ROMANIA
Judeţul Neamţ
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMŢ

HOTĂRÂRE

Nr. 30 din 26 februarie 2025
privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparţinând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în b-dul Mihai Eminescu, bl. G4, sc. A, ap. 1, parter localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 27 mp (NC 57535)

Consiliul Local al orașului Târgu-Neamț,

Având în vedere prevederile legale:

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

Ţinând cont de:

- Art. 287, lit. b), Art. 364 alin. 1) și 2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 13, alin. 1), art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 859, alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art. 1730 și următoarele din Noul Cod Civil;
- Cererea de cumparare a terenului in suprafata de 27 mp, inregistrata cu nr. 12.788/14.08.2024 insotita de CI, certificat de atestare fiscala privind plata impozitelor si a taxelor locale la zi, Certificat de inregistrare si Certificat constatator eliberat de ONRC;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului – teren in suprafata de 27 mp, b-dul Mihai Eminescu, aferent bl. G4, sc. A, parter, ap. 1, avand NC 57535;
- Extras de carte funciara imobil - teren in suprafata de 27 mp, b-dul Mihai Eminescu, aferent bl. G4, sc. A, parter, ap. 1, avand NC 57535;
- Extras de carte funciara imobil – balcon cu acces din exterior cu destinatia de spatiu comercial in suprafata de 14 mp, b-dul Mihai Eminescu, aferent bl. G4, sc. A, parter, ap. 1, avand NC 57535-C1;
- Extras de carte funciara imobil – spatiu commercial, in suprafata utila de 36,6 mp, b-dul Mihai Eminescu, aferent bl. G4, sc. A, parter, ap. 1, avand NC 50430-C1-U4;
- Contractul de vanzare-cumparare cu incheiere de autentificare la BNP Burghelea Alina Elena sub nr. 530/05.12.2008;
- Contractul de concesiune directa nr. 172/21.07.2022 pentru terenul in suprafata de 27 mp;
- Autorizatia de construire balcon cu acces din exterior si schimbarea destinatiei in spatiu comercial nr. 88 / 17.07.2012;
- Proces-verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 18 / 12.03.2014;

- Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 17 / 08.04.2024;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 61/29.02.2024 privind insusirea bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Targu-Neamt la data de 31.12.2023, anexa nr. 1, pozitia 224;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 159/27.06.2024 privind modificarea si reformularea Regulamentului procedurii de vanzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orasului Targu-Neamt, aprobat prin HCL nr. 268/24.10.2019 si modificat prin HCL nr. 242/28.10.2021, HCL nr. 113/28.04.202 si HCL nr. 23 din 31 ianuarie 2024;
- Adresa Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 136878/MDLPA/25.01.2023, înregistrată la Primăria orașului Târgu - Neamț sub nr. 1654 din 01.02.2023;
- H.C.L. nr. 260 din 24 septembrie 2024 privind obținerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 57535 in suprafata de 27 mp aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, b-dul Mihai Eminescu, bl. G4, sc. A, ap. 1, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior si destinația de spațiu comercial;
- Raportul de evaluare nr. 143/10.10.2024 înregistrat la instituția noastră cu nr. 17.145/18.10.2024, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul de 27 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. 1.274 / 28.01.2025 al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului si Investiții privind vânzarea unei suprafețe de teren de 27 mp, NC 57535, b-dul Mihai Eminescu, bl. G4, sc. A, ap. 1, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 1.276 / 28.01.2025 înaintat de Primarul orașului Târgu-Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 1.277 / 23.01.2025 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.

In conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. „c", alin. 6 lit. b, art. 139 alin. (2), coroborat cu prevederile art. 243 alin. 1 lit. (a), art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Consiliul Local al Orașului Târgu-Neamț, întrunit în cea de-a 4-a ședință ordinară din mandatul 2024-2028, adoptă prezenta hotărâre

Art. 1. (1) Se însușește Studiul de oportunitate cu nr. 1.274 /28.01.2025 întocmit de către Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului si Investiții în vederea vânzării directe a suprafeței de 27 mp, NC 57535, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 143 / 10.10.2024 înregistrat la Primaria orasului Targu-Neamt cu nr. 17.145/ 18.10.2024, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul cu suprafața de 27 mp, situat în b-dul Mihai Eminescu, bl. G4, sc. A, ap. 1, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud Neamț la valoarea de **13.051 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 27 mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în b-dul Mihai Eminescu, bl. G4, sc. A, ap. 1, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, NC 57535, teren pe care există construcția având NC 57535-C1, la prețul stabilit de **22.950 lei (fără TVA).**

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

Art. 3. Se împuternicește Primarul orașului Târgu-Neamț să semneze contractul de vânzare-cumpărare între Orașul Târgu-Neamț și SC A.. și O.. SRL**.**

Art. 4. Taxa de întocmire raportului de evaluare a terenului in suprafata de 27 mp, cu NC 57535, in suma de 350 lei, va fi recuperata de la solicitant pana in ziua perfectării contractului de vanzare-cumparare.

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

Art. 6. Modalitatea de plată a prețului: suma de 22.950 lei reprezentând contravaloarea terenului se va plăti prin virament bancar în contul RO97TREZ49321390207XXXXX, Oraș Târgu-Neamț, CIF 2614104, de la data comunicării prezentei hotărâri si pana în ziua perfectării contractului de vânzare-cumpărare sau cash la casieria instituției, in baza prezentării hotărârii de vânzare.

Art. 7. (1) Serviciul Juridic, RA, Control Comercial si Asociații Proprietari si Serviciul UAT si Investiții din cadrul Primăriei Orașului Târgu-Neamț vor lua toate măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

(2) Hotărârea va fi comunicată solicitantului pentru a își exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea acesteia, conform art. 364 alin. 2 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 8. Terenul vandut de UAT Târgu-Neamț va fi radiat din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț in baza contractului de vanzare-cumparare.

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINȚĂ
Bârsan Vasile

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

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 3026.02.2025			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA		Vot prin vot deschis	
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorităţii consilierilor locali în funcţie	Voturi necesare	
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în functie		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		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 adoptarii Hotararii de Consiliu Local nr. 30/26.02.2025		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	26.02.2025
2	Comunicarea către primar	.03.2025
3	Comunicarea către prefectul judetului	.03.2025
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	.03.2025
5	Devine obligatorie si produce efecte juridice începând cu	.03.2025

ANEXA nr. 1 la HCL nr. /

PRIMĂRIA ORAŞULUI TARGU - NEAMŢ
Telefon : 0233790245;Fax : 0233790508
Str. Stefan cel Mare, nr.62
E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

SERVICIUL UAT SI INVESTITII
Nr. 1.274 / 28.01.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil teren, aparţinând domeniului privat al Oraşului Târgu-Neamţ, situat în b-dul Mihai Eminescu, bl. G4, sc. A, ap. 1, parter localitatea Târgu-Neamţ, jud. Neamţ în suprafaţă de 27 mp (NC 57535)

1. DATE GENERALE:

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

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

(1)Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor.

2. OBIECTUL VANZARII

Obiectul vânzării este **imobilul teren** în suprafaţă de 27 mp, situat în intravilanul oraşului Târgu- Neamţ, b-dul Mihai Eminescu, bl. G4, sc. A, ap. 1, parter, localitatea Târgu-Neamţ, jud. Neamţ, teren aparţinând domeniului privat al oraşului, cu destinaţia de curţi construcţii, nr. cadastral 57535.

Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin H.C.L. nr. 260 din 24 septembrie 2024 privind obţinerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 57535 (27 mp) aflat în domeniul privat al Oraşului Târgu-Neamţ, b-dul Mihai Eminescu, bl. G4, sc. A, ap. 1, parter, concesionat în vederea construirii de balcon cu acces din exterior si destinaţia de spaţiu comercial.

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

Elemente tehnice: Terenul intravilan în suprafaţă de **27 mp**, are nr. cadastral **57535,** pe acesta este construit un balcon cu acces din exterior cu destinatia de spatiu commercial (14 mp) cu scarile de acces in balcon (13 mp), construcţia având NC 57535-C1.

Situația juridică: Terenul face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, conform HCL nr. 61/29.02.2024 privind insusirea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Targu-Neamt la data de 31.12.2024, anexa nr. 1, pozitia 224. Terenul este concesionat către SC Alfa si Omega SRL conform contractului de concesiune directă nr. 172 din 21.07.2022 pe o durată de 25 de ani.

Adresa: terenul este situat în orașul Târgu–Neamţ, bdul. Mihai Eminescu, bl. G4, sc. A, ap. 1, parter, orașul Târgu-Neamț, județul Neamţ. Zona în care se află terenul este o zonă rezidențială și institutionala, formată din blocuri de locuințe cu unele spatii comerciale la parter, construcții cu destinatie publica sau case de tip unifamilial.

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

N – domeniul public oraș Targu-Neamt;
E – teren proprietate privata cu NC 50430 (bloc G4);
S – domeniul public oraș Targu-Neamt;
V - domeniul public oraș Targu-Neamt, bdul Mihai Eminescu.

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

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

Utilizările permise:

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

Utilizări permise cu condiţii:

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

Interdicţiile permanente:

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspectul exterior al construcţiilor:

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Vânzarea este oportună din următoarele motive:</u>

- 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 .

<u>Vânzarea este inoportună din următoarele motive:</u>

-vânzarea unor loturi de teren din cadrul UAT și aflate în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, conduce, în timp, la dispariția unității în ceea ce privește suprafața terenului aparținând orașului Târgu-Neamț;

- in situația excepțională în care apare necesitatea de a efectua diferite lucrări pe fațada blocului respectiv, la etajele 1-4, poate apărea problema de acces dată fiind modificarea proprietarului de la parter;
- aspectul exterior al blocului rămâne modificat pentru totdeauna, orice încercare de revenire la arhitectura inițială fiind imposibilă deoarece terenul aferent construcției nu mai aparține orașului Târgu-Neamț.

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 condiţiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*
Art. 364: Excepţii de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat
(1) Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.
(2) Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Procedura de vânzare directă se organizează conform H.C.L. nr. 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 27 mp se află o construcție, respectiv balcon cu acces din exterior - spațiu comercial cu NC 57535-C1 aparținând SC Alfa si Omega SRL si scările de acces aferente in imobil, 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

Anexa nr. 2 la HCL nr. /

Nr.143/10.10.2024
17.145 / 18.10.2024

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

Raport de evaluare

Teren intravilan 27 mp

situat in orasul Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu ,bl.G4, sc.A,ap.1 , parter

judetul Neamt

SOCIETATEA COMERCIALA CUI 16006670 AGENȚIA DE EVALUARE ȘI CONSULTANȚĂ ÎN AFACERI SRL J27/1862/2003 COM CORDUN JUD NEAMT

CASAPU IOAN

Octombrie 2024

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI 4
SCOPUL EVALUARII 4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII 4
DATA EVALUARII 4
INSPECTIA 4

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI 6
1.3. SCOPUL EVALUARII 6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII 7
1.5. TIPUL VALORII 7
1.6. DREPTURILE EVALUATE 7
1.7. DATA EVALUARII 7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE 7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 7
1.10. INSPECTIA 7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI 8
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI 8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE 8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 10

2. DESCRIEREA RAPORTULUI 11

2.1. ETAPELE PARCURSE 11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE 11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA 11

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE 13

3.1. DESCRIEREA JURIDICA 13
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE 13
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE 13
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT 14
3.5. HARTA LOCATIEI 15
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII 15
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE 15

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 16

4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE 16
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI 16
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE 16
4.4. OFERTA 16
4.5. CEREREA 16
4.6. ECHILIBRUL PIETEI 16
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA 17

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA 18

5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE 18

5.2. EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA 18

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 19

6.1. OPINIA FINALA ASUPRA VALORII 19

7. ANEXE 20

8. MENTIUNI FINALE 21

8.1. DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA) 21

8.2. VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE 21

8.3. CONDITIILE LIMITATIVE 22

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, Bdul Mihai Eminescu , bl.G4 , sc.A , ap.1 , P , judetulNeamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu , bl.G4 , sc.A, ap.1 **, 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 27 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 27 mp, situat in orasul Targu Neamt, , Bdul Mihai Eminescu , bl.G4 , sc. A, ap.1 , judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 57535, inscris in Cartea funciara nr. 57535-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

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 Iustina Milchiade (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

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

Valoarea de piata:	
2.623 €	**13.051 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 consideratie 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 şi nu are nici un interes faţa de proprietatea evaluată şi nici faţă de părţile 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 27 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 27 mp, situat in orasul Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu , bl.G4 , sc.A, ap.1 ,P, judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 57535, inscris in Cartea funciara nr. 57535-UAT Targu Neamt.

Prezentarea cadastrala a proprietatii este detaliata in Anexa 1.

1.5. Tipul valorii

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

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

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

1.6. Drepturile evaluate

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

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 10.10.2024.

1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 10.10.2024.

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 27.09.2024 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamna Iustina Milchiade (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 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 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 Bdul Mihai Eminescu(imobilul se afla in planul al I fata de bulevard)

.

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

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin piata.

2.1. Etapele parcurse

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

ii. inspectia amplasamentului si a zonei;

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

iv. selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

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

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

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

2.2. Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

2.3. Abordarea prin piata. Metoda comparatiilor de piata

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

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

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.

- HCL 61/31.12.2023 emitent CL Targu Neamt ;
- HCL 119/28.04.2023 emitent CL Targu Neamt ;
- Extras de Carte funciara pentru informare nr cad 57535 –UAT Tg Neamt, emis de OCPI Neamt , BCPI Tg Neamt ;

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

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

Localizare și aşezare geografică

Oraşul Târgu Neamţ este aşezat în partea central-estică a României. Orasul este situat la o altitudine medie de 365 m, pe terasa râului Ozana, un afluent al Moldovei, care se varsă în râul Siret. Prin asezarea sa, orasul se află, de asemenea, la intrarea în Depresiunea Neamtului, la poalele Culmii Plesu, Vârful Vânători (624 m). Principale forme de relief sunt Depresiunea Neamtului (Ozana - Topolita) si dealurile si culmile ce tin de Subcarpatii Moldovei: Culmea Plesu (culme submontană) la nord, dealurile Movilelor, Humulesti si Ocea la sud, si dealul Boistea care închide valea Ozanei la est. Culmea Plesului, cu o lungime de 24 km, situată la nord, are 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 Humuleşti (410 m), dealul Ocea (400 m). Dealul Boiştea este situat pe latura estică a oraşului Tîrgu Neamţ, pe cealaltă parte a râului Ozana, la ieşirea din depresiunea subcarpatică. Are altitudinea maximă de 582 m şi străjuieşte întreaga vale, mai ales că versantul nordic este mai abrupt. La baza sa se găseşte satul Blebea, o mică suburbie a oraşului.

Suprafata: 4301 ha

Intravilan: 1349 ha

Extravilan: 2951,5 ha

Populatie: Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia oraşului Târgu Neamţ se ridică la 18.695 de locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 20.496 de locuitori.

Gospodarii: 2273

Numele localitatilor aflate in administratie:

Blebea, Humuleşti, Humuleştii Noi

Economie

Deşi în perioada comunistă, industria era bine reprezentată prin intreprinderi ca *VOLVATIR SA*, *Unirea'*, *Arta Decorativă*, *Fabrica de cauciuc* sau *Fabrica de mobilă Tîrgu Neamţ*, astăzi turismul este principala activitate şi sursă de venituri pentru oraş. 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 pacate a falimentat si aceasta), cea textilă (ex: Euroconf, Sofiaman, Cetatea S.A.) sau cea a prelucrării metalelor (ex: Cuiul, Arco Trust).

Activitati specifice zonei:

Turism cultural şi religios
Servicii şi alimentaţie publică
Industrializarea laptelui şi creşterea animalelor

Activitati economice principale:

Servicii şi alimentaţie publică
Turism
Agricultură
Creşterea animalelor
Industrie uşoară
Prelucrarea lemnului

Facilitati oferite investitorilor:

Infrastructură locală modernizată
Parteneriat public privat pentru dezvoltarea economică a oraşului Târgu Neamţ

3.4. Informatii despre amplasament

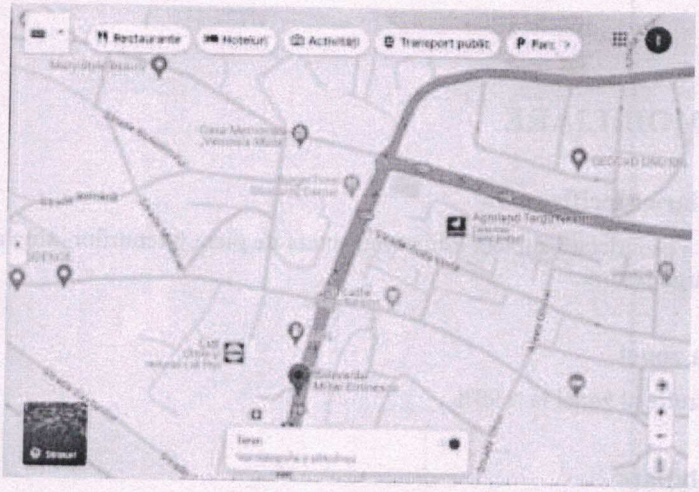
Proprietatea este amplasata in orasul Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu , bl.G4, sc.A, ap.1 , P . jud.Neamt in apropierea zonei Lidl (zona centrala) .

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

Zona de amplasare este delimitata de urmatoarele artere importante de circulatie: Bdul Mihai Eminescu .

Accesul: din Bdul Mihai Eminescu .

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 27 mp, forma regulata dreptunghiulara , deschidere de 5,15 ml, suprafata plana. Terenul are ca vecinatate mai multe spatii comerciale.

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

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

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

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. 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÷100 euro/mp si chiar mai mult, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 800 mp÷1.000 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 "îi maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar."

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

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

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

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

Valoarea de piata:	
2.623 €	**13.051 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. Conditiile 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, Bdul M. Eminescu , bl.G4, sc A,ap.1, P, jud Neamt

					Teren				Constructii (cota exclusiva)			TOTAL		
Nr.	Numar cadastral	Carte funciara	Descriere	Suprafata	Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Amprenta	Arie utila	Arie desfasurata	**Teren**	**Arie utila**	**Arie desfasurata**
				mp	mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	57535	57535	Teren intravilan	27.00	27.00	-	-	27.00	-	-	-	**27.00**	-	-
TOTAL				**27.00**	**27.00**	-	-	**27.00**	-	-	-	**27**	-	-

Anexa 2: Bilantul terenului

Nr. cadastral	Targu Neamt, Bdul M. Eminescu , bl.G4, sc A,ap.1, P, jud Neamt	Categorie folosinta	Din acte	Din masuratori	Diferenta	Numar deschideri	Deschidere	Forma	Adancime**	Raportul laturilor	Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL
			mp	mp			ml		ml	ml	mp	%	mp	mp
57535	57535	curti constructii	27.00	27.00	-	1	5.15	dreptunghiulara	5.24	1	27.00	-	-	27.00
57535	**57860**	-	**27.00**	**27.00**	-	**1**	**5.15**	-	**5.24**	**1**	**27.00**	**n/a**	**n/a**	**27.00**

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 27 mp, amplasat in Targu Neamt, str. Bdul M. Eminescu , bl G4 , zona blocuri de locuinte , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 5,15 ml .Terenul este utilizat ca spatiu acces separat spatiu	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 rezidential centrala , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 14 ml .
	Suprafata (in mp):	27.00	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 %		-5%	-3%	-10%
	in €		-4.45 €	-2.40 €	-10.00 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**84.55 €**	**77.60 €**	**90.00 €**
2	Data ofertei		Sep-24	Sep-24	Sep-24
	Explicatie ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**85 €**	**78 €**	**90 €**
3	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**85 €**	**78 €**	**90 €**
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**85 €**	**78 €**	**90 €**
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**85 €**	**78 €**	**90 €**
6	Localizare	Cu acces din Bdul Mihai Eminescu , la strada	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat
	Explicatie ajustare	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat		ai departe de subiectul evaluat	mai departe de subiectul evaluat
	in %		-3%	-3%	-3%
	in €		-3 €	-2 €	-3 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**82 €**	**75 €**	**87 €**
7	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**82 €**	**75 €**	**87 €**
8	Destinatie	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**82 €**	**75 €**	**87 €**
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Comercial	comercial	rezidential	rezidential
	Explicatie ajustare		similar	inferior	inferior
	in %		0%	5%	10%
	in €		0 €	4 €	9 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**82 €**	**79 €**	**96 €**
10	Urbanism	Zona rezidential/comerciala	Zona de blocuri	Zona de case	Zona de case
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a
	Explicatie ajustare		similar	similar	
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**82 €**	**79 €**	**96 €**
11	Documentatie urbanistica	Da	Nu	Nu	Nu
	Cerificat de urbanism	Da	Nu	Nu	Nu
	PUZ/PUD	Da	Nu	Nu	Nu
	Autorizatie de construire	Da	Nu	Nu	Nu
	Explicatie ajustare		Inferior	Inferior	Inferior
	in %		3%	3%	3%
	in €		2 €	2 €	3 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**84 €**	**81 €**	**99 €**

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 27 mp, amplasat in Targu Neamt, str. Bdul M. Eminescu , bl G4 , zona blocuri de locuinte , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 5,15 ml .Terenul este utilizat ca spatiu acces separat spatiu	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 rezidential centrala , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 14 ml .
Suprafata (in mp):	27.00	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 Bdul Mihai Eminescu , la strada	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat
Explicatie ajustare		Aprox similar	Aprox similar	Aprox similar
in %		0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		**84 €**	**81 €**	**99 €**
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)		**84 €**	**81 €**	**99 €**
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)	27.00	778	250	500
Explicatie ajustare		Inferior suprafata mai mare	Inferior suprafata mai mare	Inferior suprafata mai mare
in %		15%	10%	3%
in €		12.67 €	8.14 €	2.97 €
Preț ajustat (Euro/mp)		**97 €**	**90 €**	**102 €**
15 Altele	-	-	-	-
Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp)		**97 €**	**90 €**	**102 €**
Ajustare totală netă		12.59 €	11.95 €	11.88 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		14.90%	15.40%	13.20%
Ajustare totală brută		17.67 €	16.60 €	17.28 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		20.90%	21.40%	19.20%
Preț ajustat (euro/mp)	97.14 €	97.14 €	89.55 €	101.88 €

	Euro	Ron
Valoare finala (euro/mp)	**97,14 €**	**483 lei**
Valoare absoluta (euro)	**2,623 €**	**13,051 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	2,623 €	13,051 lei	2,623 €	13,051 lei
TOTAL		2,623 €	13,051 lei	2,623 €	13,051 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	2,623 €	13,051 lei	2,623 €	13,051 lei
TOTAL		2,623 €	13,051 lei	2,623 €	13,051 lei

Curs de schimb BNR la 10.10.2024 *4.9759*

Anexa nr. 3 la HCL nr. /

ORAŞUL TÂRGU-NEAMŢ

JUDEŢUL NEAMŢ, ORAŞ TÂRGU NEAMŢ, B-DUL ŞTEFAN CEL MARE, NR. 62
TELEFON:0233/790245; FAX: 0233/790508; e-mail : www.primariatgneamt.ro

Serviciul UAT şi Investiţii
Comp. domeniul public-privat si peisagistica
Nr. 859 / 20.01.2025

Comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea şi vânzarea bunurilor imobile din domeniul public şi privat al Oraşului Târgu-Neamţ

PROCES VERBAL

Încheiat în data de 20.01.2025, **ora** 11 30

Evaluarea dosarelor si stabilirea preţului de vânzare (atribuire directa) pentru un număr de 11 (unsprezece) imobile aparţinând domeniului privat al Oraşului Târgu-Neamţ

În conformitate cu dispoziţiile 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 construcţii, republicata, cu modificările si completările ulterioare, art. 13, art. 16 si art. 20;
- HCL nr. 324/28.11.2024 privind numirea reprezentanţilor Consiliului local în Comisia de Evaluare pentru concesionarea, închirierea şi vânzarea bunurilor imobile din domeniul public şi privat al Oraşului Târgu-Neamţ;
- Dispoziţia primarului nr. 1.237/13.12.2024 privind numirea Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea şi vânzarea bunurilor imobile din domeniul public şi privat al oraşului Târgu-Neamţ,
- HCL nr. 186/26.07.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 55081 (12 mp), aflat in domeniul privat al oraşului Târgu-Neamţ, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3, sc. A, ap. 14, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din exterior si destinaţia de spaţiu comercial;
- HCL nr. 187/26.07.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 58520 (18 mp), aflat in domeniul privat al oraşului Târgu-Neamţ, b-dul Mihai Eminescu, bl. G6, sc. B, ap. 17, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din interior si destinaţia de spaţiu comercial;

- HCL nr. 258/24.09.2024 privind obținerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu NC 57773 (22 mp), aflat in 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 directa a terenului cu NC 57009 (21 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Cuza Voda, aferent bl. E2, sc. B, ap. 17, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din exterior si destinația de spațiu comercial;
- HCL nr. 260/24.09.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 57535 (27 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bdul. Mihai Eminescu, aferent bl. G4, sc. A, ap. 1, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din exterior si destinația de spațiu comercial;
- HCL nr. 261/24.09.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 56382 (14 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Mihail Kogălniceanu, aferent bl. 7, sc. A, ap. 3, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din interior si destinația de spațiu comercial;
- HCL nr. 262/24.09.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 57902 (15 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Vasile Alecsandri, aferent bl. C2, sc. A, parter, ap. 3, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din interior si destinația de spațiu comercial;
- HCL nr. 277/10.10.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 51574 (10 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Radu Teoharie, aferent bl. G3, ap. 13, parter, concesionat in vederea construirii de balcon cu acces din exterior si destinația de spațiu comercial;
- HCL nr. 306/28.11.2024 privind obținerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu NC 59197 in suprafata de 12 mp, aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț (bdul. Mihai Eminescu, aferent bl. G2, sc. B, ap. 15, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din exterior si destinatia de spațiu prestări servicii si salon înfrumusețare);
- HCL nr. 307/28.11.2024 privind obținerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu NC 58418 in suprafata de 17 mp, aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț (str. Plopului, aferent bl. C1, sc. B, ap. 4 – fost 14 (16), parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din exterior si destinatia de farmacie veterinara);
- HCL nr. 308/28.11.2024 privind obținerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu NC 57832 in suprafata de 26 mp, aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț (str. Calistrat Hogaș, nr. 2, aferent bl. Complex Unirea, parter, concesionat in 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 şi stabilirea preţului de vânzare a 11 (unsprezece) imobile aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu-Neamţ.

Membrii titulari ai comisiei sunt:

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

Membri supleanţi:

1. **Macovei Paul - Mihai**
2. **Apetrei Gheorghe**
3. **Timişescu Ovidiu**
4. **Mereuţă Valentin**
5. **Atomei Vasile**
6. **Popa Iulian**
7. **Ghindăoanu Mihaela – reprezentant AJFP Neamţ**

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

Membrii acesteia au fost convocaţi telefonic şi prin adresele nr. 120/08.01.2025 si 119/08.01.2025 (reprezentantul AJFP Neamţ). Comisia este legal constituită şi adoptă decizii cu votul majorităţii membrilor.

Ordinea de zi

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

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

5. Date identificare teren 27 mp, NC 57535 – bdul. Mihai Eminescu, bl. G4, sc. A, ap. 1, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț

- SC ALFA SI OMEGA este concesionara terenului de 27 mp, situat în b-dul Mihai Eminescu, aferent bl. G4, sc. A, ap. 1, parter, conform contractului de concesiune directă nr. 172 din 21.07.2022. Contractul a fost încheiat pe o perioadă de 25 ani.
- 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 224, terenul se afla in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț si are o valoare de inventar de 9.270 lei la data de 31.12.2023, categoria de folosință: curți-construcții, număr cadastral 57535.
- Pe această suprafață de teren este construit un balcon cu acces din exterior, având NC 57535-C1, in suprafata de 14 mp, reprezentând spațiu comercial conform extrasului de carte funciară. Diferența de 13 mp este reprezentata de scările de acces aferente balconului. SC ALFA SI OMEGA SRL este proprietara construcției sus-menționată, pentru care s-a eliberat Autorizația de construire cu nr. 88/17.07.2012 pentru construire balcon cu acces din exterior si schimbarea destinației in spațiu comercial. Pentru aceste lucrări s-a eliberat Procesul-verbal de recepție finala nr. 18/12.03.2014 si Certificatul de atestare a edificării construcției cu nr. 17/08.04.2024.
- Proprietara spațiului comercial în suprafață utila de 36,6 mp, conform Contractului de vânzare – cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 530/05.12.2008, este SC ALFA SI OMEGA SRL. Balconul cu acces din exterior este o extindere a acestui imobil.
- 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. 12.788/14.08.2024 se solicita de către reprezentanții legali ai SC ALFA SI OMEGA SRL cumpărarea terenului in suprafata de 27 mp, descris mai sus.

Conform Raportului de evaluare nr. 143/10.10.2024 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Targu-Neamt cu nr. 17.145/18.10.2024, valoarea de piață stabilita in urma evaluării pentru terenul in suprafata de 27 mp, având NC 57535, este de **2.623 euro, reprezentând 13.051 lei**.

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

Valoarea finala de vânzare stabilita de comisie este 22.950 lei fără TVA.

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 publica, organizata in condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor in care prin lege se prevede altfel; 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. **Ghindăoanu Mihaela – reprezentant AJFP Neamț**