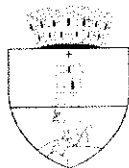


ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL PIATRA-NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL



PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 10

Privind cumpărarea de către Municipiul Piatra-Neamț a unor bunuri imobile proprietatea S.C. CMI URBAN S.R.L., în vederea modernizării Pieței Dărmănești

În temeiul prevederilor art. 3 alin. (1) din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997, „prin autonomie locală se înțelege dreptul și capacitatea efectivă ale autorităților administrației publice locale de a soluționa și de a gestiona, în cadrul legii, în nume propriu și în interesul populației locale, o parte importantă a treburilor publice”;

Potrivit prevederilor art. 108 lit. e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu dispozițiile art. 1.666 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al municipiului Piatra-Neamț;

Văzând referatul de aprobare înregistrat sub nr. 22.899 din 13.06.2025, prin care Viceprimarul municipiului – d-nul Cristian SAUCIUC propune cumpărarea de către Municipiul Piatra-Neamț a unor bunuri imobile proprietatea S.C. CMI URBAN S.R.L., în vederea modernizării Pieței Dărmănești;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă Raportul de evaluare nr. 180 din 29.04.2025, întocmit de către expertul evaluator S.C. EXPERT EVAL S.R.L., privind stabilirea valorii de piață pentru bunurile imobile aferente Pieței Dărmănești, situate în Aleea Ulmilor, Piatra-Neamț, proprietatea S.C. CMI URBAN S.R.L. – aflată în procedură de reorganizare judiciară, conform anexei nr. 1 la prezenta.

Art. 2 – Se aprobă cumpărarea de către Municipiul Piatra-Neamț a bunurilor imobile de interes public prevăzute la art. 1, proprietatea S.C. CMI URBAN S.R.L. – aflată în procedură de reorganizare judiciară, la prețul de 139.197 lei fără TVA, rezultat în urma evaluării, conform anexei nr. 2 la prezenta, în vederea modernizării Pieței Dărmănești.

Art. 3 – Se aprobă înregistrarea în domeniul public a bunurilor imobile prevăzute la art. 1.

Art. 4 – Cheltuielile notariale ocazionate de perfectarea contractului de vânzare vor fi suportate de către Municipiul Piatra-Neamț, în calitate de cumpărător.

Art. 5 - Primarul municipiului Piatra-Neamț, prin compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al primarului, va asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
Viceprimar,
Cristian SAUCIUC

Avizat,
Secretarul General al Municipiului,
Oana-Roxana CATZAITI

NR. 262
DIN 13.06.2025

Tehnoredactat: Mihaela Hanganu

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Direcția Cadastru, Domeniul Public și Privat în vederea analizării și întocmirii raportului de specialitate cu termen de depunere a acestuia la data de _____
- Comisiile de specialitate nr. 1 și nr. 5 în vederea emiterii avizelor, cu termen la data de _____

Primar,
Vasile-Adrian Niță

Secretarul General al Municipiului,
Oana-Roxana Catzaiti

MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ
NR. 22.899 din 13.06.2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de Hotărâre privind cumpărarea unor bunuri imobile de la S.C. CMI URBAN SRL în reorganizare judiciară în vederea modernizării Pieței Dărmănești

Prin nota internă nr. 6335 din 14.02.2025 Serviciul investiții informează asupra faptului că intenționează să demoleze Piața Dărmănești și ulterior să construiască un imobil nou care va asigura activitatea viitoarei piețe la cele mai înalte standarde de calitate.

Bunul imobil, Piața Dărmănești are NC 58445, CF 58445 este situat pe aleea Ulmilor aparține domeniului public al Municipiului Piatra-Neamț conform Hotărârii de Consiliu Local nr. 146 din 05.07.1998, HGR nr. 1356/2001 și are utilitate publică de piață agroalimentară, fiind compus din teren în suprafață de 2.489 mp, platformă piatră NC 58445-C2, Scs=608 mp.

Bunurile imobile cu:

NC 58445-C1-Grup sanitar construit din cărămidă, acoperit cu tablă Scs= 44 mp.
NC 58445-C3-Spațiu comercial construit din tablă, acoperit cu tablă Scs= 16 mp
NC 58445-C4- Spațiu comercial construit din tablă, acoperit cu tablă Scs= 24 mp,
NC 58445-C5- Spațiu comercial construit din tablă, acoperit cu tablă Scs= 8 mp,
NC 58445-C6- Spațiu comercial construit din tablă, acoperit cu tablă Scs= 11 mp,
NC 58445-C7- Spațiu comercial construit din tablă, acoperit cu tablă Scs= 18 mp,
NC 58445-C8- Spațiu comercial construit din tablă, acoperit cu tablă Scs= 19 mp,
NC 58445-C10- Spațiu comercial construit din tablă, acoperit cu tablă Scs=162 mp,
Canalizare,Traseu țeavă alimentare cu apă
Sistem supraveghere video și alarmare rapidă
Sistem supraveghere video 4 camere exterioare + 1 int
aparțin SC CMI URBAN SRL în reorganizare judiciară

Prin adresa nr. din 17.05.2025 SC CMI URBAN S.RL-în reorganizare judiciară, a fost informată cu privire la intenția municipalității de a demara lucrări ample de demolare și modernizare a piețelor din cartierele Dărmănești și Precista și în acest sens s-a solicitat un preț pentru achiziționarea bunurilor imobile care fac parte din investițiile realizate de societate la Piața Dărmănești.

În acest sens SC CMI URBAN SRL- în reorganizare judiciară a comandat un raport de evaluare nr. 983 din 25.02.2025 întocmit de către expertul evaluator Marin V. Maricel PFA valoarea de piață rezultată fiind de 150.000,00 lei(fără TVA).

Municipiul a comandat un raport de evaluare înregistrat sub nr. 180 din 29.04.2025 întocmit de expertul evaluator ANEVAR, SC EXPERT EVAL SRL aferent investițiilor realizate de către SC CMI URBAN SRL în reorganizare judiciară la Piața Dărmănești, valoarea de piață rezultată fiind de 144.492,00 lei(fără TVA). Din această valoare s-a scăzut contravaloarea sistemelor de supraveghere pe care municipalitatea nu dorește să le achiziționeze.

Ținând cont de faptul că Piața Dărmănești aparține Municipiului Piatra Neamț este necesar ca investițiile efectuate de SC CMI URBAN SRL în reorganizare judiciară să fie preluate de către municipalitate pentru stingerea unor creanțe fiscale și nefiscale datorate de S.C. CMI URBAN SRL în reorganizare judiciară către Municipiul Piatra Neamț prin compensație, respectiv:

- art. 1) se aprobă Raportul de evaluare nr. 180 din 29.04.2025 întocmit de către expertul evaluator ANEVAR, SC EXPERT EVAL SRL, conform anexei 1;
- art. 2) se aprobă cumpărarea unor bunuri imobile de la S.C. CMI URBAN SRL în reorganizare judiciară de către Municipiul Piatra Neamț la prețul de 139.197,00 lei(fără TVA) conform anexei 2;
- art. 3) taxele notariale vor fi achitate de către municipalitate.

Propunerea de soluționare de mai sus este reglementată de:

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

Art. 108 “Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:”, lit.e) “valorificate prin alte modalități prevăzute de lege”;

Art.129 alin. (2) “Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:”, lit.c) “atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”;

Art.139 alin. (2) “ Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.

Art.196 alin. (1) “În exercitarea atribuțiilor ce le revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează:” lit. a) “consiliul local și consiliul județean adoptă hotărâri”;

Noul Cod Civil NCC

Art.1.666 Cheltuielile vânzării

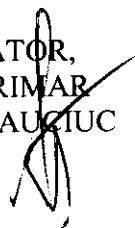
(1) În lipsă de stipulație contrară, cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului.

(2) Măsurarea, cântărirea și cheltuielile de predare a bunului sunt în sarcina vânzătorului, iar cele de preluare și transport de la locul executării sunt în sarcina cumpărătorului, dacă nu s-a convenit altfel.

(3) În absența unei clauze contrare, cheltuielile aferente operațiunilor de plată a prețului sunt în sarcina cumpărătorului.

Considerând oportună propunerea de mai sus solicit aprobarea proiectului de hotărâre privind cumpărarea unor bunuri imobile de la S.C. CMI URBAN SRL în reorganizare judiciară în vederea modernizării Pieței Dărmănești

INIȚIATOR,
VICEPRIMAR
Cristian SAUCIUC



RAPORT DE SPECIALITATE

a proiectului de Hotărâre privind cumpărarea unor bunuri imobile de la S.C. CMI URBAN SRL în reorganizare judiciară în vederea modernizării Pieței Dărmănești

Văzând referatul de aprobare nr. 18984 din 09.07.2018 prin care domnul Viceprimar Cristian SAUCIUC propune Consiliului Local aprobarea proiectului de hotărâre Hotărâre privind cumpărarea unor bunuri imobile de la S.C. CMI URBAN SRL în reorganizare judiciară în vederea modernizării Pieței Dărmănești

Ținând cont de:

-nota internă nr. 6335 din 14.02.2025 prin care Serviciul investiții informează asupra faptului că intenționează să demoleze Piața Dărmănești și ulterior să construiască un imobil nou care va asigura activitatea viitoarei piețe la cele mai înalte standarde de calitate.

Bunul imobil, teren (2.489 mp.), Piața Dărmănești are NC 58445, CF 58445 este situat pe aleea Ulmilor, aparține domeniului public al Municipiului Piatra-Neamț conform Hotărârii de Consiliu Local nr. 146 din 05.07.1998, HGR nr. 1356/2001 și are utilitate publică de piață agroalimentară iar pe acesta sunt edificate mai multe construcții proprietatea SC CMI URBAN SRL, precum și construcția NC 58445-C2 platformă piatră cu Scs=608 mp., proprietatea municipiului Piatra-Neamț.

Prin adresa nr.17099 din 06.05.2025 SC CMI URBAN S.RL-în reorganizare judiciară, a fost informată cu privire la intenția municipalității de a demara lucrări ample de demolare și modernizare a piețelor din cartierele Dărmănești și Precista și în acest sens s-a solicitat un preț pentru achiziționarea bunurilor imobile care fac parte din investițiile realizate de societate la Piața Dărmănești.

În acest sens SC CMI URBAN SRL- în reorganizare judiciară a comandat un raport de evaluare nr. 983 din 25.02.2025 întocmit de către expertul evaluator Marin V. Maricel PFA valoarea de piață rezultată fiind de 150.000,00 lei(fără TVA).

Municipiul a comandat un raport de evaluare înregistrat sub nr. 180 din 29.04.2025 întocmit de expertul evaluator ANEVAR, SC EXPERT EVAL SRL aferent investițiilor realizate de către SC CMI URBAN SRL în reorganizare judiciară la Piața Dărmănești, valoarea de piață rezultată fiind de 144.492,00 lei(fără TVA). Din această valoare s-a scăzut contravaloarea sistemelor de supraveghere pe care municipalitatea nu dorește să le achiziționeze. Suma de bani pentru achiziție a fost aprobată prin HCL nr. 201/30.05.2025, capitol bugetar 70.02.50.

Ținând cont de faptul că Piața Dărmănești aparține Municipiului Piatra Neamț este necesar ca investițiile efectuate de SC CMI URBAN SRL în reorganizare judiciară să fie preluate de către municipalitate pentru realizarea ulterioară a modernizării acestui obiectiv.

Propunerea de soluționare de mai sus este reglementată de prevederile din:

Propunerea de soluționare de mai sus este reglementată de:

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

Art. 108 "Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:", lit.e) "valorificate prin alte modalități prevăzute de lege";

Art.129 alin. (2) "Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:", lit.c) "atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului";

Art.139 alin. (2) " Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.

Art.196 alin. (1) "În exercitarea atribuțiilor ce le revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează:" lit. a) "consiliul local și consiliul județean adoptă hotărâri";

Noul Cod Civil NCC

Art.1.666 Cheltuielile vânzării

- (1) În lipsă de stipulație contrară, cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului.
- (2) Măsurarea, cântărirea și cheltuielile de predare a bunului sunt în sarcina vânzătorului, iar cele de preluare și transport de la locul executării sunt în sarcina cumpărătorului, dacă nu s-a convenit altfel.
- (3) În absența unei clauze contrare, cheltuielile aferente operațiunilor de plată a prețului sunt în sarcina cumpărătorului.

Având în vedere competențele Consiliului Local subliniate mai sus considerăm că proiectul de hotărâre privind cumpărarea unor bunuri imobile de la S.C. CMI URBAN SRL în reorganizare judiciară în vederea modernizării Pieței Dărmănești poate fi supus spre analiza și decizia consiliului local.

Atașăm la prezentul cererea nr. 17099/2025 a municipiului Piatra Neamț, raportul de evaluare nr. 983/25.02.2025, raport de evaluare nr. 180/29.04.2025, HGR 1356/2001

Propunem ca actul administrativ să fie comunicat la Direcția Cadastru Domeniul Public și Privat, la Direcția Urbanism, la Direcția Economică, la S.C. CMI URBAN S.RL în reorganizare judiciară.

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director executiv DENA MUNTEANU

DCDPP/SEVP/OR/OR-26/13.06.2025

SEVICIUL JURIDIC

Vălavu Laura-Valentina
Consilier juridic

Șef SEVP,
Orza Răzvan

Anexa 2 la HCL nr. din2025

Nr. crt.	Descriere bunuri la Piața Dărmănești	Propunere fără TVA -lei-
1	Spații comerciale 1995, Spații comerciale 1999, Grup sanitar, NC 58445-C1 , NC 58445-C3, NC 58445-C4, NC 58445-C5, NC 58445-C6, NC 58445-C7, NC 58445-C8, NC 58445-C10, Canalizare, Traseu țeavă alimentare cu apă	139.197,00
	TOTAL	139.197,00



Nr. 180/ 29.04.2025

Raport de evaluare

Bunuri aferente Pietii Darmanesti situate in Mun. Piatra Neamt, judet Neamt



Proprietar: CMI URBAN S.A.

Solicitant: MUNICIPIUL PIATRA NEAMT

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului SC EXPERT EVAL SRL, al solicitantului raportului de evaluare MUNICIPIUL PIATRA NEAMT

Către,
MUNICIPIUL PIATRA NEAMT

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al bunurilor aferente Pietii Darmanesti din municipiul Piatra Neamt, judet Neamt, proprietatea CMI URBAN S.A..

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (stabilirea valorii de piata în vederea cumpararii), posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general.

Inspecția în teren a avut loc pe data de 19.04.2025, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în data de 01.04- 29.04.2025.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 29.04.2025.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietății imobiliare s-a aplicat abordarea prin piață. Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calculelor prezentate, **valoarea de piata**, este de:

144.492 LEI

O SUTA PATRUZECI SI PATRU MII PATRU SUTE NOUAZECI SI DOI LEI

Din care

Nr. Crt	Denumire bun	Bucati	Valoare de piata
1	GRUP SOCIAL P-TA DARMANESTI	1	18,620
2	SPATII COMERCIALE 1995 P-TA DARMANESTI dreapta	1	1,510
3	SPATII COMERCIALE 1999 P-TA DARMANESTI perimetru	1	105,291
4	CANALIZARE P-TA DARMANESTI	1	5,087
5	TRASEU TEAVA ALIMENTARE APA	1	8,690
6	SISTEM DE SUPRAVEHGERE VIDEO SI ALARMARE P.D	1	2,718
7	SISTEM DE SUPRAVEGHERE VIDIEO 4 CAMERE EXTERIOR+1 INT	1	2,577

(Valoarea nu include TVA)

Firma noastră, sub semnătura administratorului său, Stroi Mihaela Antoaneta ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluatori ai firmei noastre, în prezenta reprezentanților Primăriei;
- după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse;
- raportul a fost realizat în conformitate cu Codul Etic și Standardele Profesionale ale ANEVAR valabile la data de referință;
- raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative prezentate în cadrul său, acesta identifică toate condițiile limitative;
- realizarea evaluării precum și onorariul încasat nu depind de valoarea raportată;
- în prezent are calitatea de membru corporativ al ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

Elaborat de:

SC "EXPERT EVAL" SRL Piatra Neamt
Administrator

Evaluator,

Stroi Mihaela Antoaneta



Cuprins

1.	Certificarea evaluatorului	5
2.	Premisele evaluării.....	6
	Obiectul evaluării	6
	Scopul Evaluării	6
	Clientul Raportului	6
	Utilizatorul Raportului	6
	Proprietar	6
	Drepturi de proprietate evaluate	6
	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	6
	Data evaluării; mondea raportului	7
	Conformitatea evaluării cu SEV	7
	Procedura de evaluare.....	7
	Natura și sursa informațiilor	8
	Ipoteze și ipoteze speciale.....	8
	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
5.	Prezentarea datelor	10
	Prezentarea proprietății imobiliare subiect	10
	Descrierea juridică.....	10
	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:	10
	Caracteristici Construcție.....	11
	Tipul proprietății; definirea pieței	11
	Analiza pieței imobiliare	12
6.	Analiza datelor și concluziilor.....	14
	Cea mai bună utilizare	14
	Modul de abordare a valorii.....	15
	Abordarea prin metoda costurilor.....	16
7.	Concluzii. Recomandarea valorii	1

1. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Stroi Mihaela Antoaneta
Evaluator Autorizat EPI, EBM



2. Premisele evaluării

Obiectul evaluării

Proprietate se refera la bunuri aferente Pietii Darmanesti si anume:

Nr. Crt	Denumire bun	Bucati
1	GRUP SOCIAL P-TA DARMANESTI	1
2	SPATII COMERCIALE 1995 P-TA DARMANESTI dreapta	1
3	SPATII COMERCIALE 1999 P-TA DARMANESTI perimetru	1
4	CANALIZARE P-TA DARMANESTI	1
5	TRASEU TEAVA ALIMENTARE APA	1
6	SISTEM DE SUPRAVEHGERE VIDEO SI ALARMARE P.D	1
7	SISTEM DE SUPRAVEGHERE VIDEO 4 CAMERE EXTERIOR+1 INT	1

Situata in Municipiul Piatra Neamt, judet Neamt.

Scopul Evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piata in vederea cumpararii, la data de 29.04.2025.

Clientul Raportului

Prezenta lucrare se adresează **MUNICIPIUL PIATRA NEAMT** în calitate de **client**. Lucrarea se realizează în baza comenzii de evaluare nr.7924 din 25.02.2025.

Utilizatorul Raportului

MUNICIPIUL PIATRA NEAMT

Proprietar

CMI URBAN S.A..

Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost supus evaluării dreptul de proprietate asupra imobilului analizat, deţinut de către CMI URBAN S.A. în baza documentelor prezentate (

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietatii este deplin, liber de sarcini.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piata pentru proprietatea imobiliara, exprimata in moneda nationala si EUR, așa cum este definită de Standardele de evaluare ANEVAR 2022, adoptate și aprobate ca standarde naționale obligatorii pentru toti evaluatorii autorizati, asa cum au fost cerintele formulate de client, beneficiar si utilizator, in instructiunile evaluarii. Respectand cerintele Standardului de Evaluare SEV - 101 Termenii de referinta ai evaluarii, tipul valorii estimat in prezentul raport de evaluare il reprezinta valoarea de piata, asa cum solicita cerintele Standardului de Evaluare SEV 100 - Cadrul general (IVS 100) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102) SEV 103 – Raportare (IVS 103) SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104) SEV 105 – Abordari si metode de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile componente ale Standardelor de evaluare

ANEVAR 2022 valabile si obligatorii pentru desfasurarea activitatii de evaluare, avand urmatoarea formulare si obligatorii pentru desfasurarea activitatii de evaluare, avand urmatoarea formulare:

“VALOAREA DE PIAȚĂ reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea de piata este raportata atat in lei, cat si in EUR.

Metodologia de calcul a “valorii de piata” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Data evaluării; mondea raportului

Inspecția a fost realizata de evaluator Stroi Mihaela Antoaneta, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 10675. Cu această ocazie a fost inspectata si fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și ipotezele speciale) este data de 29.04.2025.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4.9775RON, valabil pentru data de 29.04.2025 . Valabilitatea exprimării valorii în cele două mone-de, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor - SEV 2022:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ inspecția proprietății;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura și sursa informațiilor

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele și informațiile au fost puse la dispoziția evaluatorului de către utilizatorul raportului de evaluare, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de evaluare a bunurilor 2022;
- prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor și prețuri practicate de constructori, prețuri libere de închiriere a spațiilor cu altă destinație decât de locuit, prețuri ale tranzacțiilor cu proprietăți imobiliare.

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.

Ipoteze și ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze și a altora care apar în cursul acestuia:

- nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către client;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile solicitate de evaluator și furnizate de părțile implicate în stăpânirea și utilizarea proprietății sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conținute în acest raport au la bază documentația respectivă și sunt incluse pentru ca cititorul să-și poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligația evaluatorului;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- se consideră că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconformităților ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități locale sau republicane, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport
- estimarea valorii tine seama de dreptul de proprietate asupra terenului;
- în afara cazurilor ce ar fi descrise explicit în acest raport, nu a fost observată și nu se dețin informații de către evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase pe sau în această proprietate; valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și obligația de a detecta astfel de substanțe și nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor;
- evaluarea este făcută în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash, deoarece aceasta este modalitatea curentă de plată pe piața imobiliară.
- fiind necesare valori de piață, evaluarea s-a elaborat în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare.

- estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care diviza-rea ar fi evidențiată concret în raport;
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

Ipoteze speciale:

- evaluarea s-a făcut în ipoteza că utilizările permise sunt de nerezidențial;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și utilizatorilor menționați la pag. 6 - Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 6. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată și în nicio circumstanță.

Evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți;

Raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publice și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

5. Prezentarea datelor

Prezentarea proprietății imobiliare subiect

Proprietate se refera la bunuri aferente Pietii Darmanesti si anume:

Nr. Crt	Denumire bun	Bucati
1	GRUP SOCIAL P-TA DARMANESTI	1
2	SPATII COMERCIALE 1995 P-TA DARMANESTI dreapta	1
3	SPATII COMERCIALE 1999 P-TA DARMANESTI perimetru	1
4	CANALIZARE P-TA DARMANESTI	1
5	TRASEU TEAVA ALIMENTARE APA	1
6	SISTEM DE SUPRAVEHGERE VIDEO SI ALARMARE P.D	1
7	SISTEM DE SUPRAVEGHERE VIDIEO 4 CAMERE EXTERIOR+1 INT	1

Descrierea juridică

Proprietatea imobiliara apartine **CMI URBAN S.A.** conform actelor de proprietate.

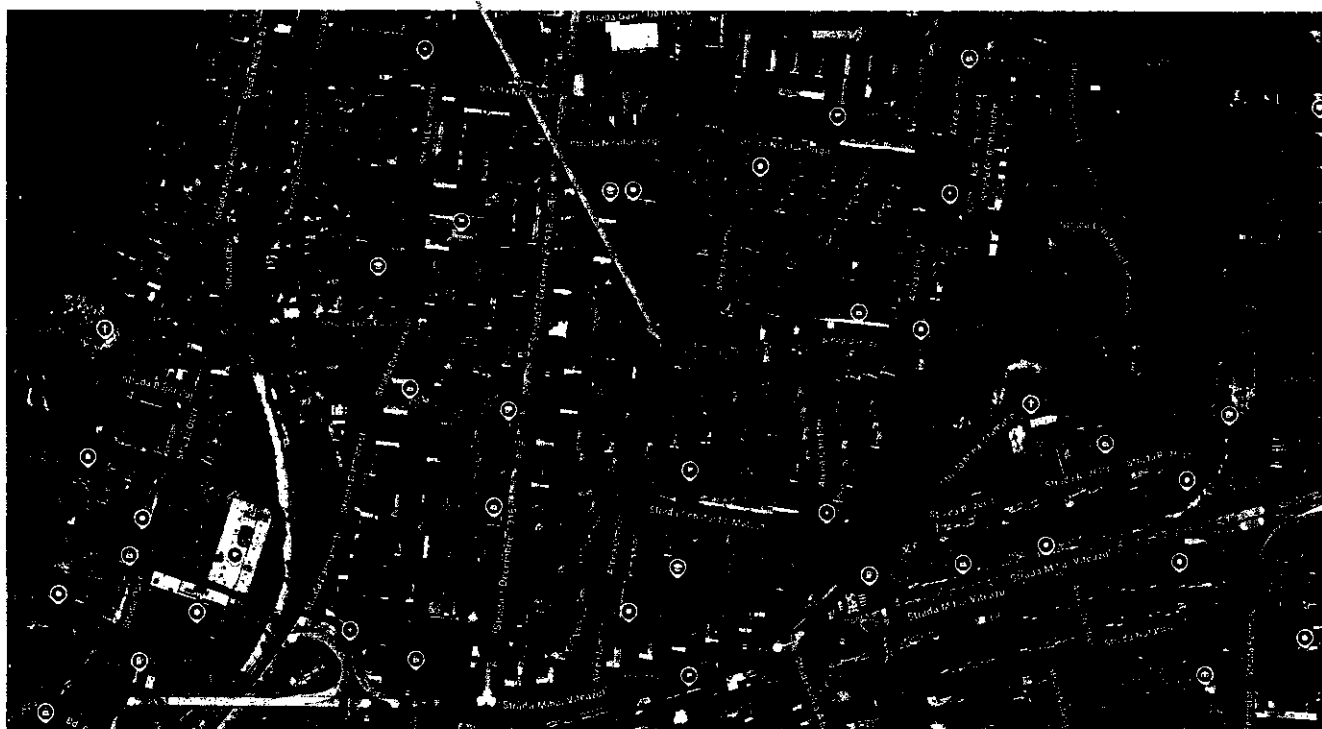
Amplasamentul:

- Este situata in intravilanul Municipiul Piatra Neamt, Aleea Ulmilor, judet Neamt.
- Accesul este realizat din Aleea Ulmilor

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situata in zona mediana a cartierului Darmanesti.

Localizare proprietate:



Caracteristici Construcție.

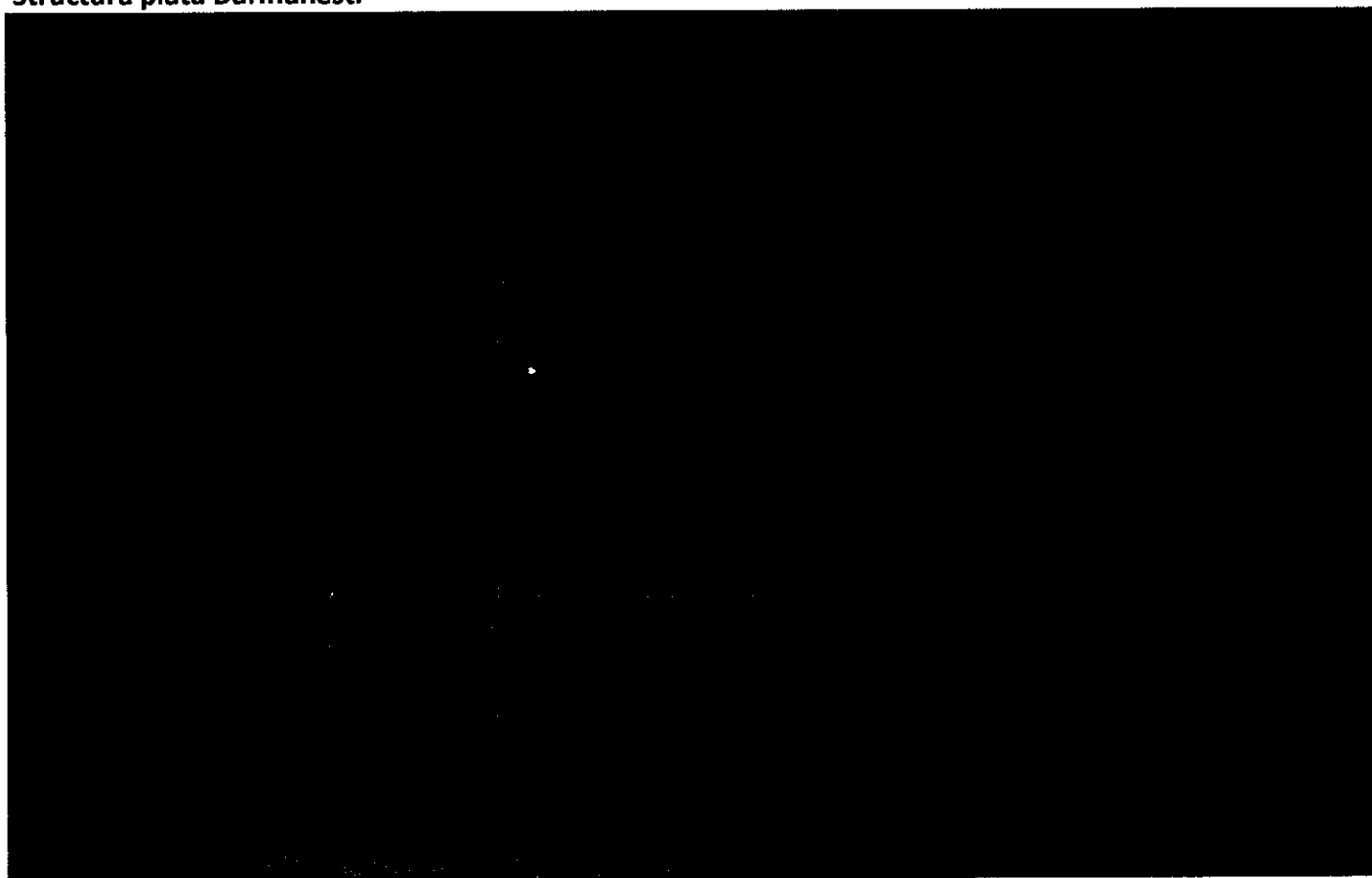
Grup social Piața Darmanesti construcție din caramida, aflată într-o stare satisfăcătoare.

Spațiile comerciale 1995 Piața Darmanesti Dreapta și Spațiile comerciale 1995 perimetru sunt construcții ușoare fără fundație din tamplarie PVC cu geam termopan aflată de asemenea într-o stare satisfăcătoare.

Canalizarea este funcțională iar traseul teava alimentare apă este nefuncțional în piața cf. Informații reprezentant.

Sistemele de supraveghere sunt funcționale dar învechite.

Structura piața Darmanesti



Tipul proprietății; definirea pieței

Piața în care se realizează evaluarea este o piață locală, specifică domeniului de utilitate publică/comercială, cu accent pe bunuri imobile speciale și echipamente aferente activităților comerciale și de infrastructură urbană.

Aceasta este o piață organizată local, caracterizată prin tranzacții punctuale, în care bunurile evaluate (tonete comerciale din PVC, instalații de canalizare și apă, sisteme de supraveghere, grupuri sanitare) sunt destinate utilizării directe de către administrația locală sau comercianți autorizați, în cadrul unei piețe agroalimentare sau de tip târg.

Tranzacțiile în această piață nu sunt frecvente, iar prețurile nu sunt întotdeauna publice sau transparente, astfel că analiza se va baza pe comparații cu bunuri similare (atât ca funcțiune cât și ca utilitate), ajustate în funcție de starea fizică, durata de viață rămasă și contextul local de utilizare.

Piața este considerată o piață funcțională, dar relativ restrânsă ca volum, specifică sectorului public/comunitar și activităților de tip comerț stradal sau temporar.

Analiza pieței imobiliare

Definirea pieței

Evaluarea are loc în cadrul unei **piețe locale specializate**, respectiv **Piața Dărmănești**, destinată desfășurării activităților comerciale cu caracter temporar sau permanent, în principal prin intermediul unor structuri ușoare (tonete), infrastructură edilitară și dotări specifice.

Bunurile evaluate includ: tonete comerciale din PVC, instalații de canalizare, traseu de alimentare cu apă, sisteme de supraveghere video și grup sanitar.

Tipul pieței:

Piața este caracterizată ca fiind:

- **Locală** – tranzacțiile și utilizările sunt limitate la nivelul orașului/comunității locale;
- **Specializată** – destinată activităților comerciale în regim de piață agroalimentară sau bazar public;
- **Reglementată** – operarea și utilizarea bunurilor se face în baza deciziilor autorităților publice locale;
- **Restrânsă** – volumul tranzacțiilor este redus, iar bunurile sunt utilizate predominant în sistem închis (intern, public).

Segmentarea pieței:

Segment	Tip bunuri	Utilizatori	Caracteristici
Comerț stradal/piață	Tonete PVC	Comercianți, administrație locală	Construcții ușoare, demontabile, folosite sezonier sau permanent
Infrastructură edilitară	Canalizare, traseu apă	Administrație publică	Sistem fix, integrat în rețeaua locală
Siguranță publică	Supraveghere video	Administrație, operatori piețe	Tehnologie specifică spațiilor publice
Utilități comune	Grup social	Administrație, public	Spațiu sanitar pentru utilizatori piață

Regimul juridic al bunurilor:

Bunurile evaluate pot face parte din:

- **Domeniul public sau privat al UAT-ului**, în funcție de regimul de proprietate;
- Pot fi **concesionate, închiriate sau puse la dispoziție** temporar comercianților;
- În cazul în care bunurile sunt înregistrate în evidența contabilă a unei entități, acestea sunt supuse regulilor privind amortizarea, reevaluarea și evidențierea în patrimoniul entității deținătoare.

Cererea

Cererea pentru bunurile evaluate este determinată în principal de necesitățile administrației publice locale și, secundar, de micii comercianți care desfășoară activități în cadrul pieței.

Factori care influențează cererea:

- Politica autorității locale privind dezvoltarea și modernizarea infrastructurii pieței.
- Numărul comercianților activi în cadrul pieței, în funcție de sezon (cererea este mai ridicată în perioadele de vârf: sărbători, toamnă, vară).
- Cererea pentru spații de vânzare temporare sau protejate, în contextul schimbărilor climatice și reglementărilor sanitare.
- Necesitatea de asigurare a serviciilor esențiale (apă, canalizare, grup sanitar), în vederea obținerii avizelor de funcționare sau autorizare.

Cererea are un caracter constant dar limitat, având în vedere că dotările se realizează ocazional și sunt folosite pe termen mediu și lung, nefiind consumabile.

Cererea pentru bunurile evaluate este determinată de:

- **Autoritatea locală:** Responsabilă cu dezvoltarea și întreținerea infrastructurii pieței.
- **Comercianții autorizați:** Care închiriază sau utilizează tonete și acces la utilități.
- **Publicul larg:** Care beneficiază de servicii de apă, canalizare și grupuri sanitare.

Factori care influențează cererea:

- **Politica autorității locale** privind modernizarea pieței.
- **Numărul comercianților activi** în funcție de sezon.

- **Necesitatea de asigurare a serviciilor esențiale** pentru obținerea avizelor de funcționare

Oferta

Oferta pentru aceste bunuri provine din:

- Producători sau furnizori de tonete și construcții ușoare modulare (regionali sau naționali).
- Firme specializate în lucrări de instalații edilitare și sisteme de supraveghere, contractate prin proceduri de achiziție publică.
- Piața secundară (reutilizare, relocare) este foarte slab reprezentată, întrucât majoritatea bunurilor sunt fixe, adaptate locației și integrate în infrastructura locală.

Caracteristici ale ofertei:

- Există disponibilitate tehnică și capacitate de producție pentru tonete și instalații la comandă.
- Prețurile sunt influențate de costurile materialelor, manoperei și transportului, dar și de cerințele specifice ale autorității (de ex. conformitate cu normele ISU, DSP etc.).
- Oferta este relativ elastică pe termen scurt, dar poate fi afectată de termene de livrare sau bugetele alocate la nivel local.

Oferta provine din:

- **Furnizori locali și naționali** de tonete, echipamente de canalizare, sisteme de supraveghere și grupuri sanitare.
- **Firme specializate** în lucrări de instalații edilitare și montaj echipamente.

Estimări de costuri pentru fiecare tip de bun:

a. Tonete din PVC

- **Preț estimativ:** între 1.500 și 3.000 RON

Detalii: Costul variază în funcție de dimensiuni, dotări și personalizare.

b. Instalații de canalizare

- **Preț estimativ:** între 10 și 15 RON/ml pentru montaj țevă PVC F32-F110

Detalii: Prețul include manopera, fără săpături.

c. Traseu de țevă alimentare apă

- **Preț estimativ:** între 4 și 10 RON/ml pentru instalații de apă potabilă
- **Detalii:** Costul variază în funcție de materialele utilizate și complexitatea lucrării.

d. Sisteme de supraveghere video

- **Preț estimativ:** între 750 și 1.500 RON pentru un kit complet (4 camere, DVR, cabluri, sursă de alimentare)

Detalii: Prețul variază în funcție de caracteristicile tehnice ale sistemului. Profit.ro

e. Grupuri sanitare

- **Preț estimativ:** între 400 și 1.000 RON
- Detalii:** Costul depinde de tipul și complexitatea grupului sanitar.

Echilibrul pieței

- **Cerere moderată:** Determinată de necesitățile administrației locale și comercianților.
- **Ofertă disponibilă:** Furnizori locali și naționali pot satisface cerințele pieței.
- **Prețuri stabile:** Costurile sunt influențate de materialele utilizate, complexitatea lucrărilor și reglementările locale.
- Tranzacțiile se fac mai ales prin proceduri de achiziție publică sau direct între autoritatea locală și furnizorii de echipamente/lucrări.
- Prețurile de referință sunt de obicei stabilite prin devize de lucrări, oferte comerciale sau baze de date cu prețuri unitare în construcții (ex. SEAP, DevizOnline, ICCO etc.).

6. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este cea utilizare care este:

1. *Posibilă din punct de vedere fizic,*
2. *Legal permisă (în conformitate cu reglementările urbanistice și legale),*
3. *Financiar fezabilă și*
4. *Produce cea mai mare valoare a bunului, în contextul pieței analizate.*

Aplicare în cazul bunurilor evaluate:

Bunuri analizate:

- *Tonete comerciale din PVC*
- *Infrastructură de canalizare și apă*
- *Sistem de supraveghere video*
- *Grup sanitar pentru public*

Evaluare CMBU– concluzii pentru fiecare criteriu:

Criteriu	Analiză aplicată
1. Posibil fizic	<i>Bunurile sunt fizic adecvate și funcționale în locația actuală. Accesul este asigurat, terenul este plat, iar amplasarea este favorabilă pentru activități comerciale.</i>
2. Legal permis	<i>Utilizarea este permisă de reglementările locale (PUZ/PUG), întrucât piața este o zonă destinată activităților comerciale și de utilitate publică. Construcțiile ușoare și infrastructura sunt conforme cu legislația.</i>
3. Fezabil economic	<i>Utilizarea actuală generează venituri (prin chirii/închirieri tonete), iar investițiile sunt relativ mici raportat la durata de utilizare. Cererea pentru astfel de facilități există și este constantă.</i>
4. Maximizare valoare	<i>Folosința actuală contribuie la maximizarea valorii economice a întregii piețe, întrucât permite funcționarea și modernizarea acesteia. Nu există o utilizare alternativă realistă care să aducă o valoare mai mare, fără reconversie majoră.</i>

Concluzie:

Cea mai bună utilizare a bunurilor evaluate este utilizarea actuală – ca parte a infrastructurii funcționale a unei piețe publice/comerciale. Această utilizare este legală, economic fezabilă, justificată din punct de vedere funcțional și contribuie la valoarea de ansamblu a spațiului pieței.

Modul de abordare a valorii

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. **Abordarea prin piață** – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.
2. **Abordarea prin cost** – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. **Abordarea prin venit** – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.
- 4.

Având în vedere **natura bunurilor evaluate, gradul redus de lichiditate al pieței și caracterul specializat al dotărilor**, s-a considerat justificată **utilizarea abordării prin cost**. Argumentele sunt următoarele:

1. Abordarea prin comparația vânzărilor – neaplicabilă

- Piața nu oferă suficiente tranzacții comparabile pentru bunuri similare (tonete, rețele edilitare, grupuri sanitare mobile).
- Lipsa unei piețe active și transparente pentru aceste tipuri de active (tranzacțiile se fac rar și preponderent prin achiziții publice).

2. Abordarea prin capitalizarea venitului – nejustificată

- Bunurile evaluate nu generează direct venituri autonome (ele fac parte din infrastructura unei piețe, nu funcționează ca afaceri de sine stătătoare).
- Nu există date suficiente privind veniturile și cheltuielile specifice fiecărui activ în parte.

3. Abordarea prin cost (metoda costului de înlocuire net) – cea mai potrivită

- Se aplică în cazul bunurilor specializate, cu utilizare publică/comunitară.
- Valoarea se estimează pe baza costului de înlocuire cu un activ echivalent nou, din care se scad uzura fizică, morală și funcțională.
- Datele sunt disponibile din surse de specialitate (ex. devize de lucrări, baze de date de prețuri unitare, oferte comerciale curente).

Abordarea prin metoda costurilor

La baza abordării costului stă principiul substituției: un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate, un bun mobil decât costul achiziționării unei proprietăți substituit sau a unui bun mobil echivalent. Principiul poate fi aplicat fie unui activ individual sau unui bun mobil, instalație complexă în întregime.

Principiul metodei constă în corectarea valorii de înlocuire (de nou) cu gradul de depreciere real, etapele necesare a fi parcurse fiind:

- ✓ **Stabilirea costului de înlocuire brut – de nou (CIB** - conform definiției: Valoarea de înlocuire este valoarea în stare nedepreciată a unui mijloc fix, la locul de utilizare, pregătit a fi pus în funcțiune. Ea cuprinde totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluării pentru înlocuirea bunului mobil considerat în stare nouă, cu caracteristici tehnico-economice similare celui de evaluat) prin una din metodele recomandate (devizului, cost-capacitate, indicială);
- ✓ **Estimarea deprecierei cumulate D**, care cuprinde scăderea în valoare sau profitabilitate a unui bun datorată:

- **Uzurii (deteriorării) fizice** - datorată consumării sau expirării duratei sale normale de utilizare cauzată de uzurii, deteriorării, expunerii diverselor elemente, factori fizici și alții, asemănători.

- **Deprecierii funcționale** - cauzată de ineficiențe și inadvertențe ale proprietății, la momentul comparării acesteia cu o proprietate mai eficientă sau una înlocuitoare mai puțin costisitoare, și construită cu tehnologie modernă. Simptomele care arată prezența deprecierei funcționale sunt costurile de exploatare în exces, construcțiile nefinalizate (costul de capital în exces), scăderea productivității, insuficiențe, lipsa de profit sau alte condiții asemănătoare.

- **Deprecierii economice** (uneori denumită „depreciere externă”) datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi costul crescut al materiei prime, forței de lucru sau utilităților (fără a compensa cu creșterea prețului produsului); cerere scăzută înregistrată pentru produs; concurența sporită; politici de mediu sau alte măsuri legislative; inflația sau rate crescute ale dobânzii; alți factori similari.

Costul de înlocuire brut- costul de nou.

Costul de înlocuire brut reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a proprietății evaluate, utilizând aceleași sau aproape aceleași materiale. În abordarea prin cost, evaluatorul compară proprietatea în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască. Există mai multe metode de determinare a costului curent (de nou) al unui activ. Cele mai importante sunt metoda devizului, indexarea, și metoda cost – capacitate. În costul echipamentelor sunt incluse toate costurile directe și indirecte.

În cazul bunurilor analizate, aparținând infrastructurii Pieței Dărmănești (tonete, rețele de utilități, echipamente), determinarea **Costului de Înlocuire Net (CIN)** s-a realizat prin **actualizarea valorii de intrare existente, întrucât prețurile de achiziție inițiale nu sunt disponibile.**

Astfel, metodologia aplicată a fost următoarea:

Valoarea de înlocuire brută (VIB) a fost determinată prin **actualizarea valorii de intrare** (valoarea contabilă de la data achiziției/ultimei evaluări) utilizând **indicii de actualizare ai prețurilor publicați de INSE (Institutul Național de Statistică INSE 1,04 fata de anul 2020 ultima evaluare)**, corespunzători anului achiziției sau al ultimei reevaluări.

Această metodă este justificată în contextul lipsei informațiilor exacte privind prețurile de achiziție și al caracterului specializat al bunurilor, pentru care nu există o piață activă.

Ulterior, din valoarea astfel actualizată s-au dedus **deprecierea cumulate** (fizice, funcționale și morale), în funcție de:

- starea tehnică a bunurilor,
- durata de viață estimată,
- nivelul de întreținere și funcționalitate actuală.

Rezultatul obținut reflectă **costul de înlocuire net** al fiecărui bun, în conformitate cu standardele de evaluare aplicabile.

Tabel de evaluare actualizat:

Denumire bun	Valoare inventar (lei)	Indice INSE (2020)	Valoare actualizată (lei)
GRUP SOCIAL P-TA DĂRMĂNEȘTI	24,774.84	1.04	25,754.62
SPAȚII COMERCIALE 1995 P-TA DĂRMĂNEȘTI dreapta	2,137.69	1.04	2,220.79
SPAȚII COMERCIALE 1999 P-TA DĂRMĂNEȘTI perimetru	158,818.33	1.04	165,161.64
CANALIZARE P-TA DĂRMĂNEȘTI	6,394.30	1.04	6,649.67
TRASEU ȚEAVĂ ALIMENTARE APĂ	14,043.20	1.04	14,604.93
SISTEM DE SUPRAVEGHERE VIDEO ȘI ALARMARE P.D	3,615.25	1.04	3,761.42
SISTEM DE SUPRAVEGHERE VIDEO 4 CAMERE EXTERIOR+1 INT	3,434.08	1.04	3,566.84

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și depreciere economică.

a) Deprecierea fizică: - S-a estimat o depreciere fizică în urma inspecției în funcție de gradul de uzură al fiecărui bun în parte.

b) Deprecierea funcțională: - Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare a bunurilor ca rezultat al progresului tehnic, al apariției de noi tehnologii. NU A fost identificată depreciere funcțională.

c) Deprecierea externă: Deprecierea economică este o pierdere de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi proprietății. A fost estimată în funcție de cererea de pe piață la momentul actual, cerere care se reflectă în nivelul preturilor de cotație și tranzacționare existente în prezent pe piață. În cazul mijloacelor fixe și a stocurilor deprecierea ține cont de cantitatea, varietatea și posibilitățile de vânzare în bloc ale bunurilor evaluate.

În cazul bunurilor din Piața Dărmănești, deprecierea economică poate fi evaluată astfel:

1. **Spații comerciale vechi (1995, 1999):**

Deprecierea economică poate fi de aproximativ **15-20%**, având în vedere vârsta și posibila scădere a cererii pentru locuri comerciale mai vechi.

2. **Grupuri sanitare și facilități de utilități:**

Dacă sunt planuri de modernizare a infrastructurii (ex. canalizare, apă), acest tip de bun poate suferi o depreciere economică mică, de **5-10%**, dar ar putea fi afectat de noi reglementări sau necesitatea unor actualizări tehnologice.

3. **Sisteme de supraveghere video:**

Deprecierea economică ar putea fi mai mare, de **10-15%**, având în vedere faptul că tehnologia de securitate poate deveni rapid învechită și există o cerere constantă pentru tehnologie modernă.

Dacă estimăm o **depreciere economică** pentru fiecare dintre bunurile de mai sus, aceasta ar trebui să fie aplicată în calculele finale, pe lângă deprecierea fizică și morală. În funcție de evaluarea pieței, evaluatorul poate ajusta procentele de depreciere pentru a reflecta condițiile economice și tendințele pieței.

Astfel am estimat o **depreciere economică de 10%**, aceasta se va adăuga la deprecierea fizică și morală estimată.

7. Concluzii. Recomandarea valorii

Abordarea prin piata a evidențiat următoarele valori:

- abordarea prin cost 144.492 Lei

Estimarea finală a valorii se realizează, având în vedere criteriile specifice, respectiv:

Specificație	Abordarea prin comparatii
adecvarea	buna
precizia	folosește numai date de piață precise
cantitatea de informații	mare

Având în vedere faptul că abordarea prin comparatii este precisă, datorită criteriilor de mai sus (adecvare, precizie și în special cantitatea de informații - în abordarea prin cost este mare), estimăm că valoarea de piață pentru bunuri Piata Darmanesti situată în Piatra Neamt, la data de 29.04.2025 este cea dată de abordarea prin comparatii, respectiv: (rotunjit):

144.492 LEI

O SUTA PATRUZECI SI PATRU MII PATRU SUTE NOUAZECI SI DOI LEI

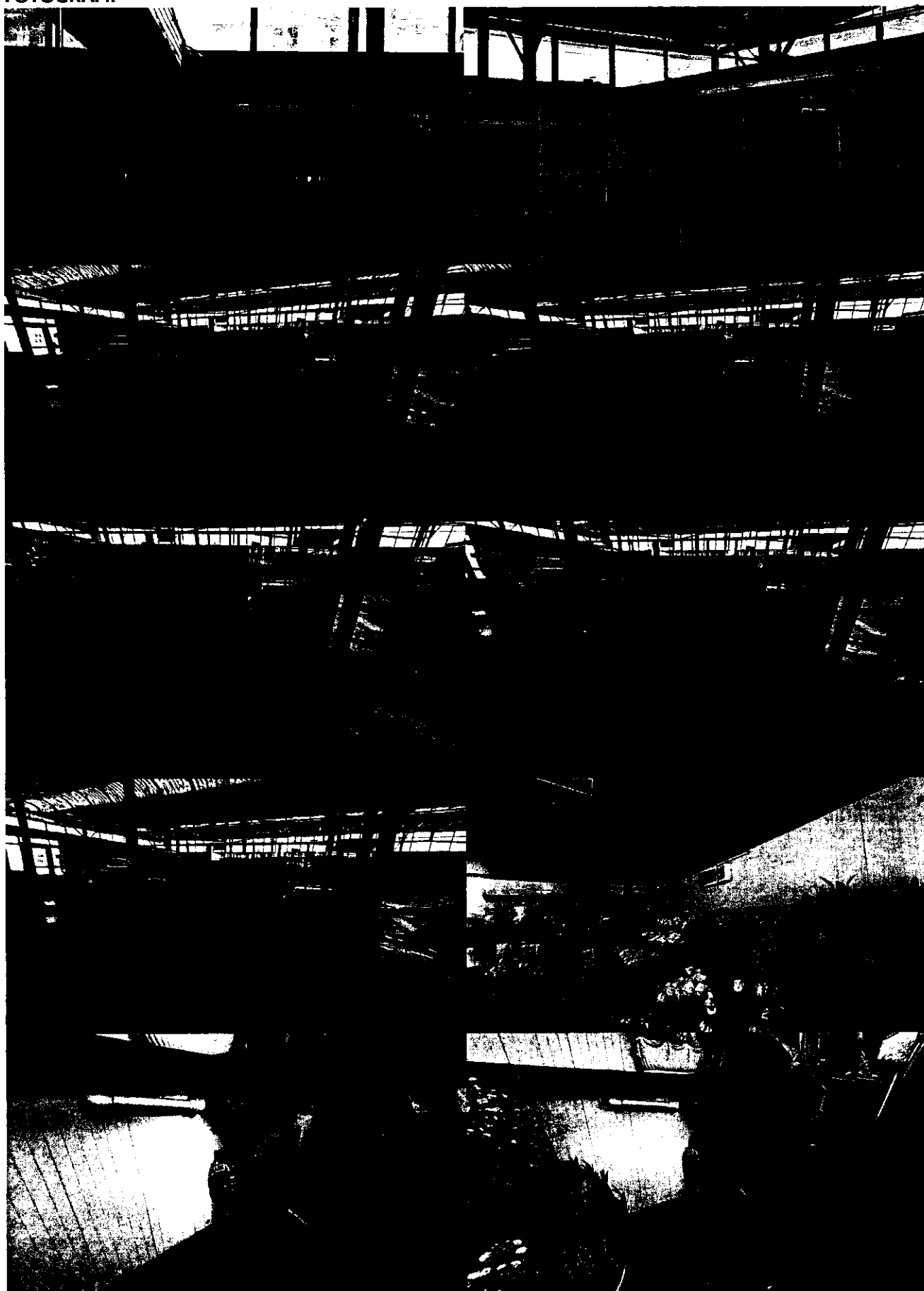
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globală, conform tranzacțiilor încheiate între persoane fizice sau juridice;
- cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4.9775lei la data de 29.04.2025,
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

Elaborat de :
SC "EXPERT EVAL" SRL Piatra Piatra Neamt
Membru corporativ al ANEVAR
Stroi Mihaela Antoaneta
Evaluator Autorizat EPI, EBM



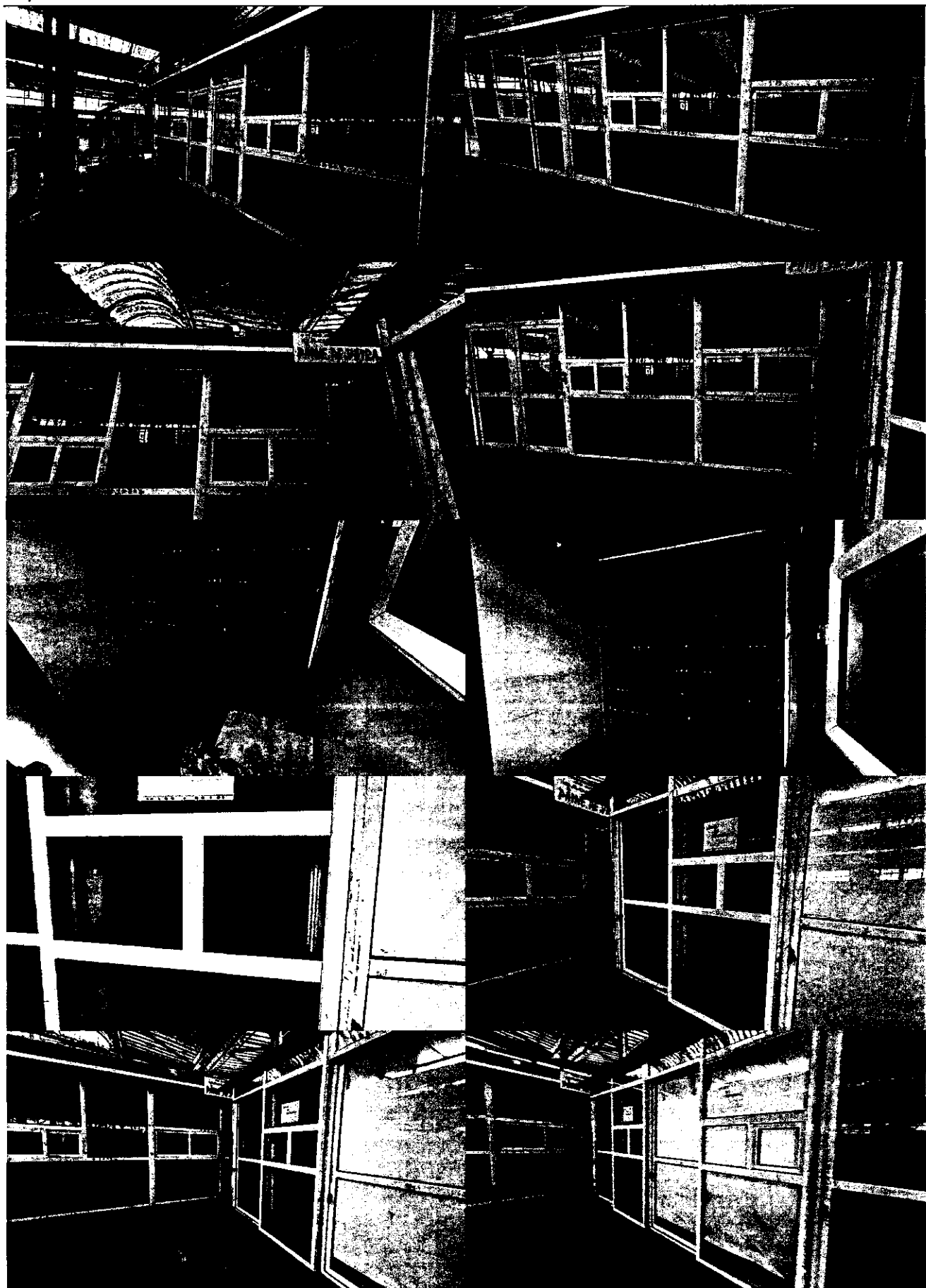
FOTOGRAFI

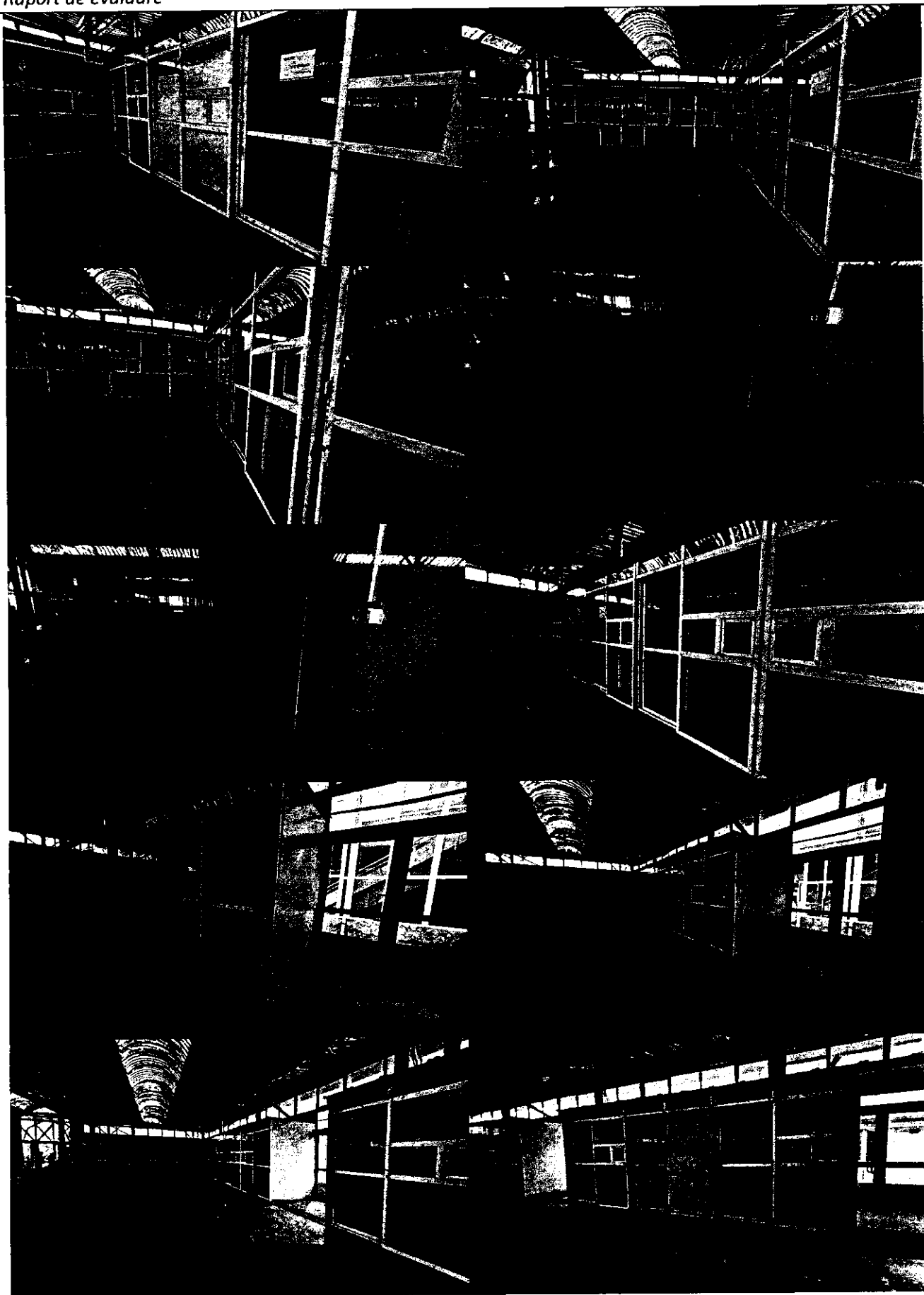




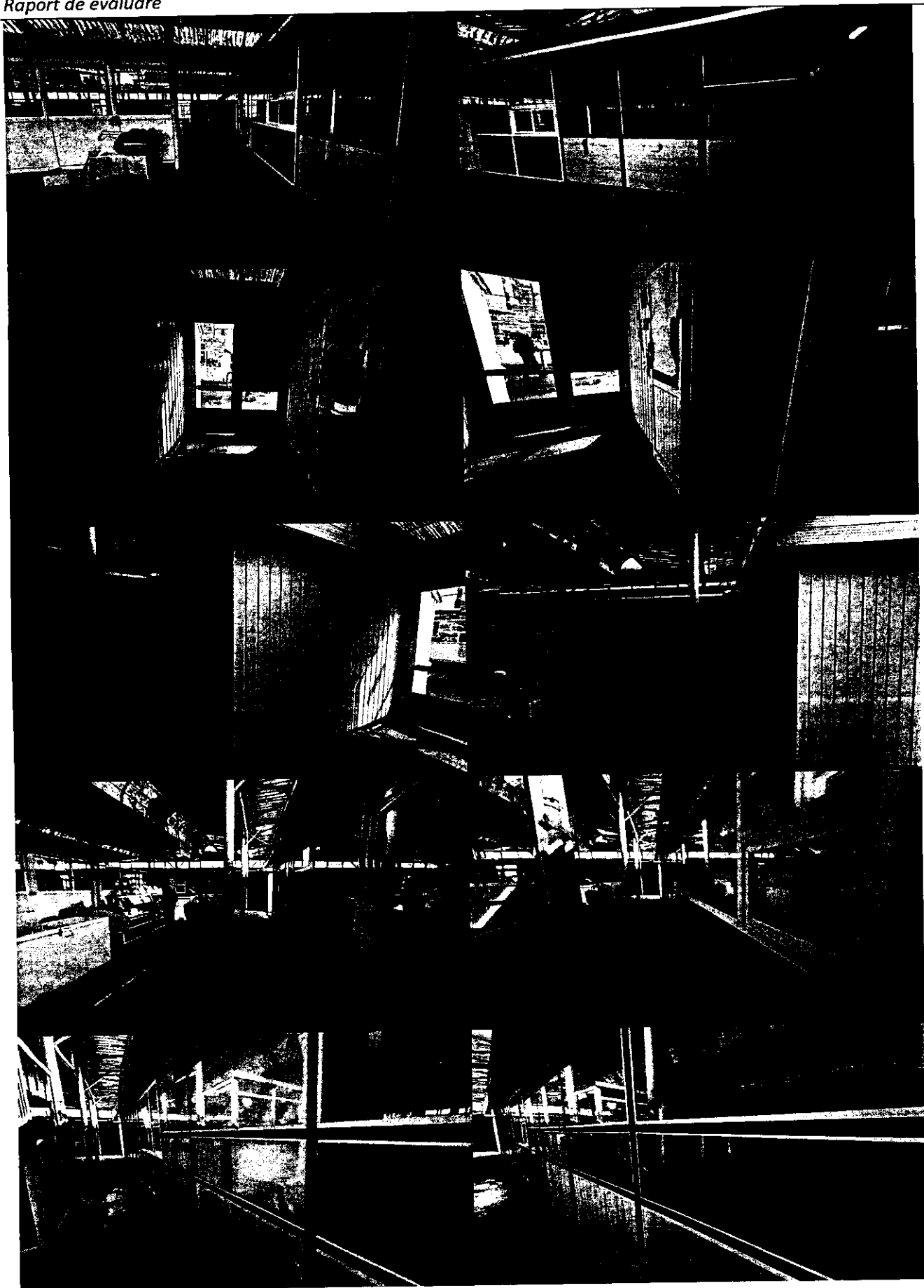


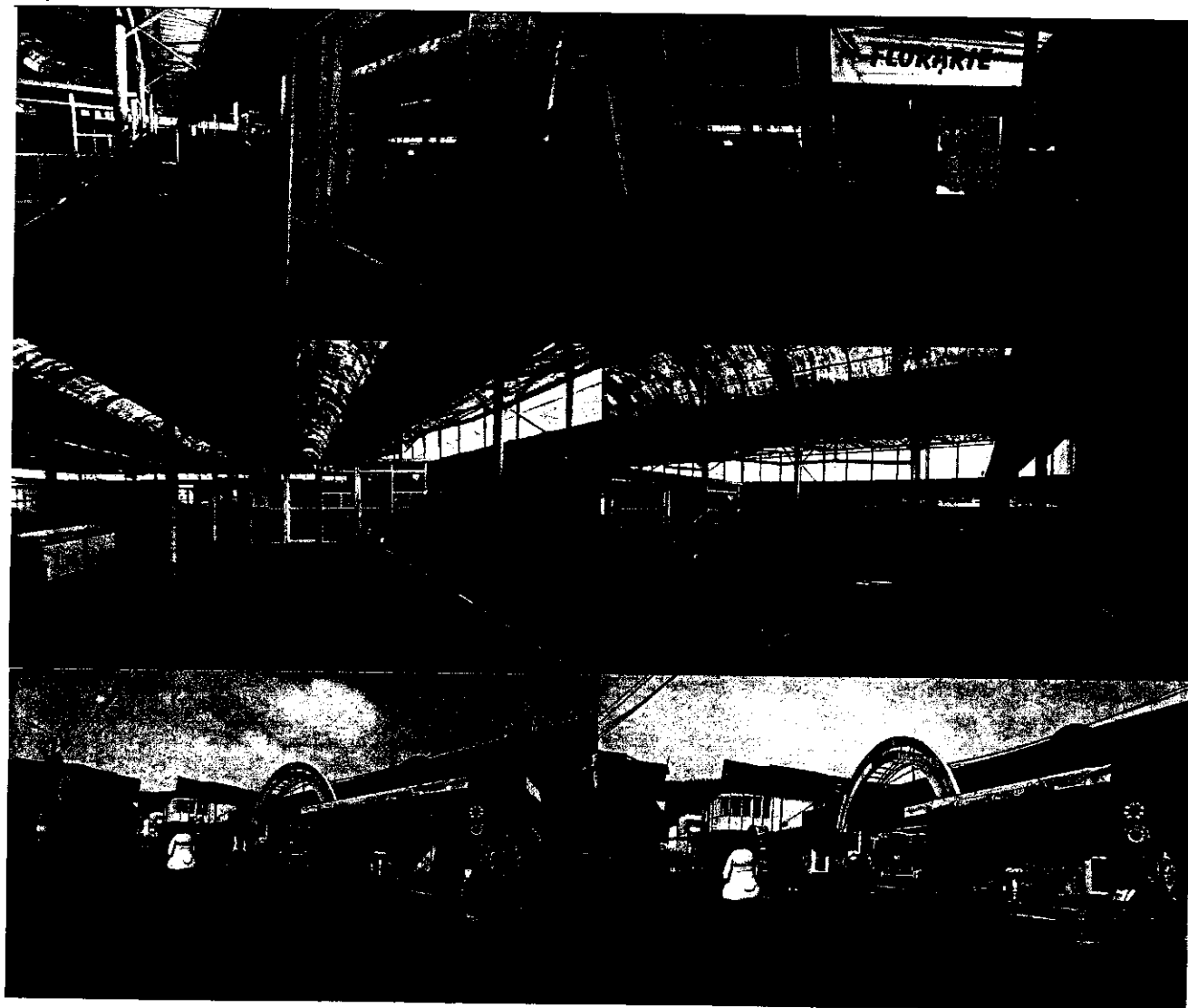












Data: 19.05.2025/2:18:18 PM

REGISTRU MIJLOACE FIXE Mai(Cont<803) SI (Gestiune=DARMANESTI)

Pag: 1/1

Nr. Inv.	An/ luna prima rata	Cont	Simbol clasa mijloc fix	Mijloc Fix	Cant.	Valoare Inventar	Amortizare precedenta	Amortizare curenta	Amortizare totala	Valoare ramasa
95	2000/11	212.1	1.6.1.1.1	GRUP SOCIAL P-TA DARMANESTI	1,00	24.774,84	5.709,16	107,72	5.816,88	18.957,96
113	1995/12	212.1	1.1.2.1	SPATII COMERCIALE 1995 P-TA DARMANESTI dreapta	1,00	2.137,69	1.857,33	35,05	1.892,38	245,31
39084	1999/11	212.1	1.1.2.1	SPATII COMERCIALE 1999 P-TA DARMANESTI perimetru	1,00	158.818,33	76.521,45	1.443,80	77.965,25	80.853,08
Total PIATA DARMANESTI										
Total 212.1										
41	1999/08	212.2	1.8.7	CANALIZARE P-TA DARMANESTI	1,00	6.394,30	1.454,32	27,44	1.481,76	4.912,54
39321	2011/06	212.2	1.8.13	TRASEU TEAVA ALIMENTARE APA	1,00	14.043,20	2.756,53	52,01	2.808,54	11.234,66
Total PIATA DARMANESTI										
Total 212.2										
1001	2015/04	2131	3.3.5	SISTEM SUPRAVEGHERE VIDEO SI ALARMARE P.D.	1,00	20.437,50	4.210,85	79,45	4.290,30	16.147,20
Total PIATA DARMANESTI										
Total 2131										
974	2021/06	214	3.3.5.	SISTEM DE SUPRAVEGHERE VIDEO 4 CAM EXTERIOR+INT	1,00	3.434,08	1.681,19	35,77	1.716,96	1.717,12
Total PIATA DARMANESTI										
Total 214										
TOTAL GENERAL										
						213.217,69	93.595,23	1.701,79	95.297,02	117.920,67
						7,00				
						WIRMENTOR 25.02.2025 BDE				

INTERMIT
VISA MY ORIGINAL

CARTE FUNCİARĂ NR. 58445
COPIE

Carte Funciară Nr. 58445 Piatra-Neamt

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Al ULMILOR

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58445	Din acte: 2.886 Masurata: 2.489	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	58445-C1	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Al ULMILOR	S. construita la sol:44 mp; Grup sanitar, construit din caramida, acoperit cu tabla.
A1.2	58445-C2	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Al ULMILOR	S. construita la sol:608 mp; Platforma piatra.
A1.3	58445-C3	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Al ULMILOR	S. construita la sol:16 mp; Spatiu comercial construit din tabla, acoperit cu tabla.
A1.4	58445-C4	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Al ULMILOR	S. construita la sol:24 mp; Spatiu comercial construit din tabla, acoperit cu tabla.
A1.5	58445-C5	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Al ULMILOR	S. construita la sol:8 mp; Spatiu comercial construit din tabla, acoperit cu tabla.
A1.6	58445-C6	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Al ULMILOR	S. construita la sol:11 mp; Spatiu comercial construit din tabla, acoperit cu tabla.
A1.7	58445-C7	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Al ULMILOR	S. construita la sol:18 mp; Spatiu comercial construit din tabla, acoperit cu tabla.
A1.8	58445-C8	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Al ULMILOR	S. construita la sol:19 mp; Spatiu comercial construit din tabla, acoperit cu tabla.
A1.10	58445-C10	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Al ULMILOR	S. construita la sol:162 mp; Spatiu comercial construit din tabla, acoperit cu tabla.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
49312 / 06/10/2014		
Act Notarial nr. 49312 de dezlipire aut.nr.1613, din 03/10/2014 emis de BIN Postelnicu Mihai;		
B1	Se înființează cartea funciara 58445 a imobilului cu numarul cadastral 58445/Piatra-Neamt, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 56372 inscris in cartea funciara 56372;	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.10
Act Notarial nr. 49312 de lotizare aut. nr. 353, din 22/02/2013 emis de BNP. HARBUT IRINA;		
B2	Se înființează cartea funciara 56372 a imobilului cu numarul cadastral 56372/Piatra-Neamt, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52864 inscris in cartea funciara 52864;	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.10
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 56372/Piatra-Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 25/02/2013; pozitie transcrisa din CF 56372/Piatra-Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 25/02/2013;		
Adresa nr. 50816/2005 (HCL 203/1999, HCL 43/2000);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL P. NEAMT, DOM PUBLIC OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 56372/Piatra-Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 25/02/2013;	A1, A1.2
Autorizatie De Executare De Lucrari nr. 550/1998 (AC 213/1997 , AC 319/1995, PV 1239/2001,2379/2002, HCL 203/1999, HCL43/2000, AC 18684/1999);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC URBAN SA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 56372/Piatra-Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 25/02/2013;	A1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act nr. AUT CONSTR 550/1998 (AC 213/1997, AC 319/1995, PV 1239/2001, 2379/2002, HCL 203/1999, HCL43/2000, AC 18684/1999);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC URBAN SA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56372/Piatra-Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 25/02/2013;	A1.3
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC URBAN SA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56372/Piatra-Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 25/02/2013;	A1.4
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC URBAN SA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56372/Piatra-Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 25/02/2013;	A1.5
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC URBAN SA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56372/Piatra-Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 25/02/2013;	A1.6
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC URBAN SA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56372/Piatra-Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 25/02/2013;	A1.7
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC URBAN SA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56372/Piatra-Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 25/02/2013;	A1.8
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC URBAN SA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56372/Piatra-Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 25/02/2013;	A1.10
Act Administrativ nr. 12905, din 18/03/2014 emis de OCPI NEAMT SERVICIUL CADASTRU;		
B12	se noteaza propunerea de dezmembrare a prezentului imobil cu identificator 56372, in urmatoarele imobile cu numar cadastral 58445 si 58445 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56372/Piatra-Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 15807 din 02/04/2014; pozitie transcrisa din CF 56372/Piatra-Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 15807 din 02/04/2014; Radiata prin cererea nr. 49312/06.10.2014, act nr. act de dezlipire aut. nr. 1613/03.10.2014	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.10
B13	Se radiaza propunerea de dezmembrare inscrisa prin incheierea nr. 15807 din 02/04/2014;	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.10

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrașintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
49312 / 06/10/2014		
Contract De Concesiune nr. 18684/1999 (HCL 203/1999; HCL 93/2000);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC URBAN SA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56372/Piatra-Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 25/02/2013;	A1, A1.2
Act Administrativ nr. adresa 955, din 22/10/2010 emis de ADMINISTRATIA FINANTELOR PUBLICE NEAMT (proces verbal de sechestr 955/22.10.2010, din dosar de executare 284, adresa 4451/12.11.2010);		
C2	se noteaza sechstru pentru suma de 1.363.716 lei, asupra constructiilor C2, C4 C9 si C11 1) ADMINISTRATIA FINANTELOR PUBLICE PIATRA NEAMT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56372/Piatra-Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 25/02/2013; pozitie transcrisa din CF 56372/Piatra-Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 25/02/2013; Radiata prin cererea nr. 37422/16.06.2015, act nr. adresa de radiere nr. 339/15.06.2015	A1.1, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.10
37422 / 16/06/2015		
Act Administrativ nr. adresa de radiere nr. 339, din 15/06/2015 emis de AJFP NEAMT;		
C3	Se radiaza sechestrul inscris prin adresa 955, din 22.10.2010, emis de	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C3	ADMINISTRATIA FINANTELOR PUBLICE NEAMT, proces verbal de sechestrul 955/22.10.2010, din dosar de executare 284, adresa 4451/12.11.2010, asupra constructiilor proprietatea SC CMI URBAN SA in favoarea ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE NEAMT	6, A1.7, A1.8, A1.10

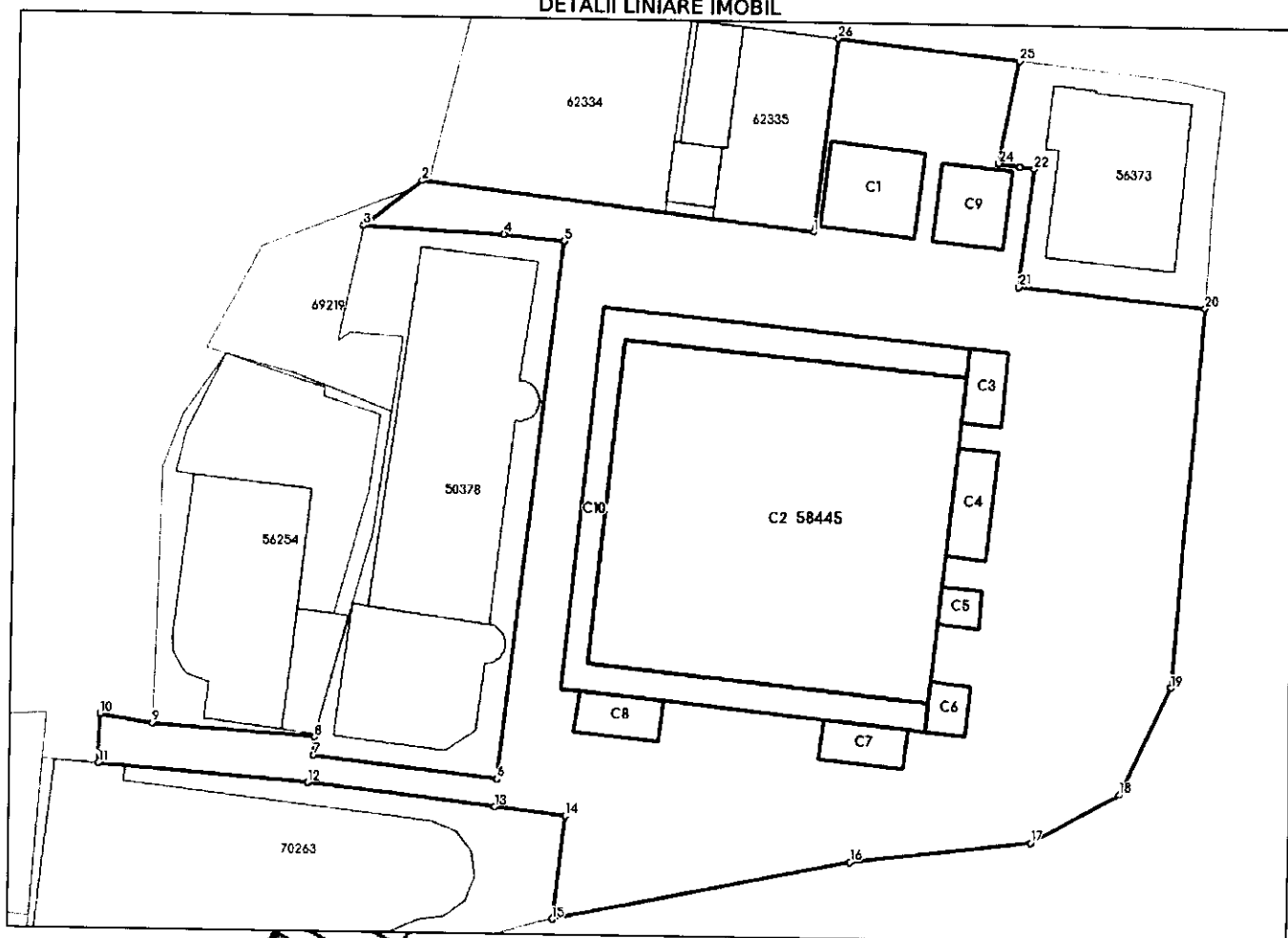
Neutilizabil în Circuitul Civil

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58445	Din acte: 2.886 Masurata: 2.489	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (m)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.489	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	58445-C1	construcții anexa	44	Cu acte	S. construita la sol:44 mp; Grup sanitar, construit din caramida, acoperit cu tabla.
A1.2	58445-C2	construcții industriale si edilitare	608	Cu acte	S. construita la sol:608 mp; Platforma piatra.
A1.3	58445-C3	construcții industriale si edilitare	16	Cu acte	S. construita la sol:16 mp; Spatiu comercial construit din tabla, acoperit cu tabla.
A1.4	58445-C4	construcții industriale si edilitare	24	Cu acte	S. construita la sol:24 mp; Spatiu comercial construit din tabla, acoperit cu tabla.
A1.5	58445-C5	construcții industriale si edilitare	8	Cu acte	S. construita la sol:8 mp; Spatiu comercial construit din tabla, acoperit cu tabla.
A1.6	58445-C6	construcții industriale si edilitare	11	Cu acte	S. construita la sol:11 mp; Spatiu comercial construit din tabla, acoperit cu tabla.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	58445-C7	construcții industriale și edilitare	18	Cu acte	S. construită la sol:18 mp; Spațiu comercial construit din tablă, acoperit cu tablă.
A1.8	58445-C8	construcții industriale și edilitare	19	Cu acte	S. construită la sol:19 mp; Spațiu comercial construit din tablă, acoperit cu tablă.
A1.9	58445-C9	construcții industriale și edilitare	30	Fără acte	S. construită la sol:30 mp; Post de transformare construit din cărămidă, acoperit cu tablă.
A1.10	58445-C10	construcții industriale și edilitare	162	Cu acte	S. construită la sol:162 mp; Spațiu comercial construit din tablă, acoperit cu tablă.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.038	2	3	5.432
3	4	10.383	4	5	4.462
5	6	40.089	6	7	13.619
7	8	1.342	8	9	12.0
9	10	3.896	10	11	3.657
11	12	15.492	12	13	13.903
13	14	7.22	14	15	7.7
15	16	22.305	16	17	13.304
17	18	7.485	18	19	8.747
19	20	28.272	20	21	13.79
21	22	8.805	22	23	1.058
23	24	1.564	24	25	7.717
25	26	13.358	26	1	14.388

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

