

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind vânzarea imobilului (clădire și teren)
Clădire administrativă – corp D str. Petru Rareș nr.27C

Date generale - premisele studiului de oportunitate

Potrivit art.123, alin. (1), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală - republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul județean hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al Județului. Prin Hotărârea nr.70 din 28.11.2003 Consiliul Județean Neamț a aprobat *Regulamentul - cadru de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Județului, aflate în administrarea Consiliului Județean Neamț*, reglementare care stabilește concret regulile procedurale în materie.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Potrivit Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.2139 din 30 noiembrie 2004, "**Clădirea administrativă – corp D**" se încadrează în categoria 1.6.4.- *construcții pentru administrație publică locală* având durata normală de funcționare cuprinsă între 40-60 de ani. Fiind construită în perioada 1913 clădirea a depășit de cca. 2 ori durata normală de funcționare. Pe parcursul perioadei de funcționare nu s-a intervenit asupra acesteia cu lucrări de construire care să ajute la menținerea cerințelor de rezistență, stabilitate și siguranță în exploatare impuse de Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții. Stadiul de degradare este foarte înaintat, ceea ce nu mai permite exploatarea clădirii în condiții minime de siguranță.

Printr-o examinare directă a clădirii se constată că aceasta prezintă fisuri în pereții exteriori și o stare generală de degradare.

Ca urmare a recomandărilor făcute în Raportul de expertiză întocmit în anul 2005, pentru a se evita prăbușirea necontrolată a acesteia și costurile mari pentru renovare, se propune luarea hotărârii de începere a procedurii de vânzare.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul

Elemente juridice

➤ Denumirea și categoria din care face parte:

Imobil (clădire și teren) - *Clădire administrativă – corp D str. Petru Rareș nr.27C* este situat în localitatea Piatra Neamț, județul Neamț.

Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al Județului Neamț.

➤ Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Județean Neamț.

- Titlul juridic în baza căruia este deținut:
Imobilul este proprietatea privată a Județului Neamț, în administrarea directă a Consiliului Județean Neamț, conform:
 - Decret lege nr. 30/1990.
 - Decizia Prefecturii Neamț nr.375/1991.
 - Legea nr. 213/1998.
 - HG nr.1356/2001 și HG nr.650/2007.
 - HCJ Neamț nr 33/2005.

- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

Imobilul este compus din :

- **Clădire administrativă** în suprafață de **330 mp** - Construcție cu fundații din beton, zidărie cărămidă, acoperiș șarpantă, învelitoare din tablă, compusă din 4 camere, oficiu și grup sanitar.
- **Teren curți construcții** în suprafață de **800 mp.**
- **Împrejmuire metalică** în lungime de **30 ml.**

- Adresa: localitatea Piatra Neamț, str, Petru Rareș nr.27C, județul Neamț.

- Vecinătăți:

Conform documentației cadastrale.

- Plan de situație: Amplasamentul imobilului este prezentat în planul de amplasament și delimitare a imobilului, anexă la caietul de sarcini.

Acestea au stat la baza întabulării dreptului de proprietate la Cartea Funciară.

Date și condiții urbanistice :

Clădirea este situată în U.T.R. nr.1 - zona centrală a municipiului Piatra Neamț, subzonă rezidențială cu clădiri de înălțime mică (P-P+2) de tip urban și subzonă cu construcții de cultură. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt : sedii firme, activități de comerț și prestări servicii cu caracter nepoluant, care nu necesită transport mare de marfă și nu prezintă pericole de explozii.

- Dotarea cu utilități :

„Clădirea administrativă – corp D”, beneficiază de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie, acces direct la artera de circulație str. Petru Rareș.

➤ **Elemente economice**

Argumentele aduse, mai sus menționate, în ceea ce privește stabilirea oportunității vânzării, sunt demne de luat în seamă, atât din punct de vedere cantitativ cât și calitativ. Pe lângă acestea se mai poate adăuga și acela privind atragerea la bugetul Județului Neamț a unor sume (prețul vânzării) atât de necesare în diverse sectoare de activitate (sănătate, învățământ, protecție socială, etc.).

Prețul de pomire și date referitoare la procedura de vânzare

Prețul de pomire la licitație a fost stabilit prin Raportul de reevaluare nr. 237 din 01.12.2014, elaborat de către SC Expert Eval SRL Piatra Neamț și este de **814 133,42 lei**, cu TVA inclus, pentru întreg imobilul și se compune din:

- **Clădire administrativă – 73 852,99 lei**
- **Teren curți construcții - 733 800,00 lei**
- **Împrejmuire teren – 6 480,43 lei**

Raportul a fost realizat ca urmare a obligativității reevaluării periodice (o dată la 3 ani) a patrimoniului instituțiilor publice. Totodată, valorile menționate mai sus constituie valori contabile de inventar, valabile începând cu data de 01.01.2015.

Acest preț reprezintă **valoarea justă**.

Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții pe piață, la data evaluării.

Conform standardelor de evaluare ANEVAR rapoartele de reevaluare ce au ca scop raportarea financiară definesc **valoarea justă** ca fiind identică și egală cu **valoarea de piață**.

Modalitatea de organizare a licitației :

Tipul de licitație va fi **licitație publică deschisă cu strigare**.

Date referitoare la procedura de vânzare

- licitația se va organiza în termen de 30 de zile de la data constituirii comisiei de evaluare a ofertelor ;
- ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg imobilul ;
- taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea bunurilor se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor Codului Civil.

Termenele preconizate pentru realizarea procedurii de vânzare: maxim 60 de zile.