



ROMÂNIA  
JUDEȚUL NEAMȚ  
COMUNA TĂMĂȘENI  
CONSILIUL LOCAL

Fax 0233/749.333, Tel. 0233/749.494

E-mail: [primariatamaseni@yahoo.com](mailto:primariatamaseni@yahoo.com)



Hotărâre  
Nr. ~~62~~ / 01.10.2018

**privind vânzarea ,prin negociere directă a unui teren,in suprafata de 576 mp,proprietate privata a comunei Tămășeni**

Consiliul Local al comunei Tămășeni,jud.Neamț întrunit în ședință extraordinară în data de 01.10.2018

Având în vedere art.123 alin.3 Legea nr.215/2001 privind administratia publică locală, republicată,cu modificările și completările ulterioare și prevederile HCL nr.42/18.06.2018 privind aprobarea „Regulamentului privind vânzarea bunurilor imobile – terenuri și construcții, proprietatea privată a comunei Tămășeni,județul NEAMȚ

Văzând:

-referatul de aprobare nr. 4903 din 27.09.2018 al primarului comunei Tămășeni

-referatul nr. 4904 din 27.09.2018 întocmit de compartimentul achiziții publice,programe – prognoze,administratie domeniul public și privat

-cererea înregistrata la primaria comunei Tămășeni sub nr.4842/25.09.2018 prin care numitii Mihoc Adrian și Mihoc Alina-Cătălina în calitate de proprietari ai construcțiilor situate în localitatea Adjudeeni,str.Unirii nr.358 solicita ,vânzarea ,prin negociere directă,invocând dreptul de preempțiune, a terenului aferent construcțiilor ale căror proprietari sunt,

- avizul comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local;

În temeiul dispozițiilor art. 36, alin. 2, lit. „c” și alin. 5, lit. „b”, ale art. 123, ale art. 45, precum și ale art. 115, alin. 1, lit. „b” din Legea nr. 215/2001R privind administrația publică locală;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.**Se aprobă raportul de evaluare nr.1309 din 27.09.2018 elaborat de evaluator atestat ANEVAR ,Sava Jan conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre,privind suprafata de 576 mp teren curți constructii,proprietate privata a comunei Tămășeni,situat în localitatea Adjudeeni,str.Unirii .nr.358,înscris în Cartea Funciara a comunei Tămășeni nr.53440,cu configuratia din planul de amplasament,anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

**Art.2.**Se aprobă vânzarea ,prin negociere directă,a terenului în suprafață de 576 mp curți constructii, situat în intravilanul localității Adjudeeni,str.Unirii nr.358,com.Tămășeni,jud.Neamț,ce apartine domeniului privat al comunei Tămășeni,înscris în Cartea Funciara a comunei Tămășeni nr.53440,nr.cadastral 53440 cu următoarele vecinătăți:La Nord:str.Stadionului și NC 52983,la Sud:str.Unirii(NC53043) și NC 52983,la Est :NC 52983 și la Vest:str.Unirii(NC53043) și Str.Stadionului către Mihoc Adrian și Mihoc Alina-Cătălina.

**Art.3.**Prețul de pornire al negocierii vânzării terenului cu datele de identificare mentionate la art.2 este de 5225 euro,stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR,Sava Jan.

**Art.4.**Se aprobă raportul de specialitate privind vânzarea prin negociere directă a unui teren în suprafata de 576 mp proprietate privata a comunei Tămășeni,conform anexei nr.3 la prezenta hotărâre.

**Art.5.**Se numește comisia de negociere pentru vânzare,formata din:

Presedinte-Antonică Ștefan-viceprimarul comunei Tămășeni

Secretar:-Chihalău Ioan-consilier superior

Membri -Bursuc Valerica-Șef birou contabilitate financiar,impozite si taxe

-Cântaciu Emanuel -consilier local

-Petrișor Ioan -consilier local

**Art.6.**Se numeste comisia de solutionare a contestatiilor ,formată din:

Presedinte: Tamas Emilian-șef SVSU

Secretar:Căliman Alina Cristina –secretar comuna

Membri –Chile Lenuta Gabriela-consilier superior

- Pârtac Octavian-Iosif-consilier local

- Către Iulian-consilier local

**Art.7.**Cheltuielile ocazionate de autentificarea contractului de vânzare cumpărare și contravaloarea raportului de evaluare a imobilului vor fi suportate de cumpărător.

**Art.8.**Primarul com.Tămășeni ,prin aparatul de specialitate si consilierii locali nominalizati in comisii, vor lua măsurile pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**Art.9.**(1)Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Neamț în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate,Primarului com.Tămășeni,biroului contabilitate finaciara,compartimentului achizitii publice,administrare domeniul public și privat și se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului com.Tămășeni.

(2)Aducerea la cunoștință publică se face prin afișare la sediul autorităților administrației publice locale, cât și prin site-ul oficial al Primariei com.Tămășeni [www.comunatamaseni.ro](http://www.comunatamaseni.ro)

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Consilier local,

**GIURGHĂ PETRU**



**Contrasemnează pentru legalitate**

Secretarul comunei,

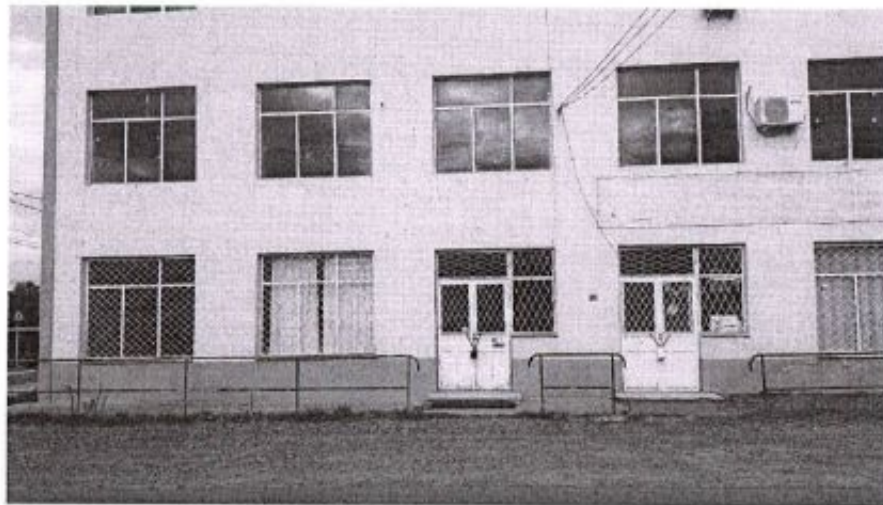
**Jr.CĂLIMAN ALINA CRISTINA**





# RAPORT de EVALUAREA a

suprafeței de 576 m.p. teren situat în intravilanul satului  
Adjudeni, str. Unirii, nr. 358,  
comuna Tămășeni, județul Neamț  
NC : 53440



## SCOPUL LUCRĂRII : Stabilirea valorii de piață

Evaluator,  
Sava Jan

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Primăriei TĂMĂȘENI și a evaluatorului Jan Sava

27.09.2018

## DECLARATIE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, Evaluatorul certifica ca faptele prezentate in acest Raport sunt adecvate si corecte. De asemenea, Evaluatorul certifica ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele luate in considerare si de conditiile limitative specifice si reprezinta analizele, opiniile si concluziile personale ale Evaluatorului, neinfluentate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare. In plus, Evaluatorul certifica ca nu are nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului Raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului Raport nu are nici o legatura cu declararea in Raport a unei anumite valori sau un interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele, opiniile si consideratiile prezentate sunt vazate si raspund cerintelor standardelor si metodologiei de lucru recomandate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR).

Proprietatea imobiliara evaluata a fost inspectata personal de catre Evaluator, prin observare si examinare vizuala.

27 septembrie 2018

Evaluator,

Jan Sava



**Catre,**

**Consiliul Local al Comunei Tămășeni, județul Neamț**

**SINTEZA REEVALUARII**

Prezentul raport de evaluare se refera la terenul în suprafață de 576 m.p. situat în intravilanul satului Adjudeni, str. Unirii, comuna Tămășeni, județul Neamț.

Zona în care este amplasat bunul este în zona nord-est a județului Neamț.

Prezentul raport de reevaluare se adresează Primăriei TAMASENI, în calitate de client.

Proprietatea a fost verificată în baza inventarierii puse la dispoziție de Primăria TAMASENI.

Proprietatea a fost verificată personal de evaluator la data de 23.08.2018.

Evaluatorul a luat în considerare, ca fiind corecte, toate informațiile puse la dispoziție de primărie.

Valoarea estimată în prezentul Raport este valoarea de piață.

**Valoarea obținută prin metoda comparațiilor tranzacțiilor similare este:**

- Valoarea în euro – 5.225 euro;
- Valoarea în lei – 24.353 lei.

**Evaluator,  
Jan Sava**

**27.09.2018**



## Certificare

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificam ca:

- ❖ Afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- ❖ Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- ❖ Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- ❖ Remunerarea Expertului evaluator nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- ❖ Acest raport de reevaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- ❖ Certificam faptul ca utilizarea raportului de evaluare intocmit de noi poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardul de verificare de rapoarte de evaluare, Standard International de Practica in Evaluare nr.11-GN 11;
- ❖ In prezent suntem membrii ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua.

Certific ca proprietatile din acest raport au fost inspectate de mine care am evaluat proprietatile si elaborat acest raport si ca nu sunt recuzat/descalificat sa evaluez aceste proprietati.

Semnatura evaluatorului

\_\_\_\_\_



**Numele Expertului evaluator si calificare profesionala:** Jan Sava, economist, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR), carnet 15970.

27 septembrie 2018

## **DATE GENERALE**

### **Prezentarea evaluatorului**

Denumire: S.C. EURIAL CONT SRL;  
Sediul societatii: Piatra Neamt, Str. Lt. Draghescu, nr. 7, bl.E5, ap. 2, parter;  
Certificat de inmatriculare: J27/806/2004 la ORC Neamt;  
Cod de inregistrare fiscala: 16505123;  
Telefon/fax: 0233/223152;  
Telefon mobil: 0744/770325;  
E-mail: [jansava@yahoo.com](mailto:jansava@yahoo.com);  
Reprezentant legal: Sava Jan, expert contabil, expert evaluator, carnet 15970.

Societatea cu raspundere limitata EURIAL CONT s.r.l., societate comerciala cu capital integral public, are ca obiect de activitate: consultanta pentru afaceri si management, evaluari patrimoniale, analize economico-financiare, proiecte si studii de finantare.

### **Prezentarea clientului**

Institutia publica: Primaria TAMASENI;  
Sediul institutiei: Comuna TAMASENI, judetul Neamt;  
Cod fiscal: 2613834  
Telefon/fax: 0233/749333;  
IBAN : RO64 TREZ 4922 4510 220 XXXX, Trezoreria Roman;  
Reprezentanti legali: Ordonator credite: Primar: Ștefan Lucaci

## Premizele evaluarii

### Ipoteze si conditii limitative

La baza reevaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

#### Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ✓ Se presupune că proprietățile imobiliare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nici nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de reevaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

#### Conditii limitative:

- ✓ Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;



- ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, s.a.m.d.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;

### **Obiectul evaluarii. Scopul evaluarii. Instructiunile evaluarii**

**Obiectul reevaluării** îl constituie imobilul reprezentînd un teren în suprafață de 576 m.p. situat în intravilanul comunei Tămășeni, județul Neamț identificat prin planul de situație întocmit de ing. Giurgila N. Gelu.

### **Scopul evaluării**

Scopul evaluării este acela de a determina valoarea de piață.

### **Drepturi de proprietate evaluate**

Proprietatea evaluată este detinută cu drept de proprietate deplină, care presupune deținerea absolută, negrevată de nici un alt drept, fiind doar subiectul restricțiilor impuse de lege (puteri guvernamentale de impozitare, expropriere, politici administrative, și confiscare) conform actelor puse la dispoziția evaluatorului precum și a declarației proprietarului.

Prin HCL nr. 4 din 14.02.2018 este aprobat inventarul parțial al terenurilor din domeniul privat al comunei Tămășeni.

Dreptul de proprietate este confirmat și de Extrasul de Carte Funciară nr. 27057 din 12.07.2018.

### **Bazele evaluării. Tipul valorii estimate**

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**.

Valoarea de piață se definește ca suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

### **Data estimării valorii**

La baza efectuării reevaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii septembrie 2018, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Evaluarea a fost realizată la 27 septembrie 2018, care este și data raportului.

### **Moneda raportului**

Conform solicitării destinatarului opinia finală a evaluării va fi prezentată în euro și lei.

Pentru conversia în lei a fost folosit cursul de 4,6605 lei/euro, curs comunicat de BNR pentru data de 26.09.2018.

### **Inspectia proprietatii**

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 23.08.2018. Informațiile au fost colectate și din situațiile puse la dispoziție de către Primăria TAMASENI. La această operațiune am fost însoțiti de către reprezentantul proprietarului.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenurilor sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

### **Sursele de informații** au fost:

- ✓ proprietarul care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, tehnică, relevee, istoric, utilizare, reparații, etc) sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ baza de date a evaluatorului și informații despre piața imobiliară obținute de la alți participanți pe piața locală și agenții imobiliare;
- ✓ presa de specialitate;
- ✓ anunțurile de vânzare terenuri extravilane de pe site-ul primăriei Tămășeni;
- ✓ anunțuri de vânzare terenuri din zonă sau zone apropiate de pe site-uri de specialitate.

### **Clauza de nepublicare**

Acest raport de reevaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

### **Valabilitatea raportului**

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezenta în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodata valoarea exprimata este valabila numai in ipotezele si conditiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neincadrarea in acestea din urma, impunand actualizarea lucrarii.

### **Situatia juridica. Presentarea generala a proprietatii. Descriere.**

#### **Situatia juridica**

Dreptul deplin de proprietate al Primariei TAMASENI reiese din actele juridice emise de Consiliul Local TAMASENI privind aprobarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al comunei TAMASENI.

#### **Descrierea proprietatii**

Proprietatea este localizată in comuna TAMASENI, la cca 10 km de Municipiul Roman.

Utilitatile de care dispune : acces la drumul județean, retea de energie electrica, retea de telefonie, retea de gaze.



#### **Vecini :**

- Nord – Strada Stadionului si NC 52983 ;
- Sud – Strada Unirii și NC 53043;
- Est – NC 52983;
- Vest – Str. Unirii , NC 53043 și str. Stadionului.

#### **Descrierea proprietarului**

Proprietarul bunului supus evaluarii este Consiliul Local al Comunei TAMASENI ca organ al administratiei locale. Activul evaluat figureaza in evidentele primariei si face parte din domeniul privat al acesteia.

#### **Istoricul proprietatilor**

Bunurile urmează să fie înregistrate în proprietatea Primăriei TAMASENI. Bunurile au fost inventariate și înregistrate în patrimoniul entității publice. Acestea fac parte în mod legal din averea comunei și sunt evidențiate prin anexele la hotărârea de guvern care consfințește acest patrimoniu.

#### **Tipul proprietății. Definierea pieței**

Reperele pentru delimitarea corectă a pieței sunt esențiale pentru încercarea de a găsi o definiție cât mai corectă. Acest demers vizează delimitarea întinderii unei piețe sub trei aspecte: definiția produsului (în cazul nostru proprietăți imobiliare), delimitarea ariei geografice și definiția perioadei de timp.

Accepțiunea economică a pieței se referă la gama sau setul de produse, numărul potențial de cumpărători, de vânzători și la regiunea geografică în care ofertanții și potențialii cumpărători interacționează și în acest fel determină prețul bunului.

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, serviciile și marfurile sunt tranzacționate între cumpărători și vânzători prin intermediul mecanismului prețului. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții.

Proprietățile care sunt evaluate sunt amplasate într-un areal în care tranzacțiile imobiliare, în principal cu terenuri, se întâlnesc destul de rar în ultimii 2-3 ani.

Se tranzacționează sporadic suprafețe cuprinse între 500 și 3.000 m.p. pentru construirea de locuințe.

În zona nu sunt tranzacții cu suprafețe mari de terenuri deoarece nu există suprafețe disponibile destinate exploatarea agricole.

Aceste aspecte conduc la concluzia că piața proprietăților imobiliare din zona comunei TAMASENI nu este suficient de activă în prezent și nu oferă elemente suficiente pentru abordarea prin metoda comparației.

#### **Analiza preliminară a pieței imobiliare**

##### **Descrierea pieței locale**

Proprietățile care sunt evaluate sunt amplasate într-un areal în care tranzacțiile imobiliare cu terenuri și construcții se întâlnesc destul de des. Așa cum arată și mai sus, cele mai multe tranzacții sunt cu terenuri cu suprafețe cuprinse între 500 și 3.000 m.p. cu destinația de teren pentru construirea unei locuințe. Clădiri de natură celor evaluate nu se tranzacționează pe această piață.

##### **Aspecte economice ale pieței locale**

Populația este alcătuită din persoane în vârstă, și ca în majoritatea zonelor rurale, predomină categoria de vârstă de peste 60 ani. Ocupația de bază a acestora este creșterea animalelor și cultivarea plantelor. Veniturile acestora sunt relative modeste și explică absența segmentului de vârstă sub 50 ani. Majoritatea tineretului lucrează în alte zone dezvoltate din punct de vedere economic.

În ultimii ani, o sursă naturală de venit o constituie valorificarea terenului constructibil, cererea fiind în concordanță cu oferta. La apariția și dezvoltarea pieței terenurilor a contribuit diminuarea veniturilor aduse de ocupațiile tradiționale, aplicarea legilor

retrocedarii pentru terenuri libere sau ocupate cu vegetatie forestiera si asfaltarea drumului comunal de acces.

Datorita potentialului turistic relativ redus zona nu prezinta interes pentru construirea de pensiuni, case de vacanta sau cabane turistice.

### **Analiza cererii**

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai proprietatii respective. In cazul fiecarui tip de proprietate, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliara il ofera.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Valoarea proprietatilor imobiliare tranzactionate este influentata de patru factori economici interdependenti: **utilitatea, raritatea, dorinta si puterea de cumparare**. Interactiunea complexa a acestor patru factori este reflectata in principiul economic fundamental: **cererea si oferta**.

**Cererea**, reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere. Solicitarile vin din partea:

- persoanelor care doresc o locuinta rezidentiala in afara orasului;
- persoanelor care doresc un loc de refugiu si de relaxare;
- persoane sau societati care investesc in turism;

Avand in vedere cele prezentate putem concluziona ca, piata imobiliara din aceasta zona nu este o piata inerta cu perspective de dezvoltare.

La nivelul pietei imobiliare analizate cei patru factori se regasesc in dorinta unei categorii a populatiei detinatoare de terenuri in suprafete relativ de mari, de a vinde si a altei categorii – cumparatorii – care sunt din ce in ce mai putini si care cumpara de multe la preturi impuse de ei. La ora actuala se poate afirma ca piata este a cumparatorilor, care dispun de o oferta mai mare decat cererea.

Cei mai importanti factori, luati in considerare in analiza cererii de proprietati rezidentiale, sunt:

- Populatia din aria pietei – marimea si numarul gospodariilor, rata de crestere si descrestere a formarii gospodariilor, compozitia si distributia conform varstei;
- Venitul pe gospodarie si individual;
- Tipul de angajare in campul muncii si rata somajului;
- Procentul de proprietari si chiriasi;
- Aspecte financiare: nivelul economiilor, conditii de imprumut, etc.;
- Planul urbanistic si directiile de dezvoltare al acestuia;
- Factori care afecteaza atractivitatea fizica a zonei;
- Sistemul local de impozitare si administratia;
- Disponibilitatea facilitatilor si serviciilor comunitare

Analiza cererii in zona de amplasare a proprietatii evaluate conduce la urmatoarele constatari:

- Se solicita terenuri cu suprafata cuprinsa intre 500 si 3.000 m.p., cu utilitatile de baza (acces la cale de acces, curent electric si apa), considerate de cei mai multi cumparatori ideale pentru infiintarea unei locuinte de tip rezidential;
- Sunt tranzactionate si constructii cu terenul afferent. De regula aceste constructii au 20-30 ani vechime si sunt de mici dimensiuni;
- Tranzactionarea unei proprietati precum cea evaluate se face cu totul ocazional si numai in cazuri speciale, de multe ori fortuite, motiv pentru care abordarea prin comparatia vanzarilor ar putea sa fie neconcludenta si nu oferta de cele mai multe ori elemente suficiente pentru fundamentarea opiniei evaluatorului.

### **Echilibrul pietei**

Echilibrul pietei este dat de cererea si oferta de proprietati disponibile, sau care pot deveni disponibile.

Principiul cererii si ofertei arata ca pretul unui bun sau serviciu variaza invers proportional cu oferta si direct proportional cu cererea.

In cazul pietelor imobiliare, oferta reprezinta totalitate drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vanzare, la diferite preturi, intr-o perioada de timp dat.

Pe o perioada scurta de timp, oferta de proprietati imobiliare este relativa fixa si preturile sunt corespunzatoare cererii. In cazul in care cererea este neobisnuit de mare, preturile proprietatilor si chiriile cerute vor incepe sa creasca, inainte sa inceapa realizarea de noi constructii. Pana la realizarea noilor constructii piata inregistreaza un dezechilibru.

Schimbarile rapide in conditiile de piata sunt caracterizate prin modificarea rapida a preturilor, situatie numita in mod uzual ca dezechilibru. Aceasta perioada poate continua pe parcursul mai multor ani si se datoreaza in principal informatiilor haotice despre piata. La acest dezechilibru pot duce si anumite tranzactii speciale, care nu se fac in conditii normale de piata si care pentru o anumita perioada pot dezechilibra piata.

In cazul in care nu exista conditii normale de piata sau cand echilibrul raportului cerere-oferta este deteriorat si determina preturi de piata care nu au legatura cu definitia valorii de piata, evaluatorul se confrunta cu o problema serioasa de evaluare.

In situatia proprietatii evaluate nu se poate vorbi de un echilibru al pietei intrucat exista teren excedentar oferit spre vanzare de catre vanzatorii hotatarati dar lipsit de interes pentru cumparatorii nedecisi.

In concluzie piata nu este echilibrata, oferta fiind mult mai mare decat cererea.

## **ANALIZA DATELOR**

### **EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE**

#### **Evaluarea terenului si amenajarilor**

Evaluarea unei proprietati se poate defini ca o analiza, opinie sau concluzie referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumitor interese sau aspecte, ale unei anumite proprietati imobiliare, exprimata de o persoana impartiala, specializata in analiza si evaluarea proprietatilor. Procesul de evaluare presupune parcurgerea unui set de proceduri coerente si ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii de piata prezentata in raportul de evaluare.

Pentru estimarea valorii de piata, proprietatea a fost analizata prin prisma a trei abordari: abordarea prin costuri – prin metoda devizelor, abordarea prin comparatii si abordarea prin metode bazate pe venit ( metode de randament ).

### **Estimarea valorii terenului**

Deoarece scopul evaluarii este estimarea valorii de piata este esentiala definirea conceptului "cea mai buna utilizare" pentru a identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa in valoare proprietatea.

Cea mai buna utilizare este definite ca "Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare.

In evaluarea terenului se utilizeaza sase metode: comparatia directa, extractia, alocarea, parcelarea, tehnica reziduala si capitalizarea rentei funciare.

#### **a) Comparatia directa**

- Procedura: vanzarile de loturi similare sunt analizate, comparate si corectate pentru a oferi o valoare terenului evaluat;
- Aplicabilitate: cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si metoda recomandata atunci cand exista suficiente informatii despre vanzari comparabile;
- Restrictii: Lipsa vanzarilor si a datelor de comparative pot educe argumentele pentru sustinerea valorii estimate.

#### **b) Extractia**

- Procedura: costul net al amenajarilor terenului si constructiilor se scade din pretul total al proprietatii pentru a se ajunge la valoarea terenului;
- Aplicabilitate: se aplica atunci cand contributia cladirii la valoarea proprietatii este in general scazuta si relative usor d identificat;
- Restrictii: evaluatorul trebuie sa poata determina contributia valorii constructiilor, estimate la costul net.

#### **c) Alocarea**

- Procedura: raportul dintre valoarea terenului si valoarea proprietatii este determinat din analiza vanzarilor comparabile si este aplicat pretului de vanzare al proprietatii in cauza pentru a se ajunge la valoarea terenului;
- Aplicabilitate: cand numarul vanzarilor de terenuri libere este inadecvat sau este necesara mai degraba verificarea caracterului rezonabil decat opinia formala asupra valorii terenului;
- Restrictii: metoda alocarii nu determina valori de mare credibilitate si este rar utilizata ca o prima tehnica de evaluarea a terenului.

#### **d) Parcelarea**

- Procedura: costurile directe si indirecte, precum si profitul investitorului se scad din pretul brut de vanzare anticipat iar veniturile estimate se actualizeaza cu o rata derivata din piata pentru perioada de dezvoltare ;

- **Aplicabilitate:** metoda se aplica atunci cand terenul este liber, are potential de dezvoltare ca parcela, aceasta reprezentand cea mai buna utilizare;
- **Restrictii:** analiza fluxului de numerar necesita multe informatii referitoare la vanzarea si costurile necesare amenajarilor si constructiilor pe loturi.

**e) Tehnica reziduala**

- **Procedura:** venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizat cu o rata de capitalizare a terenului, conforma cu piata, pentru estimarea valorii ;
- **Aplicabilitate:** metoda se foloseste doar pentru a testa fezabilitatea utilizarilor alternative ale unui amplasament in analiza celei mai bune utilizari sau cand nu exista informatii despre vanzarile de teren;
- **Restrictii:** se aplica atunci cand: valoarea cladirilor este cunoscuta sau poate fi estimate cu acuratete, venitul net din exploatare este cunoscut sau poate fi estimate, ratele de actualizare ale cladirilor si ale terenului sunt disponibile pe piata.

**f) Capitalizarea rentei funciare**

- **Procedura:** rata de capitalizare din piata se aplica rentei funciare a proprietatii respective;
- **Aplicabilitate:** se foloseste atunci cand rentele, ratele si factorii comparabili se pot determina din analiza din analiza vanzarilor de teren inchiriat/arendat;
- **Restrictii:** poate fi necesara o corectie a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci cand renta specificata in contract este diferita de renta pietei.

**Cea mai buna utilizare**

**Cea mai buna utilizare a terenului liber**

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza, pot fi identificate utilizari care creaza valoare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber trebuie sa tina ccont de utilizarea actuala si toate utilizarile potentiale.

Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea actuala. Aproape orice cladire poate fi demolata (exceptie pot fi cele din patrimoniul) si aceasta se face cand ea nu mai adauga valoare terenului.

**Cea mai buna utilizare a terenului construit**

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

Aici exista doua motive :

- identificarea utilizarii proprietatii care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit ;



- identificarea proprietatilor comparabile.

### Evaluarea imobilului

Pentru stabilirea valorii de piață a fost folosită metoda comparațiilor directe.

Au fost identificate un numar de 4 oferte de vanzare de terenuri din zona comunei Tămășeni.

Ofertele au fost descărcate de pe site-ul olx.ro.

Prețurile luate în considerare pentru evaluare au fost diminuate cu 10% față de prețurile cerute.

Oferte

#### 1. Teren de vanzare INTRAVILAN in Comuna Tamaseni, Jud.Neamt 750 mp



**Tamaseni, judet Neamt Adaugat La 11:11, 22 august 2018, Numar anunt: 169596470**  
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

**Oferit de Proprietar**

**Extravilan / intravilan Intravilan**

Vand teren intravilan in Comuna Tamaseni, Jud.Neamt. Terenul este situat la o distanta de 20 minute de orasul Roman si are o suprafata totala de 750 mp. Este amplasat intr-o zona buna, pe Strada Liliacului , Destinatia terenului poate fi atat rezidentiala cat si agricola. Toata actele sunt facute si pregatite pentru finalizarea tranzactiei.

Pretul este negociabil.

Pentru mai multe informatii sunati la numarul de telefon 752 - arata telefon - .

Urmatorul anunt Inapoi

Vizualizari:77

Contacteaza vanzatorul

- 0752 584 842

7000 € Negociabil

- Trimite mesaj
- 0752 584 842

*Tamaseni, judet Neamt*

## **2. Loturi teren constructie case in Borcana Tamaseni Adjudei Neamt**

**Tamaseni, judet Neamt** *Adaugat La 18:34, 10 august 2018, Numar anunt: 111523164*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

**Oferit de Proprietar**

**Extravilan / intravilan Intravilan**

**Suprafata utila 625 m<sup>2</sup>**

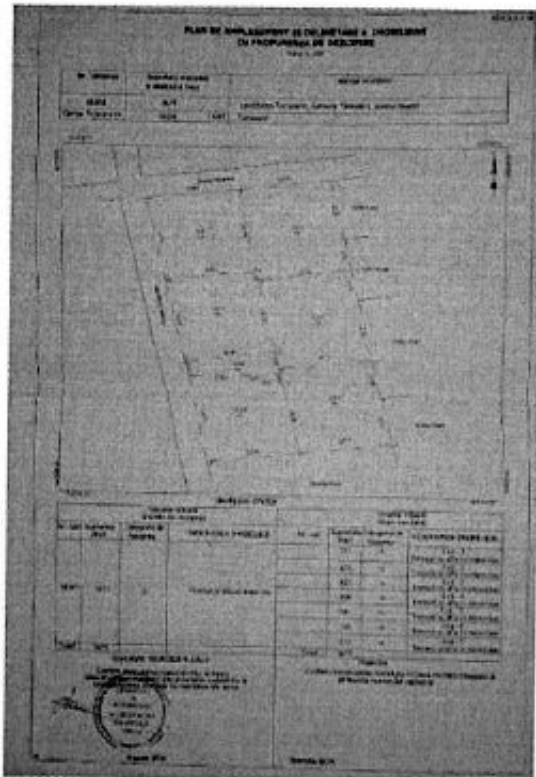
**Pret – 6000 euro**

Terenul este intravilan, positionat la asfalt, acces usor, priveliste deosebita, intre case, intr-o zona in plina dezvoltare.

Toate utilitatile, apa, gaz, curent electric sunt la limita de proprietate a terenului.

Mai sunt disponibile trei loturi de 557 mp, 567 mp, 625 mp.

Actele sunt la zi, vanzarea se poate face imediat.



### 3. Teren intravilan langa Roman Jud. Neamt

**Tamaseni, judet Neamt** *Adaugat de pe telefon La 22:00, 4 august 2018, Numar anunt: 168864716*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

**Oferit de**Proprietar **Extravilan / intravilan**Intravilan

Vand teren intravilan, suprafata 1300 mp, sat Lutca, comuna Sagna, drum comunal Lutca-Tamaseni, deschidere 16m, toate actele in regula.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS

Urmatorul anunt Inapoi

Vizualizari:**103**

Pentru siguranta ta! afla mai multe »

**9 800 €** Negociabil

- Trimite mesaj
- **07xx xxx xxx** Arata telefon

### 4. Teren de vanzare Borcana Tamaseni

**Tamaseni, judet Neamt** *Adaugat de pe telefon La 17:11, 9 august 2018, Numar anunt: 169076187*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

**Oferit de**Proprietar **Extravilan / intravilan**Intravilan

**Suprafata utila 800 m<sup>2</sup>**

**Pret – 8000 €**

Vand teren intravilan, lot de case in Borcana, Tamaseni, judetul Neamt.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS

Urmatorul anunt Inapoi

Vizualizari:**35**

Contacteaza vanzatorul

- Trimite mesaj
- **0721 047 102**

Prezentarea comparabilelor luate în calcul și stabilirea valorii este prezentată în următoarele tabele.

Date si caracteristici	Proprietatea de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Tamaseni	Tămășeni	Adjudeni	Sagna	Adjudeni
Data tranzactiei	august 2018	recenta	recenta	recenta	recenta
Suprafata m.p.	576	750	625	1.300	800
Pret cerut (euro)		7.000	6.000	9.800	8.000
Pret pe m.p. in euro		9,33	9,60	7,54	10,00

Date si caracteristici	Proprietatea de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Data tranzactiei	august 2018	recenta	recenta	recenta	recenta
Suprafata m.p.	576	750	625	1.300	800
Pret tranzactie solicitat (euro)		7.000	6.000	9.800	8.000
Pret pe m.p.-euro		9,3	9,6	7,5	10,0
Corectare pret oferta			cash	cash	deplin
Corectie		10%	10%	10%	10%
Pret corectat		8,4	8,6	6,8	9,0
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Corectie		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		8,4	8,6	6,8	9,0
Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectie		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		8,4	8,6	6,8	9,0
Conditii ale pietei		recenta	recenta	recenta	recenta
Corectie		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		8,4	8,6	6,8	9,0
Localizare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		8,4	8,6	6,8	9,0
Dotari edilitare:apa	da	da	da	da	da
Corectie		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		8,4	8,6	6,8	9,0
Dotari edilitare:curent	da	da	nu	da	da
Corectie		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		8,4	8,6	6,8	9,0
Acces la cale de acces	acces la DJ	comunal	comunal	comunal	comunal
Corectie		5%	5%	5%	5%
Pret corectat		8,8	9,1	7,1	9,5
Corectie neta - euro		0,51	0,53	0,41	0,55
Corectie neta relativa		5,5%	5,5%	5,5%	5,5%
Numar corectii		1	1	1	1

Pret final - euro/mp		8,8	9,1	7,1	9,5
<b>Valoarea (euro)</b>	<b>5.225</b>				
Curs lei/euro	4,6605				
<b>Valoarea (lei)</b>	<b>24.353</b>				

### 3.3 Opinia evaluatorului

În urma analizei efectuate pe baza comparabilelor luate în calcul putem trage următoarele concluzii:

- Comparabila B este recentă, este amplasată în proximitatea proprietății evaluate, are o suprafață comparabilă, are o singură corecție.  
Această comparabilă a fost selectată pentru a da prețul și valoarea proprietății evaluate.

Valoarea recomandă a proprietății imobiliare, stabilită prin metoda comparațiilor, este:

**Suprafața terenului - 576 m.p.**

- Valoarea în euro – 5.225 euro;
- Valoarea în lei – 24.353 lei.

Curs de schimb folosit – 4,6605 lei/euro, curs comunicat de BNR pentru data de 26.09.2018

**Data evaluării – 27.09.2018**

Evaluator,  
Jan Sava



Expert evaluator, legitimație A  
Localitatea Viișoara, nr. 345, comuna Alexandru cel Bun, județul Neamț  
Tel: 0744/770325  
E-mail: jansava@yahoo.com

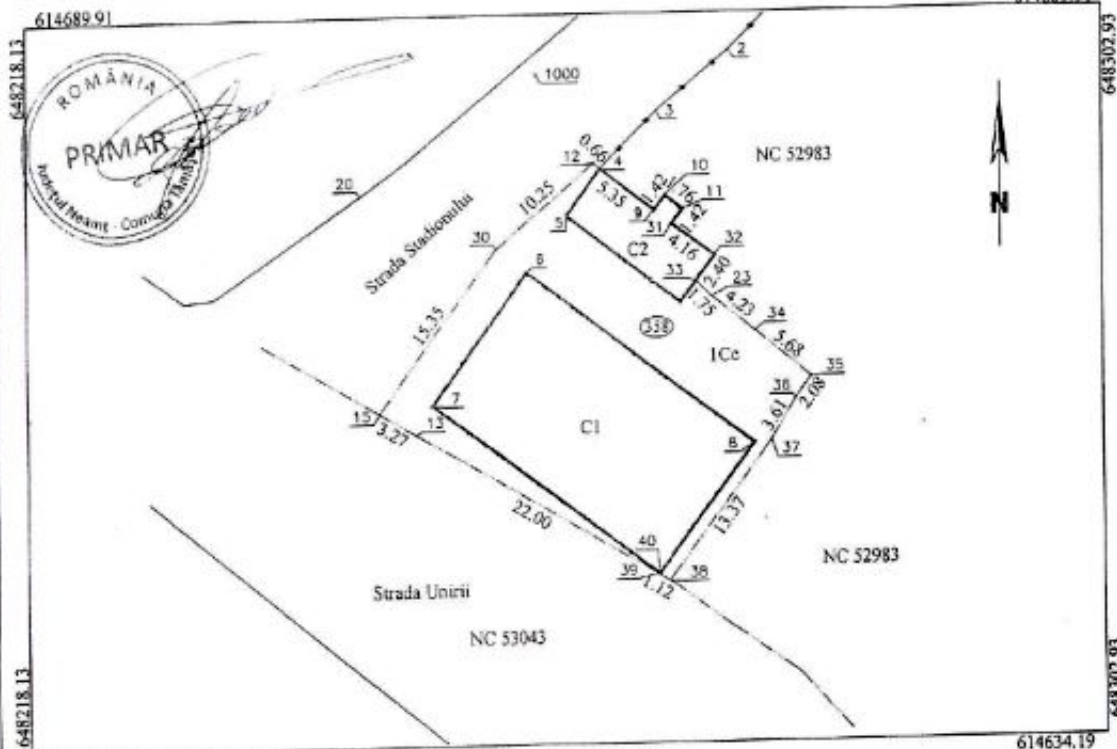
ANEXA NR 2 LA HEC NR 62/11.02.17

Anexa 1.35

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53440	576	Localitatea Adjudeni, Strada Unirii, Nr. 358, Comuna Tamasenii, Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.	UAT	Tamasenii



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	576	Limita imobilului este: constructie si limita conventionala.
<b>Total</b>		<b>576</b>	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CIE	276	Spatiu comercial (P+2) construit in anul 1979, cu suprafata construita la sol de 276 mp si suprafata construita desfasurata de 828 mp.
C2	CIE	53	Centrala termica construita in anul 1979, cu suprafata construita la sol de 53 mp si suprafata construita desfasurata de 53 mp.
<b>Total</b>		<b>329</b>	

Suprafata totala masurata a imobilului = 576 mp  
Suprafata din act = 576 mp

Executant: GIURGILA N. Geu  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
Seria RO-B-F Nr. 0167  
**GIURGILA GELU**

12. APR. 2018 Inspector  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Oficial de Cadastru si Publicitate Imobiliara Neamt  
numa si prenume **GOLDVIANU GABRIEL**  
Functia **CONSILIER**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL NEAMȚ  
COMUNA TĂMĂȘENI

№. 4904/27.09.2018

Anexa nr 3 la HCL nr 6/10.2018

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind vânzarea prin negociere directă a unui teren în suprafață de  
576mp proprietate privată a comunei Tămășeni

2018



## BORDEROU

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind vânzarea prin negociere directă a unui teren în suprafață de  
576mp proprietate privată a comunei Tămășeni**

#### **A. PIESE SCRISE**

I.Pagina de titlu  
II.Borderou

1. Date privind vânzătorul;
2. Titlul juridic în baza căruia este deținut bunul care face obiectul vânzării;
3. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică vânzarea;
4. Date privind bunul care se vinde: descrierea acestuia și specificații tehnice, adresa, vecinătăți, ansamblul în care funcționează bunul respectiv și condițiile ce se cer pentru a nu prejudicia ansamblul;
5. Valoarea de circulație a terenurilor din zona în care este situat bunul supus vânzării, prețul de pornire al licitației publice care va avea la bază valorile de circulație, stabilite prin Raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat și însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Tămășeni;
6. Precizarea tipului de procedură prin care se va face vânzarea.
7. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de vânzare

#### **B. PIESE DESENATE**

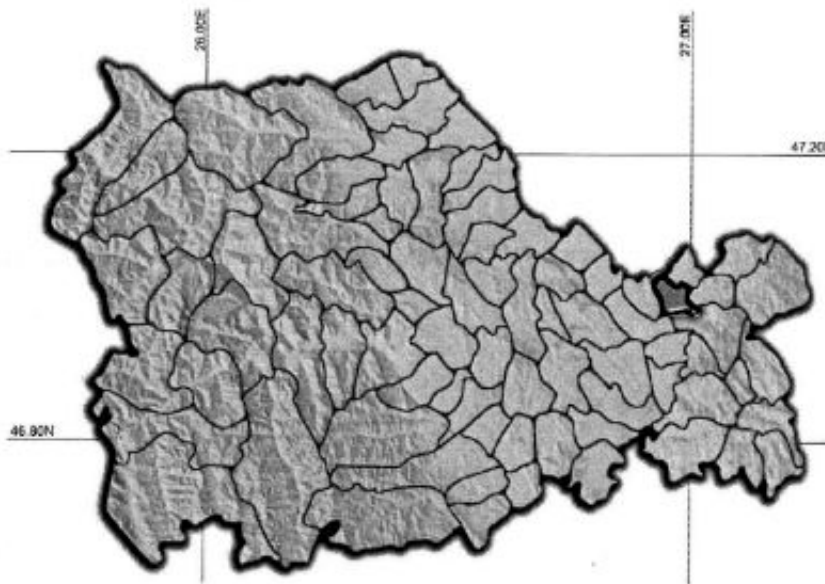
1. Planul de situație pentru terenul supus vânzării.

### **1. Date privind vânzătorul**

Pentru a putea asigura dezvoltarea durabilă a zonei administrativ-teritoriale, aparținând de Comuna Tămășeni, Județul Neamț, Consiliul Local Tămășeni are obligația de a identifica toate resursele avute la dispoziție și de a utiliza aceste resurse în așa fel încât să vină în sprijinul inițiativei private.

Existența în cadrul domeniului privat al comunei a unor suprafețe de teren neutilizate, reprezintă pentru comunitate posibilitatea de a-și mări resursele banesti și în același timp de a introduce în circuitul economic o nouă valoare.

Comuna Tămășeni se află în estul județului Neamț, la limita cu județul Iași, pe malul drept al Siretului. Este străbătută de drumul județean DJ201C, care o leagă spre sud de Roman (unde se termină în DN2) și spre nord de județul Iași, la Rachiteni (unde se termină în DN28)



Comuna Tămășeni, cu sediul în Primăria comunei Tămășeni, sat Tămășeni, comuna Tămășeni, județul Neamț, având ca activitate principală servicii generale ale administrațiilor

locale, vinde, prin negociere directă, un teren, în suprafață de 576mp, teren situat în intravilanul satului Adjudeni, str. Unirii, nr. 358, comuna Tămășeni, județul Neamț, NC : 53440.

## **2. Titlul juridic în baza căruia este deținut bunul care face obiectul vânzării**

Dreptul deplin de proprietate al Comunei TAMASENI asupra terenului în suprafață de 576 mp reiese din H.C.L. nr. 4 din 14.02.2018 privind aprobarea inventarului parțial al terenurilor din domeniul privat al comunei Tămășeni.

Terenul este înscris în cartea funciară nr. 53440 Comuna Tămășeni. Pe terenul mai sus amintit sunt edificate două construcții, C1, cu suprafață construită de 276 mp, suprafață desfășurată de 828 mp, construită în anul 1979, având ca destinație spațiu comercial, respectiv C2 cu suprafață construită de 53 mp, suprafață desfășurată de 53 mp, construită în anul 1979, având ca destinație centrală termică, proprietate Mihoc Alina-Cătălina și Mihoc Adrian, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 34163 din 31.08.2018.

## **3. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică vânzarea:**

- **motive de ordin economic.** Printre motivele de ordin economic enumerăm:
  - Prin vânzarea terenului și introducerea lui în circuitul economic se va crea o plus valoare la dipozitia comunitatii
  - slaba dezvoltare a domeniului de afaceri in zona, in special a afacerilor non –agricole
  - necesitatea de realizare de investitii private in zona localitatii Adjudeni.
  
- **motive de ordin financiar.** Principalele motive de ordin financiar care stau la baza vânzării sunt :
  - Sumele rezultate prin vânzarea terenului vor constitui o resursa pentru bugetul comunei Tamaseni
  - Cresterea veniturilor bugetare ale UAT Tamaseni, cel puțin prin încasari generate de taxele pe proprietate (impozit pe teren)
  - imposibilitatea Consiliului Local Tamaseni de a implementa investitii in nume propriu cu caracter economic pe acest teren, motiv pentru care este recomandat sa se sprijine initiativa privata.
  
- **motive de ordin social**
  - crearea de premise pentru noi locuri de munca
  - diversificarea activitatilor economice ale zonei
  - pastrarea fortei de munca tinere in mediul rural

-  **motive de ordin de mediu**

Deoarece terenul nu este in circuitul economic real, ele constituie si o problema de mediu in conditiile in care genereaza anumite riscuri prin neexploatare si intretinerea acestuia.

**4. Date privind bunul care se vinde: descrierea acestuia și specificații tehnice, adresa, vecinătăți, ansamblul în care funcționează bunul respectiv și condițiile ce se cer pentru a nu prejudicia ansamblul;**

Terenul propus pentru vânzare prin negociere directă, în suprafață de 576mp, situat în intravilanul satului Adjudeeni, str. Unirii, nr. 358, comuna Tămășeni, județul Neamț, este inscris in cartea funciara nr. 53440 Comuna Tămășeni. Pe terenul mai sus amintit sunt edificate doua constructii, C1, cu suprafata construita de 276 mp, suprafata desfășurată de 828 mp, construită in anul 1979, având ca destinație spațiu comercial, respectiv C2 cu suprafata construita de 53 mp, suprafata desfășurată de 53 mp, construită in anul 1979, având ca destinație centrală termică, proprietate Mihoc Alina-Cătălina și Mihoc Adrian, conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 34163 din 31.08.2018. Imobilul (teren si constructii) este localizat în intravilanul satului Adjudeeni, str. Unirii, nr. 358, comuna Tămășeni, județul Neamț, la cca 10 km de Municipiul Roman. Conform PUG comuna Tamasceni, imobilul se afla in UTR 14-zona pentru institutii si servicii publice de interes general, asa cum rezulta din Certificatul de Urbanism nr. 116 din 31.08.2018

Utilitatile de care dispune : acces la drumul județean, retea de energie electrica, retea de telefonie, retea de gaze, retea de apa .



Vecini :

- Nord – Strada Stadionului si NC 52983 ;
- Sud – Strada Unirii (NC 53043) și NC 52983;
- Est – NC 52983;
- Vest – Str. Unirii (NC 53043) și str. Stadionului.

**5. Valoarea de circulație a terenurilor din zona în care este situat bunul supus vânzării, prețul de pornire al negocierii directe**

În conformitate cu REGULAMENT-CADRU privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Tămășeni, regulament aprobat prin HCL nr.42 din 18.06.2018, după primirea cererii de vânzare prin negociere directă a terenului în suprafață de 576mp, situat în intravilanul satului Adjudeni, str. Unirii, nr. 358, comuna Tămășeni, județul Neamț, cerere depusă de proprietarii construcțiilor edificate pe terenul mai sus menționat și înregistrată la Primăria com. Tamaseni cu nr. 4842 din 25.09.2018, a fost comandat un raport de evaluare a terenului pentru stabilirea valorii de piață. Pentru stabilirea valorii de piață, Expertul evaluator Sava Jan a folosit metoda comparațiilor directe. Astfel au fost identificate un număr de 4 oferte de vânzare de terenuri din zona comunei Tămășeni. Aceste oferte se regăsesc în raportul de evaluare .

Prin raportul de evaluare a fost stabilită valoarea de piață a terenului în suprafață de 576mp, situat în intravilanul satului Adjudeni, str. Unirii, nr. 358, comuna Tămășeni, județul Neamț.

**Valoarea obținută prin metoda comparațiilor tranzacțiilor similare este:**

- Valoarea în euro – 5.225 euro;
- Valoarea în lei – 24.353 lei.

**Pretul de pornire al vânzării prin negociere directă a terenului în suprafață de 576mp, situat în intravilanul satului Adjudeni, str. Unirii, nr. 358, comuna Tămășeni, județul Neamț este de 5.225 euro**

**6. Precizarea tipului de procedură prin care se va face vânzarea.**

Procedura de vânzare a terenului în suprafață de 576mp, situat în intravilanul satului Adjudeni, str. Unirii, nr. 358, comuna Tămășeni, județul Neamț este vânzarea prin negociere directă.

Conform art. 10, punctul 2.1 din REGULAMENT-CADRU privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Tămășeni, regulament aprobat prin HCL nr.42 din 18.06.2018: „pot face obiectul vânzării prin negociere directă terenul aferent unei construcții edificate de către un constructor de bună-credință pe terenul proprietate privată a comunei, când acesta din urmă sau o altă persoană, în temeiul legii, își exercită dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului așa cum este reglementat de art.123 alin.3 din Legea nr.215/2001, liber de sarcini.”

**7. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de vânzare**

Calendarul propus este următorul:

- aprobarea raportului de specialitate – octombrie 2018;
- o organizarea procedurii de negociere directa – octombrie 2018;
- o vanzarea – noiembrie 2018.

**PRIMAR,  
Lucaci Ștefan**



**Intocmit,  
ing. Chihalău Ioan**

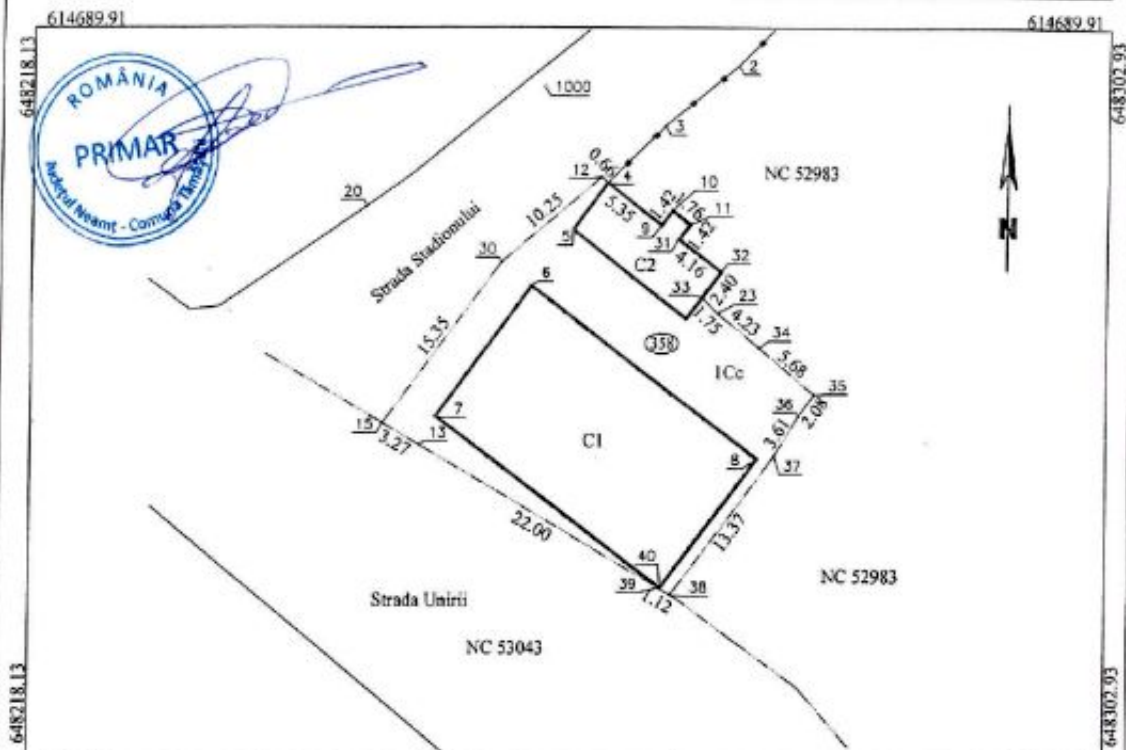


## B.PIESE DESENATE

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53440	576	Localitatea Adjudei, Strada Unirii, Nr. 358, Comuna Tamasen, Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.		UAT Tamasen



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	576	Limita imobilului este: constructie si limita conventionala.
Total		576	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CIE	276	Spatiu comercial (P+2) construit in anul 1979, cu suprafata construita la sol de 276 mp si suprafata construita desfasurata de 828 mp.
C2	CIE	53	Centrala termica construita in anul 1979, cu suprafata construita la sol de 53 mp si suprafata construita desfasurata de 53 mp.
Total		329	

Suprafata totala masurata a imobilului = 576 mp  
 Suprafata din act = 576 mp

Executant: GIURGILA N. Gelu  
 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

12 APR 2010 Inspector  
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
 Serviciu RO-B-F Nr. 0167  
**GIURGILA GELU**  
 Categoria A

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Neamt  
 Nume si prenume **GOLDOVIANU GABRIEL**  
 Functie **CONSILIER**