



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ

HOTĂRÂRE



Nr. 27 din 26 februarie 2025

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, ap. 14, parter localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 12 mp (NC 55081)

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 de cumparare a terenului în suprafața de 12 mp, înregistrată cu nr. 7341/09.05.2024 însoțită de CI, certificat de atestare fiscală privind plata impozitelor și a taxelor locale la zi;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului – teren în suprafața de 12 mp, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, parter, ap. 14, având NC 55081;
- Extras de carte funciara imobil – teren în suprafața de 12 mp, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, parter, ap. 14, având NC 55081;
- Extras de carte funciara imobil –balcon cu acces din exterior cu destinația de spațiu comercial în suprafața de 12 mp, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, parter, ap. 14, având NC 55081-C1;
- Extras de carte funciara imobil – spațiu comercial în suprafața utilă de 30,89 mp, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, parter, ap. 14, având NC 50088-C1-U4;
- Contractul de vânzare-cumparare cu încheiere de autentificare nr. 2280/04.11.2017 la BNP Laura Andronache, Targu-Neamt;
- Contractul de concesiune directă nr. 172/12.10.2021 pentru terenul în suprafața de 12 mp;
- Autorizația de construire extindere spațiu comercial nr. 169 / 02.09.2009;
- Proces-verbal de recepție finală nr. 49 / 05.11.2015;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 61/29.02.2024 privind însușirea bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Targu-Neamt la data de 31.12.2023, anexa nr. 1, poziția 221;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 159/27.06.2024 privind modificarea și reformularea 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, HCL nr. 113/28.04.2022 și HCL nr. 23 din 31 ianuarie 2024;
- Adresa Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 136878/MDLPA/25.01.2023, înregistrată la instituția noastră sub nr. 1654 din 01.02.2023;
- H.C.L. nr. 186 din 26 iulie 2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenului cu NC 55081 (12 mp) aflat în domeniul privat al Orașului Târgu-Neamț, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior și destinația de spațiu comercial;
- Raportul de evaluare nr. 141/10.10.2024 înregistrat la instituția noastră cu nr. 17.140/18.10.2024, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul de 12 mp;
- Procesul verbal nr. 859 / 20.01.2025 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. 1.237 / 13.12.2024;
- Studiul de oportunitate nr. 1.036 / 22.01.2025 al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Investiții privind vânzarea unei suprafețe de teren de 12 mp, NC 55081, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, ap. 14, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 1.037 / 22.01.2025 înaintat de Primarul orașului Târgu-Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 1.038 / 22.01.2025 al compartimentelor de resort din cadrul Primăriei orașului Târgu-Neamț;

Ținând cont de avizele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al 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 4-a ședință ordinară din mandatul 2024-2028, adoptă prezenta hotărâre

Art. 1. (1) Se însușește Studiul de oportunitate cu nr. 1.036 /22.01.2025 întocmit de către Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului și Investiții în vederea vânzării directe a suprafeței de 12 mp, NC 55081, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 141 / 10.10.2024 înregistrat la Primaria orașului Târgu-Neamț cu nr. 17.140 / 18.10.2024, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul cu suprafața de 12 mp, situat în str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, ap. 14, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud Neamț la valoarea de **4.335 lei**, fără TVA, Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(3) Se însușește Procesul-verbal nr. 859/20.01.2025 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. 1.237/13.12.2024, 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 12 mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, ap. 14, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, NC 55081, teren pe care există construcția având NC 55081-C1, , la prețul stabilit de **10.200 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 între Orașul Târgu-Neamț și D.C și D.C.

Art. 4. Taxa de întocmire raportului de evaluare a terenului în suprafața de 12 mp, cu NC 55081, în suma de 350 lei, va fi recuperată de la solicitant până în ziua perfectării contractului de vânzare-cumpărare.

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

Art. 6. Modalitatea de plată a prețului: suma de 10.200 lei reprezentând contravaloarea terenului se va plăti prin virament bancar în contul RO97TREZ49321390207XXXXX, Oraș Târgu-Neamț, CIF 2614104, de la data comunicării prezentei hotărâri și până în ziua perfectării contractului de vânzare-cumpărare sau cash la casieria instituției, în baza prezentării hotărârii de vânzare.

Art. 7. (1) Serviciul Juridic, RA, Control Comercial și Asociații Proprietari și Serviciul UAT și 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 vândut 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 celor interesați direct și se depune în format electronic la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, în subeticheta “CONSILIUL LOCAL – Hotărâri ale Consiliului Local”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bârsan Vasile

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT
cu atribuții delegate,
C.j. Dunca Andreea

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 27/26.02.2025			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA			Vot prin vot deschis
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în functie		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		15
4	Numărul voturilor „PENTRU”		14
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABTINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	1
6	Numărul voturilor „ABTINERE”		
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		4
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. 27/26.02.2025		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	26.02.2025
2	Comunicarea către primar	.03.2025
3	Comunicarea către prefectul județului	.03.2025
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	.03.2025
5	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	.03.2025

PRIMĂRIA ORAȘULUI TARGU - NEAMȚ

Telefon : 0233790245; Fax : 0233790508

Str. Stefan cel Mare, nr.62

E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

SERVICIUL UAT SI INVESTITII

Nr. /

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț, situat în str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, ap. 14, parter localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 12 mp (NC 55081)

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 12 mp, situat în intravilanul orașului Târgu- Neamț, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, ap. 14, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți construcții, nr. cadastral 55081 .

Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin H.C.L. nr. 186 din 26 iulie 2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenului cu NC 55081 (12 mp) aflat în domeniul privat al Orașului Târgu-Neamț, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, parter, ap. 14, concesionat în vederea construirii de balcon cu acces din exterior si destinația de spațiu comercial.

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

Elemente tehnice: Terenul intravilan în suprafață de **12 mp**, are nr. cadastral **55081**, pe acesta este construit un balcon cu acces din exterior cu destinatia de spatiu comercial, construcția aparținând d-lor Dudan Cristina si Dudan Costel, având NC 55081-C1.

Situația juridică: Terenul face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, conform HCL nr. 61/29.02.2024 privind însusirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2024, anexa nr. 1, poziția 221. Terenul este concesionat către Dudan Cristina și Dudan Costel conform contractului de concesiune directă nr. 172 din 12.10.2021 pe o durată de 25 de ani.

Adresa: terenul este situat în orașul Târgu-Neamț, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, ap. 14, parter, orașul Târgu-Neamț, județul Neamț. Zona în care se află terenul este o zonă rezidențială și instituțională, formată din blocuri de locuințe cu unele spații comerciale la parter, construcții cu destinație publică (școala) sau case de tip unifamilial.

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

- N – teren proprietate privată cu NC 51574;
- E – domeniul public oraș Târgu-Neamț, str. Slt. Radu Teoharie;
- S – teren proprietate privată cu NC 51574;
- V - teren proprietate privată cu NC 50088 (bloc G3/100);

Date urbanistice: terenul este încadrat în UTR 1– Zonă centrală – oraș Târgu-Neamț (zonă 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 e 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 împrejmuir.
- 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 încastate 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.

5. 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. 159 din 27.06.2024 privind modificarea și reformularea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț.

Având în vedere faptul că pe suprafața de 12 mp se află o construcție, respectiv balcon cu acces din exterior spațiu comercial cu NC 55081-C1) aparținând d-lor Dudan Cristina si Dudan Costel, 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, taxele notariale si raportul de evaluare a terenului.

**ARHITECT – SEF,
Ing. George Cojocariu**

Nr.141/10.10.2024

17.10 / 18.10. 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

Tel 0233748354, 0721366921

NC 55081

Raport de evaluare

Teren intravilan 12 mp

situat in orasul Targu Neamt, str. Slt. Radu Teoharie , bl
G3,Sc.A , ap.14 ,P, judetul Neamt , DUDAN



Octombrie 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.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
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 EXPRESATE.....	21
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	22

11	.....	11	.....
12	.....	12	.....
13	.....	13	.....
14	.....	14	.....
15	.....	15	.....
16	.....	16	.....
17	.....	17	.....
18	.....	18	.....
19	.....	19	.....
20	.....	20	.....
21	.....	21	.....
22	.....	22	.....
23	.....	23	.....
24	.....	24	.....
25	.....	25	.....
26	.....	26	.....
27	.....	27	.....
28	.....	28	.....
29	.....	29	.....
30	.....	30	.....
31	.....	31	.....
32	.....	32	.....
33	.....	33	.....
34	.....	34	.....
35	.....	35	.....
36	.....	36	.....
37	.....	37	.....
38	.....	38	.....
39	.....	39	.....
40	.....	40	.....
41	.....	41	.....
42	.....	42	.....
43	.....	43	.....
44	.....	44	.....
45	.....	45	.....
46	.....	46	.....
47	.....	47	.....
48	.....	48	.....
49	.....	49	.....
50	.....	50	.....
51	.....	51	.....
52	.....	52	.....
53	.....	53	.....
54	.....	54	.....
55	.....	55	.....
56	.....	56	.....
57	.....	57	.....
58	.....	58	.....
59	.....	59	.....
60	.....	60	.....
61	.....	61	.....
62	.....	62	.....
63	.....	63	.....
64	.....	64	.....
65	.....	65	.....
66	.....	66	.....
67	.....	67	.....
68	.....	68	.....
69	.....	69	.....
70	.....	70	.....
71	.....	71	.....
72	.....	72	.....
73	.....	73	.....
74	.....	74	.....
75	.....	75	.....
76	.....	76	.....
77	.....	77	.....
78	.....	78	.....
79	.....	79	.....
80	.....	80	.....
81	.....	81	.....
82	.....	82	.....
83	.....	83	.....
84	.....	84	.....
85	.....	85	.....
86	.....	86	.....
87	.....	87	.....
88	.....	88	.....
89	.....	89	.....
90	.....	90	.....
91	.....	91	.....
92	.....	92	.....
93	.....	93	.....
94	.....	94	.....
95	.....	95	.....
96	.....	96	.....
97	.....	97	.....
98	.....	98	.....
99	.....	99	.....
100	.....	100	.....

10 Octombrie 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 Radu Teoharie , bl G3, sc. A ,ap.14 , P , judetulNeamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, **str. Slt Radu Teoharie , bl. G3,sc. A , ap.14 , P, 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 12 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 12 mp, situat in orasul Targu Neamt,bl.G3, sc. A , ap,14, P judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 55081, inscris in Cartea funciara nr. 55081-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii este 10.10.2024.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 27.09.2024 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamna Miltiade 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:	
871 €	4.335 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 10.10.2024 – 4,9759 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 10.10.2024 respectiv 4,9759 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 12 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de un teren intravilan în suprafața de 12 mp, situat în orașul Târgu Neamț, str. Slt Radu Teoharie, bl.G3, sc.A, ap.14, P, județul Neamț.

Imobilul este identificat cu numărul cadastral 55081, înscris în Cartea funciara nr. 55081-UAT Târgu Neamț.

Prezentarea cadastrală a proprietății este detaliată în Anexa 1.

1.5. Tipul valorii

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

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

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

1.6. Drepturile evaluate

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

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 10.10.2024.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 10.10.2024.

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. Inspectia

Proprietatea a fost inspectată în data 27.09.2024 de către dl Casapu Ioan, Evaluator, împreună cu doamna Miltiade Iustina (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 27.09.2024, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

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

1.12. Amploarea investigatiei

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

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

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

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

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. 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 evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin piata.

2.1. Etapele parcurse

- i. documentarea, pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre Client;
- ii. inspectia amplasamentului si a zonei;
- iii. stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- v. analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietatii;
- vii. procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

2.2. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie principiul celei mai bune utilizari, care "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 il ofere.

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

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

2.3. Abordarea prin piata. Metoda comparatiilor de piata

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

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

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

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

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

- Extras de Carte funciara pentru informare nr cad 55081 –UAT Tg Neamt, emis de OCPI Neamt , BCPI Tg Neamt ;
- HCL 61/29.02.2024 emitent CL Targu Neamt ;
- HCL 153/28.07.2021 emitent CL Targu Neamt ;
- HCL Act normative 1356 si HG 27/12.2001 emis de Primaria Orasului Tg Neamt ;

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

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

Localizare și așezare geografică

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

Înspre sud dealurile au aspect de coline datorită înălțimilor lor nu foarte mari: Dealul Movilelor (440 m), dealul Humulești (410 m), dealul Ocea (400 m). Dealul Boistea 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 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: Cuiul, Arco Trust).

Activitati specifice zonei:

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

Activitati economice principale:

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

Facilitati oferite investitorilor:

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

3.4. Informatii despre amplasament

Proprietatea este amplasata in orasul Targu Neamt, , jud.Neamt.

Zona in care este amplasat bunul imobil este o zona rezidentiala si comerciala , formata din locuinte unifamiliale in blocuri de locuinte la parter , constructii independente cu destinatia de spatii comerciale.

Zona de amplasare este delimitata de urmatoarele artere importante de circulatie: Str. Slt Radu Teoharie .

Accesul: din str Slt Radu Teoharie .

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

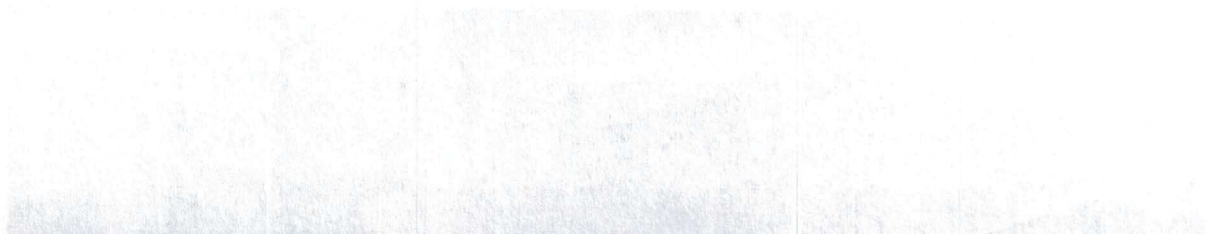
Teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 12 mp, forma dreptunghiulara, deschidere de 2,44 ml, suprafata plana serveste ca acces spatiu comercial . Terenul are ca vecinatate proprietati private locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P si P+1 .

Terenul este imprejmuit partial.

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

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

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.



1. The first photograph shows a landscape with trees and a body of water.

2. The second photograph shows a landscape with trees and a body of water.

3. The third photograph shows a landscape with trees and a body of water.

4. The fourth photograph shows a landscape with trees and a body of water.

5. The fifth photograph shows a landscape with trees and a body of water.

6. The sixth photograph shows a landscape with trees and a body of water.

7. The seventh photograph shows a landscape with trees and a body of water.

8. The eighth photograph shows a landscape with trees and a body of water.

9. The ninth photograph shows a landscape with trees and a body of water.

10. The tenth photograph shows a landscape with trees and a body of water.

11. The eleventh photograph shows a landscape with trees and a body of water.

12. The twelfth photograph shows a landscape with trees and a body of water.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

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

4.2. Gradul de construire a zonei

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

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

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

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

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

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

4.5. Cererea

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

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

4.6. Echilibrul pietei

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

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

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

Factori negativi

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

Concluzie

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

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie principiul celei mai bune utilizari, care "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:	
871 €	4.335 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

- 1) Valorile sunt nete fara TVA
- 2) Curs B.N.R. din data de 10.10.2024 – 4,9759 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. Conditii 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 deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta 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 terte 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 piata 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 piata 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 obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

ADRESA: Targu Neamt, str.Slt Radu Teoharie , bl.G3, sc A,ap.14, P, jud Neamt

Nr. cadastral	Numar carte funciara	Descriere	Suprafata mp	Teren			Constructii (cota exclusiva)				TOTAL		
				Cota exclusiva mp	Cota indiviza %	Teren mp	TOTAL mp	Amprenta mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp	Teren mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp
1 55081	56239	Teren intravilan	12,00	12,00	-	-	12,00	-	-	-	12,00	-	-
TOTAL			12,00	12,00	-	-	12,00	-	-	-	12	-	-

Anexa 2: Bilantul terenului

ADRESA: Targu Neamt, str.Slt Radu Teoharie , bl.G3, sc A,ap.14, P, jud Neamt													
Nr. cadastral	Categorie folosinta	Din acte mp	Din masuratori mp	Diferenta	Numar deschideri	Deschidere ml	Forma	Adancime** ml	Raportul laturilor ml	Cota exclusiva mp	Cota indiviza %	Cota indiviza mp	TOTAL mp
55081	curti constructii	12,00	12,00	-	1	2,44	dreptunghiulara	4,92	1/2	12,00	-	-	12,00
55081	57860	-	12,00	-	1	2,44	-	4,92	1/2	12,00	n/a	n/a	12,00

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, cu suprafata de 12 mp, amplasat in Targu Neamt, str. Slt Radu Teoharie , bl G3 , zona blocuri de locuinte , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 1,5 ml. Terenul este utilizat ca spatiu acces separat spatiu comercial .	Teren intravilan, cu suprafata de 778 mp, amplasat Tg .Neamt amplasat in zona rezidentiala , Str G. Cosbuc , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 20ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 250 mp, amplasat Tg. Neamt in zona Pietei Agroalimentare (in spatele pietei) , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 12 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 500 mp, amplasat Tg. Neamt in zona rezidentiala centrala , jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 14 ml .
	Suprafata (in mp):	12,00	89	800	500
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp:		89 €	80 €	100 €
1	Tranzactie/Pret Oferta		89 €	80 €	100 €
	Explicatie	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	
	in %	-10%	-5%	-10%	
	in €	-8,90 €	-4,00 €	-10,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		80,10 €	76,00 €	90,00 €
2	Data ofertei		sept.24	sept.24	sept.24
	Explicatie ajustare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	
	in %	0%	0%	0%	
	in €	0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		80 €	76 €	90 €
3	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		80 €	76 €	90 €
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		80 €	76 €	90 €
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		80 €	76 €	90 €
6	Localizare	Cu acces din str Slt Radu Teoharie , la strada	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat
	Explicatie ajustare	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat
	in %	-20%	-20%	-20%	-20%
	in €	-16 €	-15 €	-18 €	-18 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		64 €	61 €	72 €
7	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		64 €	61 €	72 €
8	Destinatie	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		64 €	61 €	72 €
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Comercial	comercial	rezidential	rezidential
	Explicatie ajustare	similar	inferior	inferior	inferior
	in %	0%	5%	10%	10%
	in €	0 €	3 €	7 €	7 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		64 €	64 €	79 €
10	Urbanism	Zona rezidential/comerciala	Zona de blocuri	Zona de case	Zona de case
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a
	Explicatie ajustare	similar	similar	similar	similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		64 €	64 €	79 €
11	Documentatie urbanistica	Da	Nu	Nu	Nu
	Cerificat de urbanism	Da	Nu	Nu	Nu
	PUZ/PUD	Da	Nu	Nu	Nu
	Autorizatie de construire	Da	Nu	Nu	Nu
	Explicatie ajustare	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior
	in %	3%	3%	3%	3%
	in €	2 €	2 €	2 €	2 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		66 €	66 €	82 €

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, cu suprafata de 12 mp, amplasat in Targu Neamt, str. Sit Radu Teoharie , bl G3 , zona blocuri de locuinte , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila , canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 1,5 ml .Terenul este utilizat ca spatiu acces separat spatiu comercial .	Teren intravilan, cu suprafata de 778 mp, amplasat Tg .Neamt amplasat in zona rezidentiala , Str G. Cosbuc , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 20ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 250 mp, amplasat Tg .Neamt in zona Pietei Agroalimentare (in spatele pietei) , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 12 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 500 mp, amplasat Tg .Neamt in zona rezidentiala centrala , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 14 ml .
	Suprafata (in mp):	12,00	89	800	500
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp:		89 €	80 €	100 €
12	Drum de acces	Cu acces din str Sit Radu Teoharie , la strada	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat
	Explicatie ajustare		Aprox similar	Aprox similar	Aprox similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		66 €	66 €	82 €
13	Utilitati	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
	Curent	DA	DA	DA	DA
	Apa curenta	DA	DA	DA	DA
	Canalizare	DA	DA	DA	DA
	Gaze	DA	DA	DA	DA
	Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)	-	-	-	-
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		66 €	66 €	82 €
14	Caracteristici fizice				
	Topografie	Dreapta	Dreapta	Dreapta	Dreapta
	Forma	dreptunghiulara	patrata	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara
	Deschidere (l) ~	7,00	10,00	15,00	14,00
	Lungime (L)	5,00	30	12	15
	Raportul laturilor	1 40/100	33/100	1 25/100	93/100
	Suprafata teren (mp)	12,00	778	250	500
	Explicatie ajustare		Inferior suprafata mai mare	Inferior suprafata mai mare	Inferior suprafata mai mare
	in %		10%	5%	8%
	in €		6,60 €	3,29 €	6,53 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		73 €	69 €	88 €
15	Altele	-	-	-	-
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		73 €	69 €	88 €
	Ajustare totală netă		-7,50 €	-6,96 €	-1,90 €
	Ajustare totală netă (% din pret vanz)		-9,36%	-9,15%	-2,11%
	Ajustare totală brută		24,54 €	23,44 €	34,10 €
	Ajustare totală brută (% din pret vanz)		30,64%	30,85%	37,89%
	Preț ajustat (euro/mp)	72,60 €	72,60 €	69,04 €	88,10 €
		Euro	Ron		
	Valoare finala (euro/mp)	72,60 €	361 lei		
	Valoare absoluta (euro)	871 €	4.335 lei		
	Curs de schimb BNR la 10.10.2024	4,9759			

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	871 €	4.335 lei	871 €	4.335 lei
TOTAL		871 €	4.335 lei	871 €	4.335 lei

Curs de schimb BNR la 10.10.2024

4,9759



ORAȘUL TÂRGU-NEAMȚ

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

Serviciul UAT și Investiții
Comp. domeniul public-privat și peisagistica
Nr. 859 / 20.01.2025

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

PROCES VERBAL

Încheiat în data de 20.01.2025, ora 11³⁰

Evaluarea dosarelor și stabilirea prețului de vânzare (atribuire directă) pentru un număr de 11 (unsprezece) 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. 324/28.11.2024 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. 1.237/13.12.2024 privind numirea Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț,
- HCL nr. 186/26.07.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenului cu NC 55081 (12 mp), aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, ap. 14, parter, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior și destinația de spațiu comercial;
- HCL nr. 187/26.07.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenului cu NC 58520 (18 mp), aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, b-dul Mihai Eminescu, bl. G6, sc. B, ap. 17, parter, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din interior și destinația de spațiu comercial;

- HCL nr. 258/24.09.2024 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 57773 (22 mp), aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Cuza-Voda, aferent bl. E4, sc. A, ap. 2A, parter, jud. Neamț;
- HCL nr. 259/24.09.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenului cu NC 57009 (21 mp), aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Cuza Voda, aferent bl. E2, sc. B, ap. 17, parter, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior și destinația de spațiu comercial;
- HCL nr. 260/24.09.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenului cu NC 57535 (27 mp), aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bdul. Mihai Eminescu, aferent bl. G4, sc. A, ap. 1, parter, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior și destinația de spațiu comercial;
- HCL nr. 261/24.09.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenului cu NC 56382 (14 mp), aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Mihail Kogălniceanu, aferent bl. 7, sc. A, ap. 3, parter, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din interior și destinația de spațiu comercial;
- HCL nr. 262/24.09.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenului cu NC 57902 (15 mp), aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Vasile Alecsandri, aferent bl. C2, sc. A, parter, ap. 3, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din interior și destinația de spațiu comercial;
- HCL nr. 277/10.10.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenului cu NC 51574 (10 mp), aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Radu Teoharie, aferent bl. G3, ap. 13, parter, concesionat în vederea construirii de balcon cu acces din exterior și destinația de spațiu comercial;
- HCL nr. 306/28.11.2024 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 59197 în suprafața de 12 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț (bdul. Mihai Eminescu, aferent bl. G2, sc. B, ap. 15, parter, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior și destinația de spațiu prestări servicii și salon înfrumusețare);
- HCL nr. 307/28.11.2024 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 58418 în suprafața de 17 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț (str. Plopului, aferent bl. C1, sc. B, ap. 4 – fost 14 (16), parter, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior și destinația de farmacie veterinară);
- HCL nr. 308/28.11.2024 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 57832 în suprafața de 26 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț (str. Calistrat Hogaș, nr. 2, aferent bl. Complex Unirea, parter, concesionat în vederea extinderii spațiului comercial cu acces din exterior);

Comisia de evaluare s-a întrunit astăzi, data prezentei, pentru analizarea, evaluarea dosarelor si a rapoartelor de evaluare, precum și stabilirea prețului de vânzare a 11 (unsprezece) imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț.

Membrii titulari ai comisiei sunt:

1. Acsintoae Ana- Președinte de comisie
2. Peiu Vlad - Pantelimon
3. Vrînceanu Maria
4. Bârsan Vasile
5. Heriu Vasile - Iustinian
6. Didila Elena
7. Sărmășanu Ghiorghe – reprezentant AJFP Neamț

Membri supleanți:

1. Macovei Paul - Mihai
2. Apetrei Gheorghe
3. Timișescu Ovidiu
4. Mereuță Valentin
5. Atomei Vasile
6. Popa Iulian
7. Ghindăoanu Mihaela – reprezentant AJFP Neamț

Comisia a fost constituită în baza dispoziției primarului nr. 1237/13.12.2024.

Membrii acesteia au fost convocați telefonic și prin adresele nr. 120/08.01.2025 si 119/08.01.2025 (reprezentantul AJFP Neamț). Comisia este legal constituită și adoptă decizii cu votul majorității membrilor.

Ordinea de zi

Evaluarea dosarelor și stabilirea prețului de vânzare (prin atribuire directă) pentru un număr de 8 (opt) imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, astfel:

1. Teren intravilan, în suprafața de 12 mp, cu NC 55081, situat în str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, ap. 14, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț;
2. Teren intravilan, în suprafața de 18 mp, cu NC 58520, situat în b-dul Mihai Eminescu, bl. G6, sc. B, ap. 17, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț;
3. Teren intravilan, în suprafața de 22 mp, cu NC 57773, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. E4, sc. A, ap. 2A, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț;
4. Teren intravilan, în suprafața de 21 mp, având NC 57009, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. E2, sc. B, parter, ap. 17, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț;
5. Teren intravilan, în suprafața de 27 mp, având NC 57535, situat în bdul Mihai Eminescu, aferent bl. G4, sc. A, parter, ap. 1, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț;
6. Teren intravilan, în suprafața de 14 mp, cu NC 56382, situat în str. Mihail Kogălniceanu, aferent bl. 7, sc. A, parter, ap. 3, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț;
7. Teren intravilan, în suprafața de 15 mp, cu NC 57902, situat în str. Vasile Alecsandri, aferent bl. C2, sc. A, parter, ap. 3, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț;
8. Teren intravilan, în suprafața de 10 mp, având NC 51574, situat în str. Slt. Radu Teoharie, aferent bl. G3, parter, ap. 13, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț;
9. Teren intravilan, în suprafața de 12 mp, având NC 59197, situat în bdul. Mihai Eminescu, aferent bl. G2, sc. B, ap. 15, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț;
10. Teren intravilan, în suprafața de 17 mp, având NC 58418, situat în str. Plopului, aferent bl. C1, sc. B, ap. 4 – fost 14 (16), parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț;
11. Teren intravilan, în suprafața de 26 mp, având NC 57832, situat în str. Calistrat Hogaș, nr. 2, aferent bl. Complex Unirea, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț;

Comisia procedează la analizarea celor 11 (unsprezece) dosare ce au primit avizul de principiu în vederea vânzării imobilelor.

Sunt prezentate situațiile pentru fiecare imobil în parte.

1. Teren intravilan, în suprafața de 12 mp, având NC 55081, situat în str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, ap. 14, parter, oraș Targu-Neamț, jud. Neamț

- D-nii Dudan Cristina și Dudan Costel sunt concesionarii terenului de 12 mp, situat în str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, ap. 14, parter, conform contractului de concesiune directă nr. 172 din 12.10.2021. Contractul a fost încheiat pe o perioadă de 25 ani, începând cu data de 12.10.2021.
- Conform H.C.L. nr. 61 din 29 februarie 2024 privind însușirea bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2023, Anexa 1, poziția 221, terenul se afla în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 4120 lei la data de 31.12.2023, categoria de folosință: curți-construcții, număr cadastral 55081.
- Pe această suprafață de teren este construit un balcon cu acces din exterior, având NC 55081-C1, reprezentând spațiu comercial conform extrasului de carte funciară. Dudan Cristina și Dudan Costel sunt proprietarii construcției sus-menționate. De asemenea, aceștia sunt proprietarii spațiului comercial în suprafață utilă de 30,89 mp, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2280/04.10.2017 la BNP Andronache Laura, balconul cu acces din exterior fiind o extindere a acestui imobil.
- Pentru construcția având NC 55081-C1, există Autorizația de construire cu nr. 169/02.09.2009 pentru extindere spațiu comercial. Pentru aceste lucrări s-a eliberat Procesul-verbal la terminarea lucrărilor cu nr. 49/05.11.2015.
- 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. 7341/09.05.2024 se solicita de către d-nii Dudan Cristina și Dudan Costel cumpărarea terenului în suprafața de 12 mp, descris mai sus.

Conform Raportului de evaluare nr. 141/10.10.2024 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Targu-Neamț cu nr. 17.140/18.10.2024, valoarea de piață stabilită în urma evaluării pentru terenul în suprafața de 12 mp, având NC 55081, este de **871 euro, reprezentând 4.335 lei**.

Valorile sunt nete fără TVA, cursul BNR în data de 10.10.2024 – 4, 9759 lei/euro.

Valoarea finală de vânzare stabilită de comisie este 10.200 lei fără TVA

Se prezintă în continuare în anexa nr. 1 la prezenta încheiere, în care este cuprinsă lista de activități care vor fi desfășurate în cadrul proiectului.

Se prezintă în continuare în anexa nr. 2 la prezenta încheiere, în care este cuprinsă lista de activități care vor fi desfășurate în cadrul proiectului.

Se prezintă în continuare în anexa nr. 3 la prezenta încheiere, în care este cuprinsă lista de activități care vor fi desfășurate în cadrul proiectului.

Se prezintă în continuare în anexa nr. 4 la prezenta încheiere, în care este cuprinsă lista de activități care vor fi desfășurate în cadrul proiectului.

Se prezintă în continuare în anexa nr. 5 la prezenta încheiere, în care este cuprinsă lista de activități care vor fi desfășurate în cadrul proiectului.

Se prezintă în continuare în anexa nr. 6 la prezenta încheiere, în care este cuprinsă lista de activități care vor fi desfășurate în cadrul proiectului.

Se prezintă în continuare în anexa nr. 7 la prezenta încheiere, în care este cuprinsă lista de activități care vor fi desfășurate în cadrul proiectului.

Se prezintă în continuare în anexa nr. 8 la prezenta încheiere, în care este cuprinsă lista de activități care vor fi desfășurate în cadrul proiectului.

Se prezintă în continuare în anexa nr. 9 la prezenta încheiere, în care este cuprinsă lista de activități care vor fi desfășurate în cadrul proiectului.

Se prezintă în continuare în anexa nr. 10 la prezenta încheiere, în care este cuprinsă lista de activități care vor fi desfășurate în cadrul proiectului.

Valoarea finală de vânzare este de 10.000.000 lei.

Cele 11 (unsprezece) solicitări de cumpărare ale terenurilor descrise mai sus se încadrează în excepția prevăzută de OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 364 (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; 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.

Drept pentru care s-a întocmit prezentul proces-verbal, astăzi, 20.01.2025, în 2 exemplare originale.

Membrii titulari ai comisiei sunt:

1. Acsintoae Ana- Președinte de comisie
2. Peiu Vlad - Pantelimon
3. Vrînceanu Maria
4. Bârsan Vasile
5. Heriu Vasile - Iustinian
6. Didila Elena
7. Sărmășanu Ghiorghe – reprezentant AJFP Neamț

Membri supleanți:

1. Macovei Paul - Mihai
2. Apetrei Gheorghe
3. Timișescu Ovidiu
4. Mereuță Valentin
5. Atomei Vasile
6. Popa Iulian
7. Gbindăoanu Mihaela – reprezentant AJFP Neamț

