

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PIPIRIG

Cod de identificare fiscală: 2614228
Pipirig, str. Ion Creangă, nr. 4, cod poștal: 617325
www.pipirig.ro, e-mail: primaria.pipirig@yahoo.com, tel: 0233-252001; fax: 0233-252001

HOTĂRÂREA

Nr.134 din 21 decembrie 2021

**privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea vânzării, fără licitație publică,
a unor terenuri aflate în domeniul privat al Comunei Pipirig**

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art.121, alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art.3, art.4 și art.9, paragraful 1 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr.199/1997;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;
- art. 129, alin. (2), litera "c", alin.(6), litera "b,, precum și ale *art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*
- art. 859, art.1650, art.1657 și art.1730 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Ținând cont de :

- prevederile Hotărârii Consilului local al comunei Pipirig nr.123 din 25 noiembrie 2021 privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea vânzării, fără licitație publică, a unor terenuri aflate în domeniul privat al comunei Pipirig;
- Referatul de aprobare al primarului comunei înregistrat sub nr. 16.394 din 10.12.2021 ;
- Raportul de specialitate al compartimentului urbanism, mediu și cadastru înregistrat sub nr. 16462 din B.12.2021;

- Cererile depuse de către domnul Afetelor Ioan, înregistrată sub nr. 9752 din 26.07.2021 și domnul Ursu Iacob, înregistrată sub nr.13.216 din 13.10.2021 prin care se solicită vânzarea unor terenuri pentru care există contracte de concesiune;

- **Raportul de evaluare** întocmit de către evaluatorul autorizat Oancia Nicolae, în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare a unor terenuri;

- extrasul de Carte funciară nr. 52.208 și extrasul de Carte funciară nr.51.767 eliberate de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu – Neamț;

- Contractul de concesiune nr.36 din 01.12.2016 încheiat între domnul Afetelor Ioan și Consiliul local al comunei Pipirig și Contractul de concesiune nr. 11 din 30.07.2002, încheiat între domnul Ursu Iacob și Consiliul local al comunei Pipirig;

Luând act de avizul favorabil al comisiilor de specialitate;

În temeiul dispozițiilor art. 139 alin. (2) și ale art. 196 alin. (1) lit. ”a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul local al comunei Pipirig adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. – Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea unor terenuri aflate în domeniul privat al comunei Pipirig, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește **Raportul de evaluare** întocmit de către evaluatorul autorizat Oancia Nicolae, în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare, conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.3. - Se aprobă vânzarea directă a terenurilor menționate la art.1, către domnul Afetelor Ioan, suprafața de 4.191 m.p. și către domnul Ursu Iacob, suprafața de 2.250 m.p., care au drept de preempțiune, în calitate de proprietari asupra construcțiilor existente pe aceste terenuri.

Art. 4. Prețurile de vânzare ale terenurilor menționate la art.3 sunt prevăzute în anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

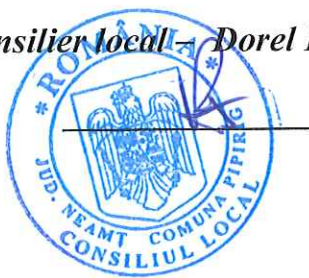
Art.5. Se împuternicește domnul Dorneanu Vasile, în calitate de Primar al comunei Pipirig, să semneze pentru și în numele comunei Pipirig, contractele de vânzare – cumpărare, autentificate la notar.

Art.6. – La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se abrogă orice alte prevederi contrare.

Art.7. - Secretarul general al comunei va comunica prezenta hotărâre persoanelor și instituțiilor interesate.

Președinte de ședință,

Consilier local – Dorel RAHĂU



AR/AR

Ex.4

Ds. A-4/2021

21.12.2021

Contrasemnează,

**Secretar general comună,
Ana RIȘCANU**

CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI, DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL COMUNEI			
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI NR. .../2021			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾	.../.../2021	
2	Comunicarea către primarul comunei ²⁾	.../.../2021	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	.../.../2021	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾	.../.../2021	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾	.../.../2021	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	.../.../2021	
Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ: ¹⁾ art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”; ²⁾ art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”; ³⁾ art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...; ⁴⁾ art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.; ⁵⁾ art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”; ⁶⁾ art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”; ⁷⁾ art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”			

ANEXA NR 1 la HCL
nr. 124 din 21.12.2021



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA PIPIRIG

Cod de identificare fiscală: 2614228
Pipirig, str. Ion Creangă, nr. 4, cod poștal: 617325
E-mail: primaria.pipirig@yahoo.com / primaria@pipirig.ro, www.pipirig.ro
Tel: 0233-252001; 0233-252448; fax: 0233-252001



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind vânzarea unor terenuri proprietate privată a Comunei Pipirig

Date generale:

Potrivit prevederilor art. 129 alin. (6) lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”.

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Pipirig stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investițiile, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor și a vânzărilor.

Prin cererile înregistrate la Primăria comunei Pipirig:

- Nr. 9752 din 26.07.2021 a domnului Afetelor Ioan, cu domiciliul în sat Pătăligeni, str. IPF Patriarh Nicodim nr. 286, comuna Pipirig, județul Neamț, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 4191 mp, teren ce face obiectul contractului de concesiune nr. 36 din 01.12.2016;
- Nr. 13216 din 13.10.2021 a domnului Ursu Iacob, administrator al SC URSU JUNIOR SRL, cu sediul în Piatra Neamț, str. Dimitrie Leonida, nr. 53, bl. D2, parter, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 2250 mp, teren ce face obiectul contractului de concesiune nr. 11/30.07.2002, se solicită cumpărarea bunurilor concesionate.

Obiectul vânzării:

Terenurile care fac obiectul vânzării sunt situate în comuna Pipirig și sunt proprietatea privată a comunei, astfel:

- Suprafața de 4.191 mp este situată pe str. IPF Patriarh Nicodim, sat Pâțâligeni, înscrisă în Cartea Funciară a comunei Pipirig nr. 52208, având nr. cadastral 52208;

- Suprafața de 2.250 mp este situată pe str. Obor, sat Pâțâligeni, înscrisă în Cartea Funciară a comunei Pipirig nr. 51767, având nr. cadastral 51767;

Având în vedere poziția, forma și dimensiunile acestor terenuri, nu pot fi folosite de Primăria comunei Pipirig în alt scop, fiind ocupate de construcții sau deservesc aceste construcții.

Motivația vânzării:

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenurilor, sunt următoarele:

- Atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Pipirig;
- Valorificarea resurselor existente în scopul realizării unor noi investiții pe terenul respectiv;
- Crearea unor noi locuri de muncă prin dezvoltarea sectorului privat;
- Implementarea unor obiective cu impact economic și social asupra comunității locale;
- Asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- Atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și ale condițiilor de muncă ale acestora;

Temeiurile juridice:

- Art. 108 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care prevede: „*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:*

a) *date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;*

b) *concesionate;*

c) *închiriate;*

d) *date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;*

e) *valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.”*

- Art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care prevede: „*prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale*



pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

Valoarea terenurilor:

Valoarea de vânzare este stabilită în baza Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul atestat ANEVAR Ing Oancia Nicolae.

Conform Raportului de evaluare, prețul terenurilor este:

- 4.191 mp x 2 €/mp = 8.478 €, echivalent cu **41.940 lei**;
- 2.250 mp x 3 €/mp = 6.654 €, echivalent cu **32.918 lei**;



Modalitatea de vânzare:

Procedura de vânzare propusă este **directă**, fiind îndeplinite condițiile prevederilor art. 364, alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Cumpărătorii vor achita prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenurilor se vor suporta de de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Contractul de vânzare-cumpărare va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliară.

Concluzii:

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea acestui teren. Din punct de vedere al oportunității financiare dacă se aprobă vânzarea terenurilor, s-ar încasa la bugetul local al comunei Pipirig 74.858 lei, echivalentul a 15.277 €.

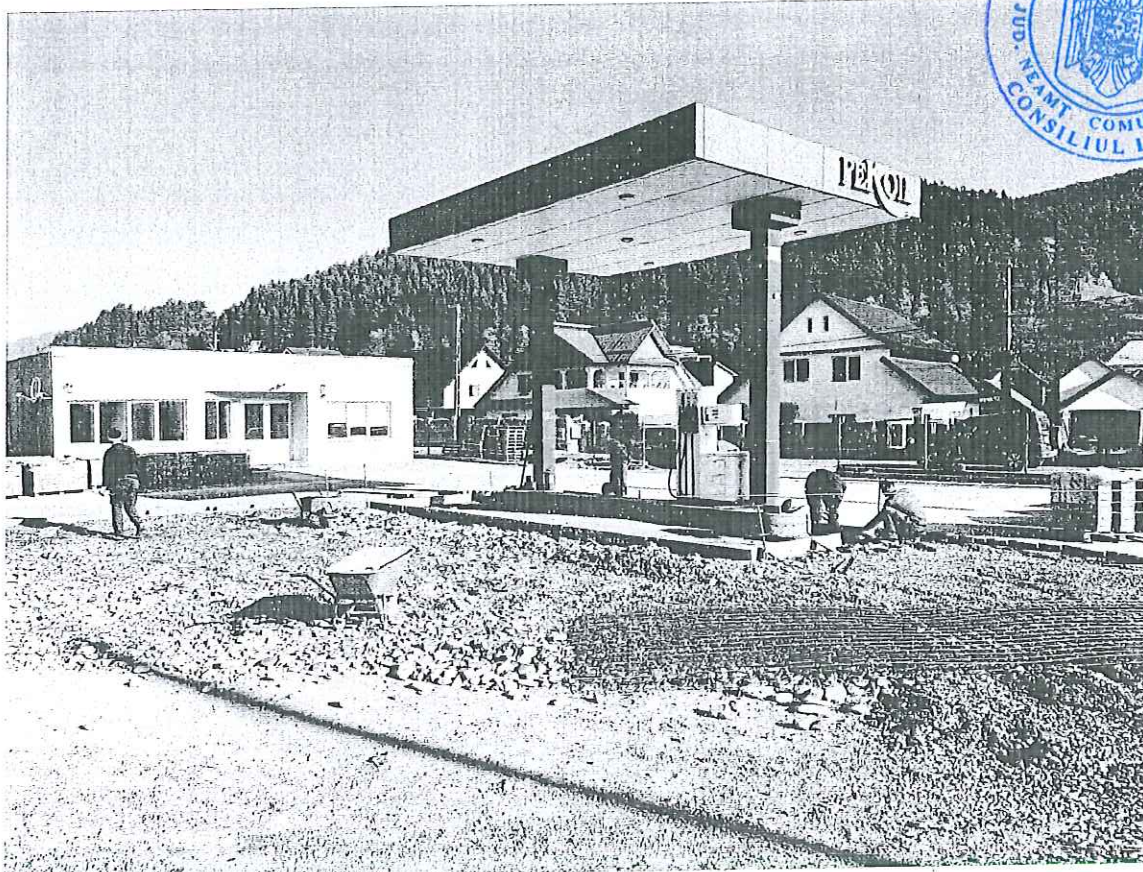
In concluzie, considerăm necesară și oportună adoptarea unei hotărâri privind vânzarea directă a acestor terenuri aflate în proprietatea privată a comunei Pipirig persoanelor care, în baza legii și a cererilor înregistrate, pot și vor să cumpere terenurile aferente construcțiilor.

Intocmit,

Consilier superior,

Ungureanu George

RAPORT DE EVALUARE



Estimarea valorilor de piață și a redevențelor minime a proprietăților imobiliare *Terenuri*, situate pe raza Comunei Pipirig, județul Neamț, în vederea vânzării sau concesionării acestora.

CLIENT

Primăria Pipirig

ÎNTOCMIT

Ing. Oancia Nicolae

22 Octombrie 2021

Rezumatul concluziilor importante

Denumire proprietate: *Terenuri*

Adresă proprietate: Comuna Pipirig, județul Neamț

Proprietar: UAT Pipirig - Domeniul privat

Beneficiarul raportului de evaluare: Primăria Pipirig

Sarcini cu care este grevată proprietatea: Terenurile sunt libere de sarcini.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață în vederea vânzării sau concesiunii.

Dreptul evaluat: Dreptul de proprietate deplin

Data evaluării: 08.10.2021

Curs de schimb BNR: 1€ = 4,9470 lei

Ținând cont de metodele de evaluare aplicate, de relevanța lor și ipotezele prezentate privind valoarea și având în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în opinia evaluatorului *indicația asupra valorilor de piață și a redevențelor minime a terenurilor evaluate*, la data de 08.10.2021 este:

Nr. crt	Adresă	Mp.	Valoare de piață €	Valoare de piață Lei	Valoare de piață €/mp.	Valoare redevență minima €/an	Valoare redevență minima Lei/an	Valoare redevență minima Lei/an/mp.
1	Str.IPF Patriarh Nicodim, Sat Pîșligeni, Com.Pipirig	4.191	8.478	41.940	2	-	-	-
2	Str.Obor, Sat Pîșligeni, Com.Pipirig	2.250	6.654	32.918	3	-	-	-
3	Str.Ozanei, Sat Baboiești, Com.Pipirig	768	1.306	6.459	1,7	-	-	-
4	Str.Obor, Sat Pîșligeni, Com.Pipirig	676	1.899	9.396	2,8	38,8	191,9	0,28
5	Str.Obor, Sat Pîșligeni, Com.Pipirig	417	1.225	6.059	2,9	25	123,7	0,29
6	Str,Ion Creangă, Sat Pipirig, Com.Pipirig	385	1.074	5.315	2,8	21,9	108,3	0,28
7	Str.Aleea Stadionului, Sat.Pipirig, Com.Pipirig	135	563	2.786	4,2	11,5	56,9	0,42
8	Str.Aleea Stadionului, Sat.Pipirig,Com.Pipirig	65	237	1.170	3,6	4,8	45,5	0,7

Expert Evaluator

Ing. Oancia Nicolae

Membru titular A.N.E.V.A.R.

Nr. legitimație: 17696



CAPITOLUL 1

Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

1.1 Tipul de evaluare

Conform solicitării clientului și în concordanță cu cele stabilite prin contractul de prestări servicii nr.12996 din 08.10.2021 se evaluează dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare *Terenuri* formate din 8 loturi de teren, pentru estimarea valorilor de piață a acestora în vederea vânzării sau concesiunii.

1.2 Identificarea clientului și a utilizării desemnate

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Pipirig, cu sediul în localitatea Pipirig, comuna Pipirig, Strada Ion Creangă, nr.4, județul Neamț, în calitate de client și beneficiar iar evaluarea este necesară pentru estimarea valorilor de piață.

1.3 Identificarea proprietății de evaluat

Proprietățile ce fac obiectul evaluării sunt formate din 8 terenuri situate în comuna Pipirig. Inspekția a fost efectuată de către Oancia Nicolae în prezența d-nului Ungureanu George pe data de 08.10.2021.

1.4 Identificarea drepturilor de proprietate

Se evaluează dreptul de proprietate deplin al UAT Pipirig asupra terenurilor de evaluat.

1.5 Data efectivă a opiniei asupra evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 08.10.2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator. Cursul valutar de referință BNR la data evaluării este 1€ = 4,9470 lei.

1.6 Tipul de valoare și definiția acesteia

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare. Valoarea de piață, conform Standardului de evaluare SEV 100 Cadrul general, este *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.*

1.7 Ipoteze , ipoteze excepționale si condiții limitative.

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- se presupune că titlurile de proprietate sunt bune și tranzacționabile, în afara cazului în care se specifică altfel.
- suprafața terenului a fost obținută din extrasul de carte funciară pus la dispoziție de client.
- evaluatorul consideră că presupunerile folosite la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a folosit, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind oferte și tranzacții cu proprietăți comparabile existând posibilitatea existenței și altor informații (tranzacții) de care evaluatorul nu a avut cunoștință;
- informațiile furnizate se consideră a fi autentice, dar nu se acordă nicio garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți;
- nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a clădirilor, terenurilor sau amplasamentelor învecinate, iar valorile estimate nu țin seama de influența factorilor de mediu;
- evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra clădirilor ci a efectuat numai o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzator pentru existența unor vicii ascunse privind bunurile evaluate care ar putea avea influențe asupra valorii estimate a acestora.
- estimarea valorilor de piață a fost făcută în monedele leu și euro.
- terenurile se evaluează în ipoteza că sunt libere de construcții și amenajări (împrejmuiri, platforme betonate).

Nu avem ipoteze speciale.

CONDIȚII LIMITATIVE

- prezentul raport sau părți ale sale nu poate fi publicat sau mediatizat fără acordul evaluatorului.



- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată în afara de cazul în care s-a convenit altfel;
- valoarea estimată în raport se aplică numai asupra proprietății imobiliare în întregul ei și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

1.8. 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.

1.9. Sursele de informații utilizate

- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- Metode de evaluare a proprietăților imobiliare
- Informații de la agenții imobiliare, din presa locală și regională, precum și baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală, informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare cu proprietăți comparabile.
- Cursul de schimb valutar BNR din 08.10.2021

Expert Evaluator Ing.Oancia Nicolae

- Verificările și constatările făcute în teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnică efectivă a construcțiilor și situația terenului, precum și concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală, efectivă.

- Documente referitoare la proprietate: Contract de prestări servicii nr.12996 din 08.10.2021, Extras de carte funciară pentru informare nr.12687/03.06.2021, Copie Carte funciară nr.51767, Extras de carte funciară pentru informare nr.22289/04.10.2021, Extras de carte funciară pentru informare nr.16760/02.09.2020, Extras de carte funciară pentru informare nr.16762/02.09.2021, Extras de carte funciară pentru informare nr.8374/08.04.2021, Carte funciară nr.53833, Carte funciară nr.53831, Adresă nr.13105/11.10.2021.



SITUAȚIA

Terenurilor pentru care se aprobă vânzarea directă către titularii de construcții amplasate pe aceste terenuri

Nr. cit.	Cumpărător	Obiectul contractului	Locul situării terenului	PREȚUL DE VÂNZARE (LEI)
1	S.C. URSU JUNIOR SRL	Teren S = 2.250 mp	Sat Pâțâligeni, str. Obor, CF 51767	32.918
2	AFETELOR IOAN	Teren S= 4.191 mp	Sat Pâțâligeni, str. IPF Patriarh Nicodim CF 52208	41.940

