia sau Secu.

Localizare si asezare geografică

Oraşul Targu Neamt este asezat in partea central-estica a Romaniei. 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 afla, 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 submontana) la nord, dealurile Movilelor, Humulesti si Ocea la sud, si dealul Boitea care inchide valea Ozanei la est. Culmea Plesului, cu o lungime de 24 km, situata la nord, are înaltimea maxima de 913 m. Inspre orasul Targu Neamt, se afla vârful Vânători care are altitudinea de 623 m, ce se ridică cu aproape 250 m deasupra albiei râului Ozana, printr-o panta stâncoasă.

Inspre sud dealurile au aspect de coline datorită înaltimilor lor nu foarte mari: Dealul Movilelor (440 m), dealul Humulesti (410 m), dealul Ocea (400 m). Dealul Boitea este situat pe latura estică a oraşului Targu Neamt, pe cealaltă parte a râului Ozana, la ieşirea din depresiunea subcarpatică. Are altitudinea maximă de 582 m şi străjuieşte întreaga vale, mai ales că versantul nordic este mai abrupt. La baza sa se găseşte satul Blebea, o mică suburbie a oraşului.

Suprafata: 4301 ha

Intravilan: 1349 ha

Extravilan: 2951,5 ha

Populatie: Conform recensământului efectuat în 2011, populația oraşului Targu Neamt 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, Humulesti, Humulestii Noi

Economie

Deși în perioada comunistă, industria era bine reprezentată prin întreprinderi ca *VOLVATIR SA, Unirea, Aria Decorativă, Fabrica de cauciuc sau Fabrica de mobilă Târgu 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: Cuilul, 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

Industria 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, 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: Str. Stefan cel Mare .

Accesul: din str Stefan cel Mare .

3.5. Harta locației





3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 9 mp, forma dreptunghiulara, deschidere de 1,5 ml, suprafata plana serveste ca acces spatiu comercial o .
Terenul are ca vecinate proprietati private locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P si P+1 .

Terenul este imprejmuit partial.

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

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

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

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

4.2. Gradul de construire a zonei

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

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

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

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

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

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

4.5. Cereea

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 cereea 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 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 "ti 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 următoarelor:

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 certinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,

vi. certinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

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

Din datele colectate la inspectie, respectiv profilul zonei în care se afla amplasamentul, evaluatorul estimeaza ca cea mai buna utilizare 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 în 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:	
793 €	3.942 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 26.02.2024 - 4,9731 lei/euro



7. ANEXE

Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 2:	Bilanțul 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

8.1. Declarație privind conformitatea evaluării (certificarea)

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, subsemnatul Casapu Ioan certific următoarele:

- i. Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;

iii. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;

iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea imobiliară care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate;

v. Nu am nici o părțire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în aceasta evaluare;

vi. Angajarea mea în aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;

vii. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu prevederile din Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat și Standardele de evaluare ANEVAR;

viii. Dețin cunoștințele și experiența adecvate de calificare profesională necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;

ix. Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;

x. Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea lucrării;

xi. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează este Membru Titular al "Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România", are încheiată asigurarea profesională, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare;

8.2. Validitatea raportului de evaluare și a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai în condițiile în care Clientul și-a îndeplinit integral toate obligațiile contractuale inclusiv și fără a se limita la obligatiile de plată a pretului convenit conform contractului de prestări servicii încheiat între părți. Neplata la termenenele stabilite și/sau neplata integrală a pretului atrage după sine invaliditatea raportului de evaluare și a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind orice daună, prejudiciu etc pricinuită de invaliditatea raportului de Evaluare datorită neachitării pretului.

Pentru confirmarea validității raportului de evaluare va rugăm să contactați Evaluatorul.

8.3. Condițiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;
2. La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa delibarat nici un fel de informatie. Dupa cunosinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si ca nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre Client;
4. Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
5. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de Client si tertie persoane;
6. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta vis-a-vis de proprietatile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in eventuale tranzactii;
9. Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa prima data dintre urmatoarele: 1) data inspectiei; 2) data raportului;
10. Calitatea manageriala a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de plata a proprietatii evaluate. Raportul de evaluare presupune ca atat proprietarii cat si dezvoltatorul, sunt competenti din punct de vedere managerial. Orice lipsa de competenta manageriala si de afaceri afecteaza negativ valoarea de plata a proprietatilor subiect;
11. Orice entitate, fizica sau juridica, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului;
12. Suprafete incluse in prezentul raport au fost furnizate de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator. Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia. Descrierea proprietatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatilor evaluate;
13. Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. 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 obtinabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.



Str. Ștefan cel Mare, nr. 62, 615200 Târgu-Neamț, jud. Neamț, Tel. 0233/790245, 790305;
Fax: 0233/790508; E-mail: lgnt@primariatatargumeamt.ro, Site: www.primariatatargumeamt.ro

ORAȘ TÂRGU-NEAMȚ

Comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din
domeniul public și privat al Orașului Târgu - Neamț
Nr. 3688 / 01.03.2024

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 01.03.2024, ora 11.45

Evaluarea dosarelor și stabilirea prețului de vânzare (atribuire directă) pentru un număr
de 4 (patru) 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 13, art. 16 și art. 20;

- HCL nr. 203/12.11.2020 privind numirea reprezentanților Consiliului Local în Comisia de Evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț;

- Dispoziția primarului nr. 278/09.05.2022 privind modificarea dispoziției nr. 683/19.11.2020 privind numirea Comisiei de Evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț;

- HCL nr. 23/31.01.2024 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin H.C.L. nr. 268 din 24.10.2019 și modificat prin H.C.L. nr. 242/28.10.2021 și H.C.L. nr. 113/28.04.2022;

- HCL nr. 4/31.01.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a unor terenuri aflate în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, concesionate în vederea construirii de balcoane cu acces din exterior, având destinația de spații comerciale, conform extraselor de carte funciara, respectiv:

- 12 mp, NC 58524, situat în str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3-100, ap. 15, parter, către Truta Dinu și Truta Elena;
- 21 mp, NC 57928, situat în str. Ștefan cel Mare, bl. M, sc. B, ap. 24, parter, către Asiminei Maria, Stanciu Oana Raluca și Asiminei Mădălin-Dan;

- 9 mp, NC 56681, situat în str. Stefan cel Mare, bl. M3, ap. 77/3, parter, către SC DADIV COM SRL, Târgu - Neamț prin administrator Lazar Ana.

• HCL nr. 36/12.02.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenului în suprafața de 438 mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, str. Slt. Ion Mosneagu, nr. 2, NC 58288, către SC ELECTRONUS PIAF SRL jud. Bacău prin administrator Flores Florica.

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

Membrii comisiei sunt:

1. Consilier local - *Doru Vădă - membru consiliu*
2. Consilier local - *Răzvan Măria - membru consiliu*
3. Consilier local - *Vădă Măria - membru consiliu*
4. Consilier local - *Vădă Măria - membru consiliu*
5. Consilier local - *Lucian Vădă - membru consiliu*
6. Consilier local - *Pădă Măria - membru consiliu*
7. Consilier local - *Lucian Vădă - membru consiliu*
8. Consilier local - *Stefan Măria - membru consiliu*
9. Reprezentant AJFP Neamț - cons. sup. Sarmașan Gheorghe.

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

Membrii acestora au fost convocați atât telefonic cat si prin adresa 3608/29.02.2024 (consilierii locali) și prin adresa nr. 3569/29.02.2024 (reprezentantul AJFP Neamț). Comisia este legal constituită și adoptă decizii cu votul majorității membrilor.

Ordinea de zi

Evaluarea dosarelor și stabilirea prețului de vânzare (atribuire directă) pentru un număr de 4 (patru) imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, astfel:

1. Teren în suprafața de 12 mp, având NC 58524, situat în str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3-100, ap. 15, parter;
2. Teren în suprafața de 21 mp, având NC 57928, situat în str. Stefan cel Mare, bl. M, sc. B, ap. 24, parter;
3. Teren în suprafața de 9 mp, având NC 56681, situat în str. Stefan cel Mare, bl. M3, ap. 77/3, parter;

4. Teren în suprafața de 438 mp, având NC 58288, situat în str. Slt. Ion Mosneagu, nr. 2. Comisia procedează la analizarea celor 4 dosare ce au primit avizul de principiu în vederea vânzării imobilelor.

Sunt prezentate situațiile pentru fiecare imobil în parte:

1. Teren 12 mp, NC 58524 – str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3-100, parter, ap. 15

- D-nii Truta Dinu și Truta Elena sunt concesionarii terenului de 12 mp, situat în str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3-100, ap. 15, parter, conform contractului de concesiune directă nr. 171 din 01.09.2023. Contractul a fost încheiat pe o perioadă de 25 ani, începând cu data de 01.09.2023.

- Conform II.C.L. nr. 119 din 28 aprilie 2023 privind completarea domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, prin modificarea și completarea Anexei nr. 2 la H.C.L. nr. 57/23.02.2023, Anexa 1, poziția 2, terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 1844,64 lei la data de 28.04.2023, categoria de folosință: curți-construcții, număr cadastral 58524.

- Pe această suprafață de teren este construit un balcon cu acces din exterior, având NC 58524-C1, reprezentând spațiu prestări servicii (cabinet stomatologic), conform extrasului de carte funciară. D-nii Truta Dinu și Truta Elena sunt proprietarii construcției sus-menționate. De asemenea, domnii Truta Dinu și Truta Elena sunt proprietarii apartamentului în suprafață de 27,03 mp, conform contractului de schimb autentificat sub nr. 3800/15.02.1994 la Notariatul de Stat, balconul cu acces din exterior fiind o extindere a acestui imobil.

- Pentru construcția având NC 58524-C1, există Autorizația de construire nr. 27/01.04.1994 pentru construire balcon închis cu acces din interior și exterior. Aceste lucrări au fost recepționate conform Procesului-verbal la terminarea lucrărilor nr. 98 din 07.10.2019.

- 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. 18960/27.11.2023 se solicită de către Truta Dinu și Truta Elena cumpărarea terenului în suprafață de 12 mp, mai sus descris.

Conform Raportului de evaluare nr. 66/26.02.2024 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 3692 / 01.03.2024, valoarea de piață stabilită în urma evaluării pentru terenul în suprafață de 12 mp având NC 58524, este de 1.557 euro reprezentând 7.745 lei. Valorile sunt nete fără TVA, cursul BNR în data de 26.02.2024 – 4,9731 lei/euro.

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie:

9000 lei (TVA)

2. Teren 21 mp, NC 57928 – str. Stefan cel Mare, bl. M. sc. B, parter, ap. 24

- D-nii Asiminei Maria, Stanciu Oana-Raluca si Asiminei Madalin-Dan sunt concesionarii terenului de 21 mp, situat in str. Stefan cel Mare, bl. M, ap. 24, parter, conform contractului de concesiune directa nr. 7/16.01.2023. Contractul a fost incheiat pe o perioada de 25 ani, incepand cu data de 16.01.2023.
- Conform H.C.L. nr. 57/ 23.02. 2023 privind insusirea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Targu – Neamt la data de 31.12.2022, Anexa 2, pozitia 208, terenul se afla in domeniul privat al orasului Targu-Neamt si are o valoare de inventar de 7.210 lei la data de 23.02.2023, categoria de folosinta: curti-construcții, număr cadastral 57928.
- Pe aceasta suprafata de teren este construit un balcon cu acces din exterior, avand NC 57928-C1, reprezentand spatiu comercial, conform extrasului de carte funciara. D-nii Asiminei Maria, Stanciu Oana-Raluca si Asiminei Madalin-Dan sunt proprietarii constructiei sus-menționata. De asemenea, domnii Asiminei Maria, Stanciu Oana-Raluca si Asiminei Madalin-Dan sunt proprietarii apartamentului in suprafata de 49,7 mp, conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 66/16.01.2008, autentificat la BIN Grigore Samson, certificat de mostenitor 141/23.08.2019 si certificat de mostenitor supliment nr. 180/03.10.2023 emis de BIN Teodorescu Mihaela, balconul cu acces din exterior fiind o extindere a acestui imobil.
- Pentru constructia avand NC 57928-C1, exista Autorizatia de construire nr. 132/30.08.2023 pentru intrare in legalitate balcon si schimbare destinatie din spatiu de locuit in spatiu comercial. Aceste lucrari au fost receptionate conform Procesului-verbal la terminarea lucrarilor nr. 110 din 07.09.2023.
- Acest teren nu face obiectul legii proprietatii si a retrocedarii, neexistand cereri de restituire. Totodata, acest teren nu face obiectul unor actiuni in justitie in care autoritatea locala este parte.
- Prin adresa nr. 2597/16.02.2023 se solicita de catre domnii Asiminei Maria, Stanciu Oana-Raluca si Asiminei Madalin-Dan cumpararea terenului in suprafata de 21 mp, mai

sus descris.

Conform Raportului de evaluare nr. 64/26.02.2024 intocmit de catre evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2024, expert ANEVAR, inregistrat la Primaria orașului Targu-Neamt cu nr. 3698 / 01.03. 2024 , valoarea de piata stabilita in urma evaluării pentru terenul in suprafata de 21 mp avand NC 57928, este de 1.849 euro reprezentand 9.197 lei. Valorile sunt nete fara TVA, cursul BNR in data de 26.02.2024 – 4,9731 lei/euro.

Valoare finala de vanzare stabilita de comisie:

15750 lei (Targu Neamt)

3. Teren 9 mp, NC 56681 – str. Stefan cel Mare, bl. M3, parter

- SC DAVIV SRL, prin administrator Lazar Ana este concesionarul terenului in suprafata de 9 mp, situat in str. Stefan cel Mare, bl. M3, parter, conform contractului de concesiune directa nr. 112/ 14.06.2017. Contractul a fost incheiat pe o perioada de 25 ani, incepand cu data de 14.06.2017.

- Conform H.C.L. nr. 57/ 23.02. 2023 privind insusirea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Targu – Neamt la data de 31.12.2022, Anexa 2, pozitia 142, terenul se afla in domeniul privat al orasului Targu-Neamt si are o valoare de inventar de 3090 lei la data de 23.02.2023, categoria de folosinta: curti-construcii, numar cadastral 56681.

- Pe aceasta suprafata de teren este construit un balcon cu acces din exterior, avand NC 56681-C1, reprezentand hol acces in spatiul comercial, conform extrasului de carte funciara. SC DAVIV SRL prin administrator Lazar Ana este proprietarul imobilului construit cu destinatia hol acces in spatiu comercial. De asemenea, SC DAVIV SRL prin administrator Lazar Ana este proprietarul imobilului spatiu comercial prin Sentinta civila 1472/07/11/2003 pronuntata de Judecatoria Targu - Neamt, definitiva, cu incheierea nr. 130, balconul cu acces din exterior fiind o extindere a acestui imobil.

- Pentru constructia avand NC 56681-C1, exista Autorizatia de construire nr. 157/08.11.2004 pentru construire hol acces in magazin. Aceste lucrari au fost receptionate conform Procesului-verbal la terminarea lucrarilor nr. 148 din 18.12.2023.

- Acest teren nu face obiectul legii proprietatii si a retrocedarii, neexistand cereri de restituire. Totodata, acest teren nu face obiectul unor actiuni in justitie in care autoritatea locala este parte.

- Prin adresa nr. 20006/14.12.2023 se solicita de catre SC DADIV COM SRL Targu-Neamt, prin administrator Lazar Ana, cumpararea terenului in suprafata de 9 mp, mai sus descris.

Conform Raportului de evaluare nr. 64/26.02.2024 intocmit de catre evaluator Casapu Ioan, legitimatie nr. 11232/2024, expert ANEVAR, inregistrat la Primaria orasului Targu-Neamt cu nr. 3699 / 01.03. 2024, valoarea de piata stabilita in urma evaluarii pentru terenul in suprafata de 9 mp avand NC 56681, este de 793 euro reprezentand 3.942 lei. Valorile sunt nete fara TVA, cursul BNR in data de 26.02.2024 – 4,9731 lei/euro.

Valoare finala de vanzare stabilita de comisie:

670 lei (fara TVA)

4. Teren 438 mp, NC 58288 – str. Sit. Ion Mosnagiu, nr. 2

- La Primăria Oraşului Târgu-Neamţ a fost înregistrată cererea nr. 3395/01.03.2023 prin care S.C. ELECTRONUS PIAF S.R.L., prin administrator Floares Florica, solicită cumpărarea terenului în suprafaţă de 438 mp, aferent construcţiei de 210 mp deţinute în proprietate de aceasta. Terenul cu suprafaţa de 438 mp identificat cu NC 58288 face parte din domeniul privat al oraşului Târgu-Neamţ conform H.C.L. nr. 287/28.09.2023 privind trecerea terenului din domeniul public în domeniul privat şi este situat în strada Slt. Ion Moşneagu, nr. 2. Terenul este rezultat în urma lotizării imobilului cu suprafaţa de 9723 mp, conform H.C.L. nr. 98/30.03.2023 privind aprobarea lotizării terenului cu NC 57963 şi a actului de lotizare nr. 1009/13.04.2023, încheiat la Societatea Profesională Notarială David Daniela şi David Radu-Constantin, Tg. Neamţ.
- Conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 483/30.04.2010, SC ELECTRONUS PIAF SRL a cumpărat de la SC DRUPO NEAMT SA mai multe imobile-clădiri, printre care şi clădira în suprafaţă de 210 mp menţionată mai sus (Clădire sediu -- corp administrativ, având la momentul acela NC 50102-C1), clădiri dobândite de societatea vânzătoare prin edificare în regie proprie, conform Sentinţei civile nr. 2876/09.12.2009, pronunţată de Judecătoria Târgu-Neamţ în dosarul nr. 2814/321/2009, ce a avut ca obiect acţiune în constatare a dreptului de proprietate. Începând cu anul 1970, această societate a construit în intravilanul Humuleşti, în regie proprie, mai multe clădiri, ridicate pe terenul cu S = 6602 mp concesionat de la Oraşul Târgu-Neamţ, conform H.C.L. nr. 7/31.01.2008 privind concesionarea fără licitaţie publică a unor terenuri aparţinând domeniului public al oraşului Târgu-Neamţ şi a Contractului de concesiune directă nr. 9/08.02.2008.
- Prin H.C.L. nr. 7/31.01.2008, s-a aprobat şi concesionarea suprafeţei de 3631 mp teren din domeniul public al oraşului Târgu-Neamţ, situat în str. Slt. Ion Moşneagu, nr. 2, Târgu-Neamţ, către SC ELECTRONUS PIAF SRL, încheindu-se ulterior Contractul de concesiune nr. 10/08.02.2008, iar în urma perfectării contractului de vânzare-cumpărare nr. 483/30.04.2010 între SC ELECTRONUS PIAF SRL şi SC DRUPO NEAMT SA menţionat mai sus, s-a încheiat Actul adiţional nr. 1/01.05.2010 la Contractul de concesiune nr. 10/08.02.2008, prin care s-a modificat obiectul acestuia, în sensul suplimentării suprafeţei de 3631 mp din contractul iniţial cu cei 6602 mp pe care avea concesiune SC DRUPO NEAMT SA (cele 2 suprafeţe de teren fiind alăturate), SC ELECTRONUS PIAF SRL obţinând concesiune pe suprafaţa totală de 10.233 mp.
- Prin Sentinţa civilă nr. 790/31.05.2017, s-a dispus rezilierea contractului de concesiune directă nr. 10/08.02.2008, încheiat între Consiliul Local al oraşului Târgu-Neamţ şi SC ELECTRONUS PIAF SRL, întrucât aceasta nu şi-a îndeplinit obligaţia de plată a redevenţei pe concesiune, fiind obligată să plătească Oraşului Târgu-Neamţ redevenţa restanţă şi majorările de întârziere.
- Până în prezent, SC ELECTRONUS PIAF SRL a plătit restanţele şi majorările de întârziere şi astfel, nematavănd datorii la bugetul local, a înaintat cererea cu nr. 3395/01.03.2023 de cumpărare a terenului aferent clădirii cu suprafaţa de 210 mp pe care o deţine, teren cu suprafaţa de 438 mp şi identificat NC 58288, situat pe strada Slt. Ion Moşneagu, nr. 2, ce aparţine domeniului privat al oraşului Târgu-Neamţ.
- Se menţionează că pe terenul în cauză nu sunt drumuri publice sau căi de acces, acest teren nu prezintă utilitate publică, nu face obiectul unor cereri de constituire/reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire depuse în temeiul actelor normative care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie

1989 și nici nu se cunoaste existența unor cereri/notificări cu privire la acest imobil, la alte autorități sau instituții publice.

Conform Raportului de evaluare nr. 101/27.02.2024 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimat nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 3700 / 01.03.2024, valoarea de piață stabilită în urma evaluării pentru terenul în suprafața de 438 mp având NC 58288, este de 13.932 euro reprezentând 69.284 lei. Valorile sunt nete fara TVA, cursul BNR in data de 26.02.2024 - 4,9731 lei/euro.

Valoare finala de vânzare stabilita de comisie: 76.650 lei (șaptezeci și șase mii și șase sute lei)

Toate cele 4 (patru) solicitări de cumpărare ale terenurilor descrise mai sus se încadrează în excepția prevăzută de OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 363 alin. (1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrative-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: (1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrative-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, construcții 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) suntificați 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.

Drept pentru care s-a întocmit prezentul proces verbal, astăzi, 01.03.2024, în 3 exemplare originale.

Membrii comisiei:

1. Consilier local - Dr. Valeriu - membru consiliu
2. Consilier local - Raicu Lavinia - membru consiliu
3. Consilier local - Vădulescu Lavinia - membru consiliu
4. Consilier local - Vartic Alina - membru consiliu
5. Consilier local - Vartic Alina - membru consiliu
6. Consilier local - Vartic Alina - membru consiliu
7. Consilier local - Vartic Alina - membru consiliu
8. Consilier local - Vartic Alina - membru consiliu
9. Reprezentant AJFP Neamț - cons. sup. Sarinasan Ghiorghie.