

R O M Â N I A
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TAȘCA

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea și însușirea unei documentații cadastrale și a unui raport de evaluare în vederea
concesionării prin scoaterea la licitație publică
a unei suprafețe de teren, din domeniul privat al comunei Tașca, județul Neamț

Consiliul Local al comunei Tașca, județul Neamț, întrunit în ședința ordinară în data de **27 februarie 2025**;

I. Analizând temeiurile juridice:

- a) art.13 - art.22 din Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- b) art.51, alin.(1) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- c) art.871, art.872 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, ® cu modificările și completările ulterioare;
- d) art.129, alin.(1), alin.(2), lit. „c”, alin.(6), lit. „b”, art.136 și art.302-331 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

II. Ținând cont de:

- a) Cererea nr.7675/27.11.2024 a domnului Dandu Daniel, în calitate de administrator al SC Lemn & Dan SRL”, cu sediul în comuna Bicaz-Chei, prin care solicită concesionarea unei suprafețe de teren necesară înființării și funcționării următoarelor categorii de activități: depozitare material lemnos/prelucrare material lemnos/parcări sau garaj utilaje/construcții clădiri administrative și/sau alte dependențe;
- b) Referatul de aprobare al primarului comunei Tașca, înregistrat cu nr.1135/19.02.2025; Referatul de specialitate nr.1136/19.02.2025 întocmit de către doamna Soponari Georgeta consilier cu atribuții temporare de urbanism și amenajarea teritoriului și disciplina în construcții din aparatul de specialitate al primarului;
- c) Extrasul de Carte Funciară a terenului în suprafață de **3226 m.p.**, aparținând domeniului privat al comunei Tașca, identificat cu **NC 51842**, teren situat în intravilanul satului Tașca, zona industrială, comuna Tașca, județul Neamț;
- d) Raportul de evaluare nr.135/23.12.2024 întocmit de către expert evaluator proprietăți imobiliare, autorizat ANEVAR Blaga Lucian;
- e) Avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

III. Luând act de:

- a) Avizul favorabil nr.603/10.02.2025, respectiv 216NT/13.02.2025 înaintat de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și care a fost primit și înregistrat în cadrul instituției noastre cu nr.4906 în data de 27.06.2023, pentru terenul în suprafață de **3226 mp** cu **NC 51842**;

În conformitate cu prevederile și art.196, alin.(1), lit. „a”, coroborat cu art.139, alin.(3) , lit. „g” din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TAȘCA, adoptă prezenta,

H O T Ă R Ă R E:

Art.1 Se aprobă și se însușește **Raportul de evaluare nr.135/23.12.2024** întocmit de către expert evaluator proprietăți imobiliare autorizat ANEVAR Blaga Lucian, pentru terenul în suprafață de **3226 m.p.**, **NC 51842** situat în intravilanul satului Tașca, domeniul privat, zona industrială, comuna Tașca, județul Neamț, în vederea stabilirii valorii de piață pentru concesiune, anexă la prezenta Hotărâre.

Art.2 Se aprobă și se însușește **documentația cadastrală** a terenului în suprafață de **3226 m.p.**, aparținând domeniului privat al comunei Tașca, identificat cu **NC 51842**, teren situat în intravilanul satului Tașca, **zona industrială**, comuna Tașca, anexată la prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă scoaterea la **licitație publică** în vederea concesiunii suprafeței de **3226 m.p. teren** identificat cu **NC 51842** din domeniul privat al comunei Tașca, intravilanul satului Tașca, zona industrială, comuna Tașca, județul Neamț, **în vederea înființării și funcționării următoarelor categorii de activități: depozitare material lemnos/prelucrare material lemnos/parcări sau garaj utilaje/construcții clădiri administrative și/sau alte dependințe.**

Prețul de pornire al licitației va fi de **5 lei /mp/an.**

Durata concesiunii este: **10 ani.**

Art.4 Se aprobă **Caietul de sarcini, Studiul de oportunitate și Documentația de atribuire** pentru scoaterea la licitație publică, în vederea concesiunii suprafeței **menționate la art.3**, ce constituie anexe la prezenta hotărâre.

Art.5 Se constituie comisia de evaluare a ofertelor depuse la procedura de atribuire, prin licitație publică a contractelor de concesiune pentru terenurile menționate la articolele precedente, din domeniul privat al comunei Tașca, în următoarea componență:

Președinte : Roșu Elena –secretar general UAT Tașca

Membri: - Dandu Florentina – șef birou financiar-contabil

- Soponari Georgeta –consilier cu atribuții temporar de urbanism și amenajarea teritoriului –**secretar comisie.**

-Doboș Gheorghe - reprezentant al Consiliului Local Tașca

- un reprezentant al Administrației Județene a Finanțelor Publice Neamț;

Art.6 Principalele atribuții ale comisiei sunt cele prevăzute în art.317, alin.(13) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

Art.7 Eventualele contestații privind derularea procedurii de atribuire, prin licitație publică, a contractului de concesiune pentru terenurile din domeniul privat al comunei Tașca, se depun la sediul concedentului și vor fi soluționate de către o comisie constituită prin dispoziția primarului comunei Tașca.

Art.8 Compartimentele Urbanism, amenajarea teritoriului și disciplina în construcții, Achiziții publice, Biroul financiar-contabil, impozite și taxe, resurse umane și salarizare, împreună cu ceilalți membri ai comisiei vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.9 Secretarul general al comunei Tașca, va asigura aducerea la cunoștință publică a prezentei hotărâri, prin persoana responsabilă cu relații cu publicul, o va comunica primarului comunei Tașca, compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, Biroul financiar-contabil, impozite și taxe, resurse umane și salarizare, tuturor membrilor comisiei de licitație, Instituției Prefectului județul Neamț, în vederea verificării legalității și tuturor persoanelor și instituțiilor interesate, în termenul legal în vigoare.

Art. 10 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se abroga orice alte prevederi contrare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONSILIER LOCAL,

CHICIU VĂSILE



**Contrasemneaza pt.legalitate
SECRETAR GENERAL,
ROȘU ELENA**

Nr.21 din 27.02.2025

Total consilieri locali: 11

Prezenți : 11

Pentru: 11

Împotrivă:0

Abțineri:0

BLAGA LUCIAN – EXPERT EVALUATOR PROPRIETĂȚI IMOBILIARE,
Sediu: Piatra Neamț, str. Izvoare, Bloc H3, Scara A, Apartament 9, Județ Neamț;
CUI 29517014;
Telefon : 0753899833

1138/19.02.20

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

VALOAREA DE PIAȚĂ CONCESIUNE TEREN INTRAVILAN
CATEGORIA CURȚI CONSTRUCȚII
DOMENIUL PRIVAT AL U.A.T. COMUNA TAȘCA, JUDEȚ NEAMȚ

BENEFICIAR: U.A.T. COMUNA TAȘCA;

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR: BLAGA LUCIAN - membru titular EPI, EBM;

DATA EVALUĂRII: 23.12.2024

DATA RAPORTULUI: 23.12.2024



Primit raport evaluare 135 / 23.12.2024 în 2 exemplare originale : _____



CAPITOLUL I – INTRODUCERE

Declarația de conformitate cu SEV

Raportul de evaluare a fost întocmit și fundamentat în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2023, fiind respectate codul deontologic profesional și cadrul conceptual al standardelor de evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în urma realizării contractului de prestări servicii nr. 103/12.12.2024, clauzele fiind convenite și realizate în urma procedurilor de achiziție directă SEAP nr. 37160808 / 11.12.2024.

Concluziile și analizele sunt limitate numai la ipotezele și concluziile prezentate în raport. Aceste concluzii și opinii exprimate de evaluator sunt imparțiale și nepărtinitoare.

Evaluatorul folosește cele mai pertinente informații pentru estimarea valorii de piață a nivelurilor actuale ale terenurilor prin care se pot valorifica terenurile din categoria „Curti construcții” aparținând domeniului privat ale U.A.T. Tașca, Județ Neamț.

Evaluatorul nu are interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietăților imobiliare, respectiv valoarea de piață ale acestora și nici vre-un interes personal privind părțile implicate.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori din partea clientului, iar remunerarea serviciilor de evaluare nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Furnizorul de servicii de evaluare EPI, este persoană fizică autorizată – Expert evaluator ANEVAR, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, Legitimăție 17732, respectiv expert evaluator judiciar EPI și EBM autorizat de Ministerul Justiției.

Evaluatorul desemnat posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod eficient și în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR - 2023.

Expert evaluator – membru ANEVAR,

Ec. Blaga Lucian



I.4. Sinteza raportului :

Structura valorilor de piață pentru 1 parcelă de teren este prezentată în Anexa nr. 1 la prezentul raport de evaluare, iar imaginile terenului sunt prezentate în Anexa nr. 2.

Total valoare de piață (închiriere) pentru suprafața de 3.226 mp este, în sumă totală de:

VALOARE CONCESIUNE ANUALĂ

Teren curți construcții 0,3226 ha intravilan categoria curți construcții = 160 eur/an, sau

160 eur x 5 lei = 800 lei /an calendasristic

Valoarea estimată reprezintă c/ valoarea de piață CONCESIUNE /AN teren proprietate privată a U.A.T. Tașca.

Prețul de referință de mai sus, nu impune și determină limita maximă pentru tranzacționarea prin licitație privată în scop de vânzare, ci constituie limita minimă pentru contractarea acestora, prin procedurile de licitare efectuate potențial de către autoritatea privată locală U.A.T. comuna Tașca, urmare a condițiilor de departajare, nr. de persoane care licitează respectiv alte criterii specifice, ulterioare.

CAPITOLUL II - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1. IDENTIFICAREA TIPULUI DE VALOARE ȘI A TIPULUI DE RAPORT

II.1.a. TIPUL DE EVALUARE

Scopul evaluării, complexitatea proprietății imobiliare subiect și cerințele beneficiarului au determinat tipul de evaluare:

Estimarea valorii de piață a prețului de *concesiune/an* cu care se pot întocmi contracte de arendare/închiriere sau concesiune între beneficiarul raportului de evaluare – U.A.T. Tașca și terțe persoane fizice sau juridice.

II.1.b. TIPUL DE RAPORT

Pentru a-și susține și explica opinia și concluziile, dar și pentru a-și susține valoarea finală estimată în urma evaluării, evaluatorul a ales tipul raportului explicativ.

Raportul corespunde cerințelor din standarde, adaptate speței evaluării și temei din contractul evaluării.

Urmare a analizei prin metoda veniturilor rezultă că venitul net anual pentru un hectar de teren intravilan similar după ce au fost scăzute cheltuielile cu gradul de neocupare teren respectiv deratizarea terenului aceasta se poziționează la nivelul de 480 eur/ ha (*concesiune anuală teren*).

Astfel valoarea unitar teren respectiv /mp este determinată astfel:

480 eur / hectar /an calendaristic – comparabila C

Pentru parcela de 0,3226 h nr. cadastral 51842 valoarea de concesiune este situată la nivelul următor:

480 eur x 0,3226 hectar = 155 eur / an calendaristic , respectiv:

160 eur / an calendaristic (valoare rotunjită) sau

160 eur x 5 lei = 800 lei /an calendaristic

Abordarea prin comparație directă

Metoda comparației directe

Premisa majoră a comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relația cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condiții de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, și dacă proprietatea generează venituri.

Comparabilele de piață au fost selectate în sensul apropierii caracteristicilor proprietății imobiliare – teren intravilan – categoria curți construcții, intravilan privind zona, suprafața utilă și construită, utilități similare și datele de ofertă în perioada apropiată de referință a raportului de evaluare prezent, astfel încât sumele rezultate să reflecte situația estimată pertinentă a proprietăților evaluate, potrivit conceptelor standardelor de evaluare ANEVAR.

În raport cu cele de mai sus, a studiului de piață, prețurile medii zonale sunt structurate astfel:

VALOARE CONCESIUNE ANUALĂ

Teren curți construcții 0,3226 ha intravilan categoria curți construcții = 160 eur/an, sau

160 eur x 5 lei = 800 lei /an calendaristic

Concilierea valorilor:

Metoda prin Calculul ratei de capitalizare prezintă o estimare pertinentă, concludentă și individualizată asupra situației terenului categoria curți construcții intravilan rezultând valoarea de concesiune la nivelul de 800 lei/an calendaristic.

Cu privire la determinarea valorii estimate, aceasta include si o depreciere asupra valorii rezultate din cheltuielile de amenajare si deratizare a terenului rezultate din eliminarea deșeurilor, respectiv nivelarea terenurilor rezultate din deprecierea fizice ale acestora prin existent reziduurilor pietrificate si cimentate, determinate de activitățile anterioare industrial, respectiv diminuarea zonei valorii zonei construite care nu exista la data concesiunii terenurilor.

Situația imaginilor terenului cu nr. cadastral 51842 este prezentată în Anexa nr. 2 – Fotografii terenuri estimate valoare de piață.

Pentru parcela de 0,3226 h nr. cadastral 51842 valoarea de concesiune este situată la nivelul următor:

VALOARE CONCESIUNE ANUALĂ

Teren curți construcții 0,3226 ha intravilan categoria curți construcții = 160 eur/an, sau

160 eur x 5 lei = 800 lei /an calendaristic

IV.7 Concluzii. Opinia finală asupra valorii.

Valoarea estimată reprezintă c/ valoarea de piață CONCESIUNE ANUALĂ pentru terenul proprietate privată a terenurilor categoria curți construcții ale U.A.T. Tașca.

Prețurile de referință de mai sus, nu impune si determină limita maximă pentru tranzacționarea prin licitație privată în scop de vânzare , ci constituie limita minimă pentru contractarea acestora, prin procedurile de licitație efectuate potențial de către autoritatea privată locală U.A.T. comuna Tașca, urmare a condițiilor de departajare, nr. de persoane care licitează respectiv alte criterii specifice, ulterioare.

Prezentul Raport de evaluare tehnică – evaluare proprietăți imobiliare, a fost întocmit în 3 exemplare originale înregistrat la cabinetul expertului tehnic – evaluator EPI sub nr. 135 / 23.12.2024, și care conține 20 pagini și 3 anexe, din care :

- 2 exemplare au fost comunicate direct către U.A.T. Comuna Tașca;
- 1 exemplar a rămas la evaluatorul tehnic desemnat subsemnat.

Se anexează prezentului Raport de evaluare tehnică, următoarele:

Anexa nr. 1 - Situația c/valorii de piață CONCESIUNE ANUALĂ teren nr. cadastral 51842-- categoria curți construcții, intravilan la data de 23.12.2024;

Anexa nr. 2 – Fotografii terenuri estimate valoare de piață.

Anexa nr. 3 – Documentație cadastrală.

Data,
23.12.2024

Ec. Blaga Lucian
Evaluator titular, membru A.N.E.V.A.
proprietăți imobiliare





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bicăz

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51842 Tasca

Nr. cerere	433
Ziua	14
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare

100184777076



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tasca, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51842	3.226	Imobil împrejmuit cu gard de lemn pe latura de EST (partial) si Nord (partial), limita conventionala pe EST (partial), SUD,EST (partial) si VEST

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19325 / 26/09/2024		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. nr. 1950, din 25/09/2024 emis de NP MÎRȘU MARIA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 51842 a imobilului cu numarul cadastral 51842 / UAT Tasca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 50001 inscris in cartea funciara 50001;	A1
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2698/2008;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA TASCA	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50001/Tasca, inscrisa prin incheierea nr. 3979 din 18/11/2008; (provenita din conversia CF 316/N) domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

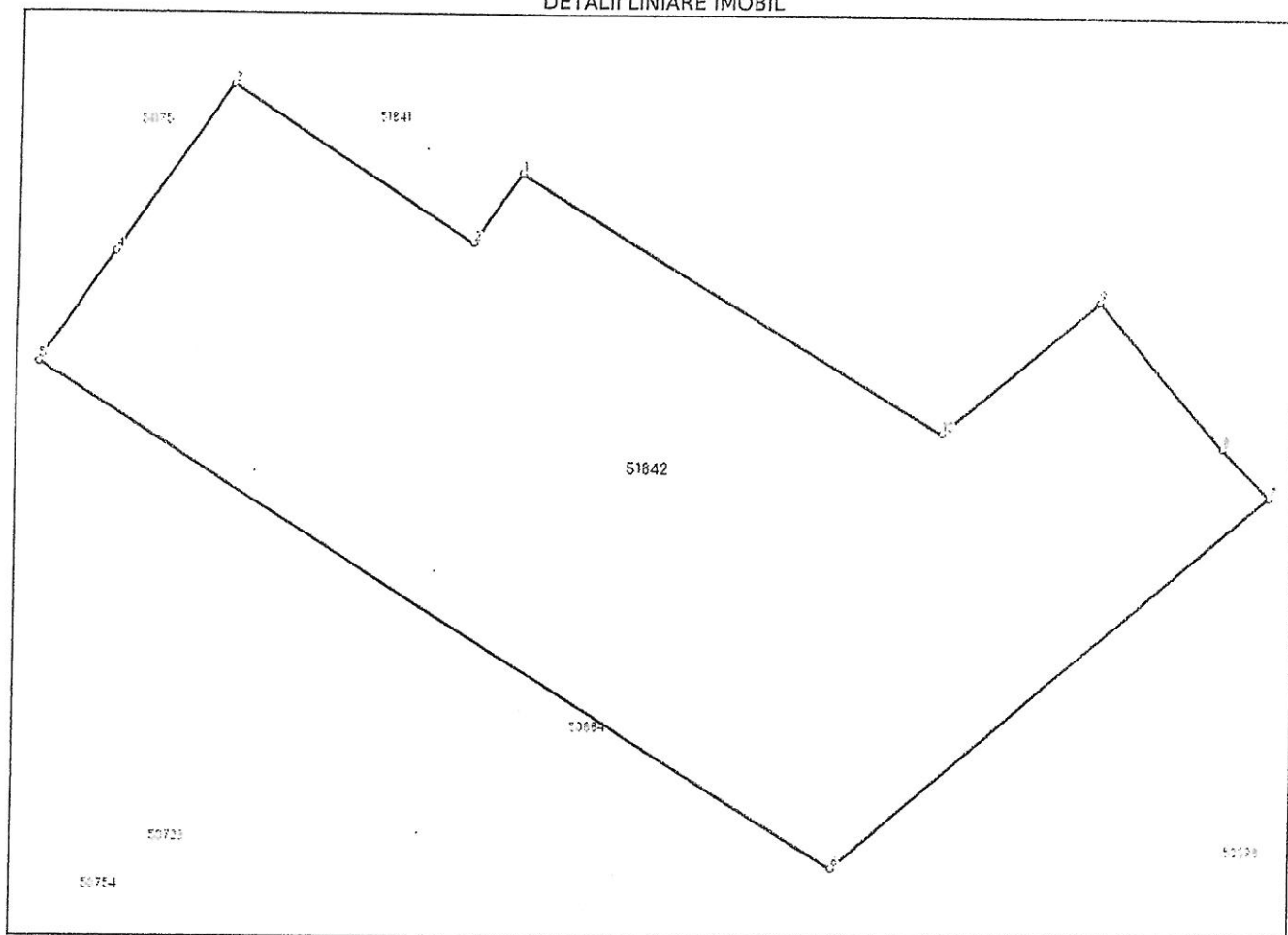
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51842	3.226	Imobil împrejmuit cu gard de lemn pe latura de EST (partial) si Nord (partial), limita conventionala pe EST (partial), SUD,EST (partial) si VEST

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	3.226	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.19
2	3	24.397
3	4	17.285
4	5	11.574
5	6	80.72
6	7	48.871

