



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ
HOTĂRÂRE



Nr. 77 din 28 martie 2024

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, str. Slt. Ion Mosneagu, nr. 2, în suprafață de 438 mp, NC 58288

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;
- 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 99;
- Adresa înregistrată sub nr. 3395 din 01.03.2023, prin care se solicită cumpărarea terenului, în suprafață de 438 mp situat pe strada Slt. Ion Moșneagu, nr. 2, Târgu-Neamț, jud. Neamț;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului – teren in suprafata de 438 mp, str. Slt. Ion Mosneagu, nr. 2, avand NC 58288;
- Extras de carte funciara imobil – teren in suprafata de 438 mp, str. Slt. Ion Mosneagu, nr. 2, avand NC 58288, cu numar cerere 2734/06.02.2024;
- Extras de carte funciara imobil – constructie in suprafata la sol de 210 mp, str. Slt. Ion Mosneagu, nr. 2, avand NC 58288-C1, cu numar cerere 2741/06.02.2024;
- Contractul de vânzare-cumpărare cu incheiere de autentificare nr. 483/30.04.2010 la Biroul Notarului Public Manole Liliana, Bacau;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 7/31.01.2008 privind concesionarea fără licitație publica a unor terenuri aparținând domeniului public al orașului Târgu-Neamț;
- Contractul de concesiune nr. 9/08.02.2008;
- Contractul de concesiune nr. 10/08.02.2008 cu Actul adițional nr. 1/01.05.2010;
- Sentința civilă nr. 2876/09.12.2009 pronunțată de Judecătoria Târgu-Neamț în dosarul nr. 2814/321/2009;
- Sentința civilă nr. 790/31.05.2017 pronunțată de Judecătoria Târgu-Neamț în dosarul nr. 3492/321/2016;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 287/28.09.2023 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț a imobilului teren cu NC 58288;
- 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;
- H.C.L. nr. 36 din 12 februarie 2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenului în suprafață de 438 mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, str. Slt. Ion Mosneagu;
- Raport evaluare nr. 101/27.02.2024, pentru terenul în suprafață de 438 mp, NC 58288, întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR Casapu Ioan, nr. legitimație 11232/2023, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 3700/1.03.2024;
- Procesul verbal nr. 3688/01.03.2024 al Comisiei de evaluare pentru concesiunea, 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. 4193/12.03.2024 al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Investiții privind vânzarea unei suprafețe de teren de 438 mp, NC 58288, Str. Slt. Ion Mosneagu, nr. 2, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 4195/12.03.2024 înaintat de Primarul Orașului Târgu-Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 4197/12.03.2024 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 nr. 4193/12.03.2024 întocmit de către Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului și Investiții în vederea vânzării directe a suprafeței de 438 mp, NC 58288 regăsit în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul evaluare nr. 101/27.02.2024, pentru terenul în suprafață de 438 mp, NC 58288, întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR Casapu Ioan, nr. legitimație 11232/2023, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 3700/1.03.2024, situat pe str. Slt. Ion Mosneagu, nr. 2, la valoarea de **69.284 lei (fără TVA)**, regăsit în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(3) Se însușește Procesul-verbal nr. 3688/01.03.2024 al Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 683/19.11.2020 și modificată prin Dispoziția primarului nr. 278/09.05.2022, regăsit în Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea directă, prin exercitarea dreptului de preempțiune conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a imobilului teren, în suprafață de 438 mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în Str. Slt. Ion Mosneagu, nr. 2, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, NC 58288, teren pe care există construcția având NC 58288-C1, la prețul stabilit de **76.650 lei (fără TVA)**.

(2) Terenul supus vânzării face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, are categoria de folosință curți construcții, nu face obiectul legilor proprietății, nu face obiectul unui litigiu pe rolul instanțelor de judecată în care Orașul Târgu-Neamț este parte.

Art. 3. Se împuternicește Primarul orașului Târgu-Neamț să semneze contractul de vânzare-cumpărare

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 totală de 76.650 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 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, 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. 77/28.03.2024			
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 prezenți 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. 77/28.03.2024		
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 URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 4193 / 12.03.2024

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț, str. Slt. Ion Moșneagu, nr. 2, în suprafață de 438 mp, NC 58288, către SC ELECTRONUS PIAF SRL, jud. Bacau

1. DATE GENERALE:

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

Art. 364: Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat
(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

2. OBIECTUL VANZARII

Obiectul vânzării este **imobil teren** în suprafață de 438 mp, situat în intravilanul Orașului Târgu-Neamț, Str. Slt. Ion Moșneagu, nr. 2, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți construcții, nr. cadastral 58288.

Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin. H.C.L. nr. 36 din 12 februarie 2024 privind aprobarea avizului de principiu în vederea vânzării unui teren situat în Str. Slt. Ion Moșneagu, nr. 2 în suprafață de 438 mp, NC 58288, către SC ELECTRONUS PIAF SRL, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

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

Elemente tehnice: Terenul cu suprafața de 438 mp identificat cu NC 58288 face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț conform H.C.L. nr. 61/29.02.2024 privind însusirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat și este situat în strada Slt. Ion Moșneagu, nr. 2. Terenul este rezultat în urma lotizării imobilului cu suprafața de 9723 mp, conform HCL. nr. 98/30.03.2023 privind

aprobarea lotizării terenului cu NC 57963 și a actului de lotizare nr. 1009/13.04.2023, încheiat la Societatea Profesională Notarială David Daniela și David Radu-Constantin, Tg. Neamț.

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 și clădirea în suprafață de 210 mp menționată mai sus (Clădire sediu – corp administrativ, având la momentul acela NC 50102-C1), clădiri dobândite de societatea vânzătoare prin edificare în regie proprie, conform Sentinței civile nr. 2876/09.12.2009, pronunțată de Judecătoria Târgu-Neamț în dosarul nr. 2814/321/2009, ce a avut ca obiect acțiune în constatare a dreptului de proprietate. Începând cu anul 1970, această societate a construit în intravilanul Humulești, în regie proprie, mai multe clădiri, ridicate pe terenul cu S=6602 mp concesionat de la Orașul Târgu-Neamț, conform HCL nr. 7/31.01.2008 privind concesionarea fără licitație publică a unor terenuri aparținând domeniului public al orașului Târgu-Neamț și a Contractului de concesiune directă nr. 9/08.02.2008.

Prin HCL nr. 7/31.01.2008, s-a aprobat și concesionarea suprafeței de 3631 mp teren din domeniul public al orașului Târgu-Neamț, situat în str. Slt. Ion Moșneagu, nr. 2, Târgu-Neamț, 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 și SC DRUPO NEAMT SA menționat mai sus, s-a încheiat Actul adițional nr. 1/01.05.2010 la Contractul de concesiune nr. 10/08.02.2008, prin care s-a modificat obiectul acestuia, în sensul suplimentării suprafeței de 3631 mp din contractul inițial cu cei 6602 mp pe care avea concesiune SC DRUPO NEAMT SA (cele 2 suprafețe de teren fiind alăturate), SC ELECTRONUS PIAF SRL obținând concesiune pe suprafața totală de 10.233 mp.

Prin Sentința civilă nr. 790/31.05.2017, s-a dispus rezilierea contractului de concesiune directă nr. 10/08.02.2008, încheiat între Consiliul Local al orașului Târgu-Neamț și SC ELECTRONUS PIAF SRL, întrucât aceasta nu și-a îndeplinit obligația de plată a redevenței pe concesiune, fiind obligată să plătească Orașului Târgu-Neamț redevența restantă și majorările de întârziere.

Până în prezent, SC ELECTRONUS PIAF SRL a plătit restanțele și majorările de întârziere și astfel, nemaiavând datorii la bugetul local, a înaintat cererea de cumpărare a terenului aferent clădirii cu suprafața de 210 mp pe care o deține, teren cu suprafața de 438 mp și identificat NC 58288, situat pe strada Slt. Ion Moșneagu, nr. 2, ce aparține domeniului privat al orașului Târgu-Neamț.

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 avem cunoștință despre existența unor cereri/notificări cu privire la acest imobil, la alte autorități sau instituții publice.

Situație 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 99.

Adresa: situat în orașul Târgu – Neamț , în Str. Slt. Ion Mosneagu, nr. 2, orașul Târgu-Neamț, județul Neamț. Zona în care se află terenul este o zonă de locuințe individuale în loturi.

Vecinătăți: Terenul propus spre vânzare are acces la str. Slt. Ion Mosneagu și se învecinează cu:

N – str. Slt. Ion Mosneagu – domeniul public oraș Târgu-Neamț

E – proprietate privată cu NC 58286

S – proprietate privata cu NC 58286

V - proprietate privata cu NC 58287

Date urbanistice: terenul este încadrat în UTR 19, Zonă pentru locuințe individuale în loturi, cu regim maxim de înălțime (S)+P+2E+(M), inclusiv construcțiile de cazare turistică de tip vila, pensiune, motel, mini hotel.

POT maxim=40 %, CUT=1,6-0,8 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).

- Sunt permise amplasarea construcțiilor pentru mică industrie, a căror tehnologie nu poluează zona de locuit și numai pe bază de proiecte avizate și autorizate (la minim 15 m distanță față de ferestrele locuințelor).

- Sunt permise amplasarea adăposturilor de animale conform normelor legale în vigoare.

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.

- În zona de protecție a zonelor cu destinații speciale (pe o rază de 2400 m față de zona specială) autorizarea construcțiilor se va face pe baza avizului conform al MAPN, M.I și S.R.I.

- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție: DJ – 24 m, adică 12 m din ax de o parte și de alta a drumului; DC – 20 m, adică 10 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.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei:

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.

- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.

- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 m.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

L1. j) Amplasarea față de drumurile publice

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

- Se mențin alinierele existente, fără a depăși limita incintelor.

Accese carosabile :

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;

- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- Alei (semi) carosabile, în interiorul zonei de parcelare, cu lungimi de maxim 25 m, vor avea o lățime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30 m, o singură bandă de 3,5 m lățime supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere pentru lungimi mai mari de 25 m, cele cu o lungime de maxim 100 m, minim două benzi (7 m), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

Accese pietonale :

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;

- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii);

- Crearea servituții de trecere se va înscrie obligatoriu în carte funciară, dovada existenței acesteia se va face prin prezentarea extrasului informativ de carte funciară.

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 împrejuririi.

4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ VÂNZAREA

Vânzarea este oportună din următoarele motive:

- din punct de vedere economic, din vânzarea acestui teren se va obține un venit suplimentar la bugetul local la orașului Târgu-Neamț, prin vânzarea terenurilor ocupate de construcții aparținând persoanelor fizice/juridice;
- din punct de vedere al protecției mediului: cumpărătorii vor avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului.
- din punct de vedere social: dezvoltarea mediului privat de afaceri în orașul Târgu-Neamț.

3. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE VÂNZARE – CUMPĂRARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:

Conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 363 (1) *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

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

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

Procedura de vânzare directă se organizează conform 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;

Având în vedere faptul că pe suprafața de 438 mp se află o construcție – NC58288-C1, proprietatea SC ELECTRONUS PIAF 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. Cojocariu George

Nr.101/27.02.2024,

3400 / 1.03. 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 11232/2023

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren intravilan 438 mp

situat in orasul Targu Neamt, str. Slt. Ion Mosneagu , nr.2
judetul Neamt



Februarie 2024.

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
SCOPUL EVALUARII	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	4
DATA EVALUARII	4
INSPECTIA	4
 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	 6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI	6
1.3. SCOPUL EVALUARII	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	7
1.5. TIPUL VALORII	7
1.6. DREPTURILE EVALUATE.....	7
1.7. DATA EVALUARII	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	7
1.10. INSPECTIA.....	7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI	8
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI.....	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR10	
 2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	 11
2.1. ETAPELE PARCURSE	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA	11
 3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE	 13
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	13
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE.....	13
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE.....	13
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT	14
3.5. HARTA LOCATIEI	14
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII.....	15
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE15	
 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 16
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	16
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI	16
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE	16
4.4. OFERTA	16
4.5. CEREREA	16
4.6. ECHILIBRUL PIETEI	16
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA	17
 5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	 18
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	18

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

26 Februarie 2024

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, str. Slt. Ion Mosneagu, f nr. , judetul Neamt .

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

Identificarea si competenta evaluatorului

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

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

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

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 438 mp, in vederea vanzarii .

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 220 mp, situat in orasul Targu Neamt, str. Slt. Ion Mosneagu , nr. 2 , judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 58028, inscris in Cartea funciara nr. 58028-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

Data evaluarii este 26.02.2024.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 22.02.2024 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamna Milchiade Iustina (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

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

Valoarea de piata:	
13.932 €	69.284 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

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

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

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

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

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2024

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 mebru titular ANEVAR legitimatia 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 domenii economice diferite, AECA are contracte de colaborare cu specialisti autorizati, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.

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

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

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

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Proprietarul : Oras Targul Neamt

Destinatarul: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 438 mp, in vederea vanzarii.

1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 438 mp, situat in orasul Targu Neamt, str. Slt. Ion Mosneagu , fnr. , judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 58288, inscris in Cartea funciara nr. 58288-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 Romania (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 - Implementare; 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 26.02.2024.

1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 26.02.2024.

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 23.02.2024 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamna Milchiade Iustina (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 23.02.2024, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala periferica(O borul de vite) , formata din locuinte unifamiliale (P) si P+M in case dar si blocuri de locuinte la o distanta de cca 300 m cu sau fara spatii comerciale la parterul blocurilor sau constructii independente cu destinatia de spatii comerciale;
- 2 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz;
- 3 Accesul se face din str. Slt. Ion Mosneagu .

1.12. Amploarea investigatiei

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

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

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

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

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. 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.

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

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață.

2.1. Etapele parcurse

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

2.2. Cea mai bună utilizare

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

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

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

- i. să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- ii. să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, 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 comparațiilor de piață

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

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vanzătorilor. 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 analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

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

- Extras de Carte funciara 58288 pentru informare emis de OCPI Neamt , BCPI Tg Neamt
- HCL 287/28.09.2023 emitent CL Targu 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 așezarea sa, orasul se află, de asemenea, la intrarea în Depresiunea Neamțului, la poalele Culmii Plesu, Vârful Vânători (624 m). Principale forme de relief sunt Depresiunea Neamțului (Ozana - Topolita) și dealurile și culmile ce tin de Subcarpații Moldovei: Culmea Plesu (culme submontană) la nord, dealurile Movilelor, Humulești și Ocea la sud, și dealul Boiștea care închide valea Ozanei la est. Culmea Plesului, cu o lungime de 24 km, situată la nord, are înălțimea maximă de 913 m. Înspre orasul Tîrgu Neamț, se află vârful Vânători care are altitudinea de 623 m, ce se ridică cu aproape 250 m deasupra albiei râului Ozana, printr-o pantă stâncoasă.

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

Suprafata: 4301 ha

Intravilan: 1349 ha

Extravilan: 2951,5 ha

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

Gospodarii: 2273

Numele localitatilor aflate in administratie:

Blebea, Humulești, Humuleștii Noi

Economie

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

Activități specifice zonei:

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

Activități economice principale:

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

Facilități oferite investitorilor:

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

3.4. Informații despre amplasament

Proprietatea este amplasată în orașul Tîrgu Neamț, jud. Neamț.

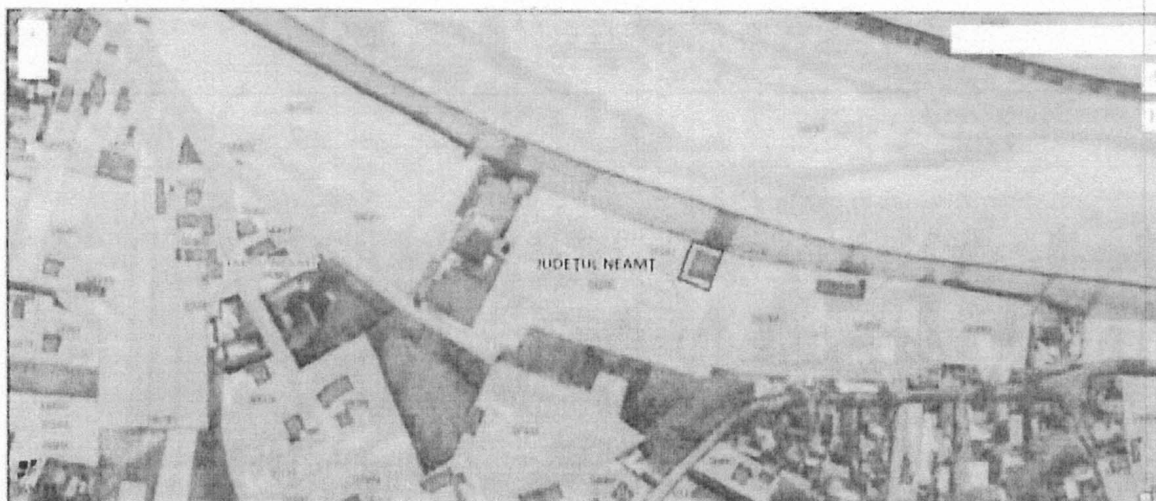
Zona în care este amplasat bunul imobil este o zonă rezidențială și comercială, formată din locuințe unifamiliale în case cu regim de înălțime P și P+1, blocuri de locuințe cu sau fără spații comerciale la parter, construcții independente cu destinația de spații comerciale.

Zona de amplasare este delimitată de următoarele artere importante de circulație: str. Abator.

Accesul: din str. Slt. Ion Mosneagu.

3.5. Harta locației





3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 438 mp, forma dreptunghiulara, deschidere de 14 ml, suprafata plana serveste ca amplasament locuinta .
Terenul are ca vecinatate mai multe proprietati private (locuinte 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 cotatiile curente

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

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

4.2. Gradul de construire a zonei

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

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

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

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

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 180÷250 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 729 mp÷850 mp.

4.5. Cererea

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

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

4.6. Echilibrul pietei

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

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

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

Factori negativi

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

Concluzie

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

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie principiul celei mai bune utilizari, care "ii 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 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 cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- vi. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

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

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

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

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

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

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

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

Valoarea de piata:	
13.932 €	69.284 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:	Bilantul terenului
Anexa 3:	Abordarea prin piata. Evaluarea terenului
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Fotografii proprietate
Anexa 6:	Comparabile vanzari terenuri

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

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

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

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

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

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

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

8.3. Condițiile limitative

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

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

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



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

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 - *Văduțiu Măria - membru consiliu*
4. Consilier local - *Văduțiu Ștefănița - membru consiliu*
5. Consilier local - *Lucian Văduțiu - membru consiliu*
6. Consilier local - *Pădă Neculai - membru consiliu*
7. Consilier local - *Ionuț Măria - membru consiliu*
8. Consilier local - *Ștefănița Doru - 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;

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 Truță Dinu și Truță Elena sunt proprietarii construcției sus-menționate. De asemenea, domnii Truță Dinu și Truță 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-mentionate. 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, legitimatie nr. 11232/2024, expert ANEVAR, inregistrat la Primaria orasului Targu-Neamt cu nr. 3698 / 01.03. 2024 , valoarea de piata stabilita in urma evaluarii 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. St. Ion Mosnagiu, nr. 2

- La Primăria Oraşului Târgu-Neamt 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 suprafaţa 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-Neamt 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 suprafaţa 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-Neamt în dosarul nr. 2814/321/2009, ce a avut ca obiect acţiune în constatare a dreptului de proprietate. Începând cu anul 1970, aceasta societate a construit în intravilanul Humuleşti, în regie proprie, mai multe clădiri, ridicate pe terenul cu S = 6602 mp concesionat de la Oraşul Târgu-Neamt, conform H.C.L. nr. 7/31.01.2008 privind concesionarea fără licitaţie publică a unor terenuri aparţinând domeniului public al oraşului Târgu-Neamt 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-Neamt, situat în str. Slt. Ion Moşneagu, nr. 2, Târgu-Neamt, 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-Neamt şi SC ELECTRONUS PIAF SRL, întrucât aceasta nu şi-a îndeplinit obligaţia de plată a redevenţei pe concesiune, fiind obligată să plătească Oraşului Târgu-Neamt redevenţa restanţă şi majorările de întârziere.
- Până în prezent, SC ELECTRONUS PIAF SRL a plătit restanţele şi majorările de întârziere şi astfel, nemaiavând 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-Neamt.
- 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 suprafață 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 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: (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, 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.