



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ



HOTĂRÂREA

Nr. 206 din 28 iulie 2022

**privind scoaterea la licitație publică, în vederea vânzării, a unui imobil (teren și clădire)
aparținând domeniului privat al orașului Târgu – Neamț, situat în str. Ing. Serafim Lungu,
nr. 1**

Având în vedere prevederile legale:

- art. 15 alin (2), art.120 alin.(1) și art.121 alin (1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 ratificată prin Legea nr.199/1997;
- art. 7 alin. (2) din Codul Civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- **Ordinul nr. 25 din 14 ianuarie 2021 pentru aprobarea modelului orientativ al statutului unității administrativ-teritoriale, precum și a modelului orientativ al regulamentului de organizare și funcționare a consiliului local;**

Tinând cont de:

- HCL nr. 103 din 28.04.2022 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2021, poziția 34 (teren) și poziția 253 (clădire);
- Extras de Carte funciară din 14.05.2020 pentru numărul cadastral 56826– teren în suprafață de 42mp și nr. cadastral 56826 – C1 – clădire în suprafață de 36 mp aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț;
- art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
- HCL nr. 268/24.10.2019 privind aprobarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț, modificat și completat prin HCL nr. 242/28.10.2021 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț aprobat prin HCL nr. 268/24.10.2019 și HCL nr. 113 din 28.04.2022;
- HCL 67/31.03.2022 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării unui imobil clădire și teren, situat în str. Ing. Serafim Lungu, nr. 1, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, prin licitație publică;
- Procesul verbal nr. 8852/21.06.2022 al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 683/19.11.2020;
- Raportul de evaluare nr. 1287/27.05.2022, întocmit de către evaluator ANEVAR autorizat Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2022, pentru construcție de 36 mp nr. cadastral 56826-C1, respectiv pentru terenul cu suprafața de 42mp nr. cadastral 56826, situate în Târgu Neamț, str. Ing. Serafim Lungu, nr. 1, jud. Neamț;
- Raportul nr. 9421/30.06.2022 al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, privind vânzarea unei suprafețe de teren de 42 mp și 36 mp construcție situate în str. Ing. Serafim Lungu, nr. 1, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 10632/25.07.2022 înaintat de Primarul oraşului Târgu Neamţ şi Raportul de specialitate nr. 10633/25.07.2022 comun al Serviciului Juridic – Contencios, Serviciul UAT şi al Direcţiei Buget - Contabilitate din cadrul Primăriei oraşului Târgu Neamţ;

Avand in vedere amendamentul propus de doamna consilier Vrinceanu Maria prin care a propus ca pretul de pornire al licitaţiei sa înceapă de la suma de 22.000 de euro.

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. 6 lit. b, art. 139 alin. (2), coroborat cu prevederile art. 243 alin. 1 lit. (a), art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Consiliul Local al Oraşului Târgu-Neamţ, întrunit în cea de-a 22-a şedinţă ordinara, din mandatul 2020-2024, adoptă prezenta hotărâre

Art.1 Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea vânzării a unui imobil teren şi clădire, situat în Târgu Neamţ, str. Ing. Serafim Lungu, nr. 1, jud. Neamţ, nr. cadastral 56826 teren şi nr. cadastral 56826-C1 clădire, aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu Neamţ, conform anexei 1 la prezenta.

Art.2 Se aprobă scoaterea la licitaţie publică în vederea vânzării a unui imobil teren şi clădire, situat în Târgu Neamţ, str. Ing. Serafim Lungu, nr. 1, jud. Neamţ, nr. cadastral 56826 şi 56826-C1, aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu Neamţ.

Art. 3 Se aprobă Caietul de sarcini privind procedura vânzării a unui imobil teren şi clădire, situat în Târgu Neamţ, str. Ing. Serafim Lungu, nr. 1, jud. Neamţ, nr. cadastral 56826 şi 56826-C1, aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu Neamţ, prin licitaţie publică, conform anexei nr. 2 la prezenta. **Garanţia de participare este de 5 % din preţul de pornire al licitaţiei (cursul valutar euro-leu aplicabil este cel de la data constituirii garanţiei) .**

Art. 4 Se aprobă Instrucţiunile pentru ofertanţi, conform anexei nr. 3 la prezenta.

Art.5 (1) Se însuşeşte Raportul de evaluare nr. 1287/27.05.2022 întocmit de către evaluator ANEVAR autorizat Casapu Ioan, legitimaţie nr. 11232/2022, pentru clădire în suprafaţă de 36 mp şi teren în suprafaţă de 42 mp, situat în Târgu Neamţ, str. Ing. Serafim Lungu, nr.1, jud. Neamţ, nr. cadastral 56826-C1 la valoarea de 8.590 euro, reprezentând 42.460 lei (preţul nu include TVA), respectiv nr. cadastral 56826 la valoarea de 6.268 euro, reprezentând 30.981 lei (preţul nu include TVA), anexa 4.

(2) Se însuşeşte Procesul verbal nr. 8852 din 21.06.2022 al Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea şi vânzarea bunurilor imobile din domeniul public şi privat al oraşului Târgu Neamţ, constituită prin Dispoziţia primarului nr. 683/19.11.2020, anexa 5.

Art.6 (1) Se aproba vânzarea prin licitaţie publică a imobilului teren şi clădire, aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu Neamţ, în suprafaţă de 42 mp, respectiv 36 mp clădire, situat în Târgu – Neamţ, str. Ing. Serafim Lungu, nr. 1, jud. Neamţ, nr. cadastral 56826 şi 56826-C1, **cu preţul de pornire al licitaţiei de 22.000 euro, calculat la cursul zilei desfăşurării licitaţiei.**

(2) Imobilul - teren supus vânzării face parte din domeniul privat al oraşului Târgu Neamţ, are categoria de folosinţă curţi construcţii şi nu face obiectul legilor proprietăţii/acţiunilor în instanţă în care autoritatea publică este parte în proces.

(3) Imobilul – clădire face parte din domeniul privat al oraşului Târgu Neamţ, şi nu face obiectul legilor proprietăţii/ acţiunilor în instanţă în care autoritatea publică este parte în proces.

Art.7 Se împuterniceşte primarul Oraşului Târgu Neamţ să semneze contractul de vânzare - cumpărare între Oraşul Târgu Neamţ şi adjudecatar.

Art.8 Taxele notariale ocazionate de vânzare vor fi suportate de comparator.

Art.9 Modalitatea de plata a preţului: suma totală reprezentând contravaloarea imobilului teren şi clădire, se va plăti într-un cont indicat de vânzător, la momentul perfectării contractului de vânzare cumpărare sau la casieria Primăriei Oraşului Târgu Neamţ.

Art.10 Serviciul Urbanism si amenajarea teritoriului si Serviciul Juridic din cadrul Primăriei oraşului Târgu Neamţ vor lua toate măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.11.Prezenta hotarare se comunica, in mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al orasului, in termenul prevazut de lege, primarului orasului Târgu-Neamt, prefectului judetului

Neamt, se depune in format electronic, pe pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, in subeticheta “CONSILIUL LOCAL – Hotarari ale Consiliului Local”

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Andoni Dragos

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT,
C.j.Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr.206/28.07.2022			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA			Vot prin vot deschis
HOTĂRĂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	10
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în functie		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		16
4	Numărul voturilor „PENTRU”	Voturile „ABTINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	16
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”		0
6	Numărul voturilor „ABTINERE”		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare si la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii de Consiliu Local nr.206/28.07.2022		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	28.07.2022
2	Comunicarea către primar	08.2022
3	Comunicarea către prefectul județului	08.2022
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	08.2022
5	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	08.2022

PRIMĂRIA ORAȘULUI TARGU - NEAMȚ, JUD. NEAMȚ

Telefon : 0233790245 / 0751028118

Fax :0233790508

Strada Stefan cel Mare, nr.62

E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind scoaterea la licitație publică, în vederea vânzării, a unui imobil (teren și clădire) aparținând domeniului privat al orașului Târgu – Neamț, situat în str. Ing. Serafim Lungu, nr. 1

1. DATE GENERALE:

Potrivit art. 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, „vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ – teritoriale se aprobă prin hotărârea consiliului local”.

2. OBIECTUL VANZARII

Obiectul vânzării este **imobilul (teren în suprafață de 42 mp și clădire în suprafață de 36 mp)**, situat în Târgu Neamț, str. Ing. Serafim Lungu, nr. 1, nr. cadastral 56826, respectiv 56826-C1.

Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin *HCL nr. 67/31.03.2022 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării unui imobil clădire și teren, situat în str. Ing. Serafim Lungu, nr. 1, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, prin licitație publică.*

3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNURILOR CARE URMEA SA FIE VANDUTE PRIN LICITATIE PUBLICA:

- **lot teren** în suprafață de **42 mp**, nr. cadastral 56826;
- **clădire**, aferentă terenului, în suprafață de **36 mp**, nr. cadastral 56826-C1.

Adresa: situat în orașul Târgu – Neamț , str. Ing. Serafim Lungu, nr. 1, județul Neamț, imobil aparținând domeniului privat al orașului Târgu – Neamț, teren - categoria de folosința curți – construcții; clădire – sediu partide.

Vecinătăți: Terenul propus spre vânzare are acces la drumul public, fiind învecinat, cu: N – NC 54063; E – NCP 1878; S – spațiu comercial - frizerie; V – str. Ing. Serafim Lungu.

4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ VÂNZAREA

Vânzarea este oportună din următoarele motive:

- din punct de vedere economic, din exploatarea acestui teren și clădire se va obține un venit suplimentar la bugetul local la orașului Târgu Neamț;
- din punct de vedere al protecției mediului: - cumpărătorii vor avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului.

3. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE VÂNZARE – CUMPĂRARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII :

Conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 363 (1) *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. (...)

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(8) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Procedura de licitație se organizează conform HCL nr. 268/24.10.2019 privind aprobarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț, modificat și completat prin HCL nr. 242/28.10.2021 și HCL nr. 113/28.04.2022.

6. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE:

Licitația se va organiza și desfășura în maxim 20 de zile de la data anunțului în Monitorul Oficial partea a IV-a .

Cumpărătorii vor achita prețul integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, precum și taxele notariale.

**SEF SERVICIU U.A.T.,
Ing. Ion RUSU**

CAIET DE SARCINI

privind scoaterea la licitație publică, în vederea vânzării, a unui imobil (teren și clădire) aparținând domeniului privat al orașului Târgu – Neamț, situat în str. Ing. Serafim Lungu, nr. 1, jud. Neamț

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1 Denumire:

- **imobil teren** în suprafață de 42 mp, situat în intravilanul orașului Târgu Neamț, str. Ing. Serafim Lungu, nr. 1, jud. Neamț, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți-construcții, nr. cadastral 56826;

- **imobil clădire** în suprafață de 36 mp, situat la adresa de mai sus, identificat cu nr. cadastral 56826-C1 înscris în Cartea funciară a orașului Târgu Neamț, conform extrasului de carte funciară din data de 14.05.2020;

1.2. Amplasare: imobilul (teren și clădire) supus vânzării este situat în intravilanul orașului Târgu Neamț, str. Ing. Serafim Lungu, nr. 1, jud. Neamț.

1.3. Imobilul susmenționat este supus vânzării prin licitație publică potrivit prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ și a HCL nr. 268/24.10.2019 privind aprobarea Regulamentului Procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu Neamț, modificat și completat prin HCL nr. 242/28.10.2021 și HCL nr. 113/28.04.2022;

II. DESCRIEREA DESTINAȚIEI, A CARACTERISTICILOR OBIECTULUI VÂNZĂRII

2.1. Terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu Neamț și are categoria de folosință curți – construcții, conform HCL nr. 103 din 28 aprilie 2022 *privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu Neamț la data de 31.12.2021*, poziția 34; nu face obiectul legilor proprietății și este liber de sarcini; valoarea de inventar a terenului este de 4267,97 lei la data de 31.12.2021 conform HCL nr. 95/22.04.2021.

Terenul propus spre vânzare are acces la drumul public, fiind învecinat, cu: N – NC 54063; E – NCP 1878; S – Spațiu comercial - frizerie; V – Str. Ing. Serafim Lungu.

Construcția în suprafață de 36 mp, nr. cadastral 56826-C1 aparține domeniului privat al orașului Târgu Neamț conform HCL nr. 103 din 28 aprilie 2022 *privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu Neamț la data de 31.12.2021*, poziția 253, are destinația de sediu partide, cu o valoare de inventar de 14.354 lei, nu face obiectul legilor proprietății și este liberă de sarcini. Aceasta este construită din fundație de beton, zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă, compusă din o încăpere, cu instalații electrice, sanitare și gaze naturale. Este într-o stare satisfăcătoare de întreținere.

III. CONDIȚII IMPUSE DE NATURA BUNULUI IMOBIL

3.1. În vederea exploatarei imobilelor supuse vânzării, adjudecatorul va trebui să respecte condițiile de mediu și de siguranță. Terenul se vinde împreună cu clădirea ca un tot unitar. Acestea sunt situate în UTR1 zonă de locuințe și funcțiuni complexe cu regim de înălțime admis S+P+4E+M.

IV. PRETUL DE PORNIRE A LICITAȚIEI

4.1. Pretul minim de pornire a licitației pentru **imobilul** (teren intravilan în suprafață de 42 mp, identificat cu nr. cadastral 56826 și construcție în suprafață de 36 mp nr. cadastral 56826-C1) este de 22.000 euro, calculat la cursul datei de desfășurare a licitației.

V. ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

5.1. Licitația se va iniția prin publicarea unui anunț în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație național și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet ori prin alte medii ori canale

publice de comunicare electronice. Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

5.2. Anuntul de licitatie se va intocmi dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre Consiliul Local al orasului Targu – Neamt si va cuprinde urmatoarele elemente:

a) informatii generale privind UAT oraş Targu – Neamt precum:

- denumire
- codul de identificare fiscala
- adresa
- datele de contact
- persoana de contact

b) informatii generale privind obiectul procedurii de licitatie publica, in special descrierea si identificarea spatiilor, care urmeaza a fi vândute;

c) informatii privind documentaia de atribuire:

- modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentaiei de atribuire;

- denumirea si datele de contract ale compartimentului din cadrul aparatului de specialitate al primarului orasului Targu – Neamt de la care se poate obtine un exemplar din documentaia de atribuire;

- costul si conditiile de platra pentru obtinerea documentatiei, daca este cazul;

- data limita pentru solicitarea clarificarilor;

d) informatii privind ofertele:

- data limita de depunere a ofertelor;

- adresa la care trebuie depuse ofertele;

- numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta

e) data si locul la care se va desfasura sedinta publica de deschiderea ofertelor;

f) instanta competenta in solutionarea eventualelor litigii si termenele pentru sesizarea instantei;

g) data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate in vederea publicarii;

5.3. Anuntul de licitatie se va trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor, incluzand in termen si ziua in care incepe si ziua cand se implineste data licitatiei.

5.4. La licitație pot participa persoane juridice sau fizice, avand nationalitate romana sau straina, care indeplinesc urmatoarele conditii :

- a platit toate taxele privind participarea la licitatie (taxa caiet sarcini, taxa participare licitatie si garantie de participare)

- a depus oferta in termenele prevazute in anuntul de licitatie

- are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local

- nu este in insolventa, faliment sau lichidare

5.5. NU are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile ce apartin domeniului public si privat al orasului Targu – Neamt, in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

5.6. Licitatia se va desfasura in data de _____ la sediul Primariei orasului Targu – Neamt, B-dul Ștefan cel Mare nr.62, judetul Neamt.

5.7. In ziua stabilita pentru licitatie , respectiv data de _____, ora _____, comisia de evaluare a licitației numita prin dispozitiile Primarului si prin Hotarari al Consiliului Local al orasului Targu – Neamt, se va intruni avand asupra ei documentatia de atribuire intocmita pentru spatiile supuse licitarii.

5.8. NU este valabila oferta cuprinzand un pret mai mic decat prețul minim de licitație aprobat prin Hotararea Consiliului Local Targu – Neamt nr. _____.

5.9. Dupa incheierea licitatiei, ofertantii si comisia de licitatie vor semna procesul – verbal privind desfasurarea licitatiei, in care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitatiei.

5.10. Dupa primirea raportului de catre ofertantii care au fost exclusi, acestia au termen de 48 ore de a formula contestatie.

5.11. Orice persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.

5.12. Primaria orasului Targu – Neamt are dreptul de a opta pentru una dintre urmatoarele modalitati de obtinere a documentatiei de atribuire de catre persoanele interesate :

- asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire, contra cost;

- punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport de hârtie, contra cost, într-o perioadă care nu trebuie să **depășească 4 zile lucrătoare** de la primirea solicitării.

5.13. Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare, astfel încât documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

5.14. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

5.15. Primăria orașului va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări și nu mai târziu de 5 zile înainte de data depunerii ofertelor.

5.16. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse **cel puțin două oferte valabile**.

VI. PREVEDERI PROCEDURALE - Reguli privind ofertele:

6.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

6.2. Ofertele se redactează în limba română.

6.3. Pentru a participa la licitație, ofertanții vor depune ofertele la Registratura instituției, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, precum și în registrul *Oferte*, precizându-se data și ora.

6.4. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar pentru fiecare lot solicitat, prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

6.5. Fiecare participant poate depune doar o singură oferta pentru lotul solicitat.

6.6. Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului pe toată perioada de valabilitate stabilită de Primăria orașului Targu – Neamț.

6.7. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

6.8. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

6.9. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de licitație sau după expirarea datei – limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

6.10. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

6.11. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului – verbal prevăzut la punctul 6.13. de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți la licitație.

6.12. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

6.13. În urma analizării ofertelor de către Comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces – verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma la procedura de licitație. Procesul – verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare a ofertelor.

6.14. În baza procesului – verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 6.13. comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

6.15. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

6.16. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, Primăria orașului Targu – Neamț este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la **pct.6.1. – 6.13.**

6.17. **În cazul în care, în cadrul celei de-a doua procedură de licitație publică nu se depune nicio oferta valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație. În cazul în care este depusă o singură oferta valabilă, procedura este valabilă** cu respectarea condițiilor prevăzute la pct. 5.1. – 6.15.

VII. PROTECTIA DATELOR

7.1. Fără a aduce atingere celorlalte prevederi, Primăria orașului Targu – Neamț, are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în

masura in care, in mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

VIII. COMISIA DE EVALUARE

8.1. La nivelul Primariei orasului Targu – Neamt este o comisie de evaluare, componenta acesteia fiind aprobata prin dispozitie a primarului si prin hotarare a Consiliului local, care adopta decizii in mod autonom si numai pe baza criteriilor de selectie prevazute in instructiunile privind organizarea si desfasurarea licitatiei.

8.2. Evaluarea ofertelor depuse se realizeaza de catre comisia de evaluare, compusa dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

8.3. Fiecaruia dintre membri comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

8.4. La sedintele comisiei de evaluare presedintele acesteia poate invita personalitati recunoscute pentru experienta si competenta lor in domenii care prezinta relevanta din perspectiva inchirierii bunului proprietate publica./privata, acestia neavand calitatea de membri.

8.5. Fiecare dintre membri comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot. Persoanele invitate beneficiaza de un vot consultativ.

8.6. Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.

8.7. Membri comisiei de evaluare, supleantii si invitatii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din OUG nr.57/2019.

8.8. Membri comisiei de evaluare, supleantii si invitatii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere, care se va pastra alaturi de dosarul inchirierii.

8.9. In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare sesizeaza de indata autoritatea contractanta despre existenta starii de incompatibilitate si va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membri supleanti.

8.10. Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluare numai in situatia in care membri acesteia se afla in imposibilitate de participare datorita unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau fortei majore.

8.11. Atributiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analiza si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior
- b) intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia
- c) analiza si evaluarea ofertelor
- d) intocmirea raportului de evaluare
- e) intocmirea proceselor- verbale
- f) desemnarea ofertei castigatoare

8.12. Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

8.13. Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, numai pe baza documentatiei de atribuire si in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

8.14. Membri comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

IX. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

9.1. Pentru a participa la licitatie, ofertantul trebuie sa depuna oferta la sediul Primariei orasului Targu - Neamt (registratura), pana la data limita stabilita in anutul de inchiriere, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior.

Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta si va trebui sa contina urmatoarele documente:

- Buletinul/cartea de identitate (copie conform cu originalul) pentru ofertanți persoane fizice;
- Certificatul de înregistrare al societății, la Oficiul Registrului Comerțului (codul unic de înregistrare și anexa) pentru persoanele juridice sau autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- Certificatul constatator eliberat de ORC;
- Împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitație (daca este cazul)
- Pentru societățile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România

- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriei Orasului Tîrgu Neamț din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie conform cu originalul.
- Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, în original sau în copie conform cu originalul.
- contract de concesiune/inchiriere (daca este cazul) ;

• **Formulare:**

- Scrisoarea de înaintare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări (Formular F1);
- Declarație privind situația personală a operatorului economic (Formular F2)
- Fișa privind Candidatul/ofertantul (Formular F3)
- Formular de ofertă financiară (Formular F4)
- Formular consimțământ prelucrare date personale (F5)

9.2. Plicul interior va cuprinde formularul de ofertă financiară, numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acesta va trebui sigilat și va fi introdus în plicul cu restul documentelor ofertei.

9.3. Taxa de participare la licitație reprezintă cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii și este în sumă **de 500 lei**. Costul prezentului caiet de sarcini este **de 100 lei**.

Ambele taxe se pot achita la casieria din cadrul Primăriei orașului Tîrgu Neamț sau în contul **RO 75TREZ49321360250XXXXX**, deschis la Trezoreria orașului Targu – Neamț.

9.4. Taxa și garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se vor achita cu chitanța sau ordin de plată până la data limită de depunere a cererii de înscriere la licitație.

9.5. Garanția pentru participare la licitație, se constituie de către ofertant în scopul de a proteja autoritatea administrației publice locale față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă de derulare a licitației, până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Cuantumul garanției de participare, este **de 5%** din prețul de pornire al licitației, fără TVA și se achită prin virament în contul Primăriei orașului Targu – Neamț în contul **RO 63TREZ4935006XXX000077**, deschis la Trezoreria orașului Targu – Neamț sau la casieria Primăriei orașului Targu Neamț.

Perioada de valabilitate a garanției de participare este pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

9.6. Autoritatea administrației publice locale are dreptul de a vira garanția de participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când aceasta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații :

- a) când ofertantul își revocă oferta, după deschiderea acesteia și înainte de adjudecare ;
- b) oferta să fiind stabilită castigatorie, ofertantul refuză să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termenul stabilit pentru încheierea acesteia.

9.7. Garanția de participare a ofertantului câștigător se restituie doar după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

9.8. Garanția de participare constituită de ofertanții ale caror oferte au fost declarate necastigatoare, se returnează, în baza unei cereri scrise și a unei copii după chitanța care atestă efectuarea plății.

X. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

10.1. Criteriile de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare este prețul cel mai mare oferit. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de mai sus.

10.2. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

10.3. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

10.4. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

10.5. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

10.6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

10.7. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 6.1 și art. 6.2.

10.8. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute de prezentul caiet de sarcini.

10.9. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

10.10. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la aliniatul de mai sus de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

10.11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

10.12. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la aliniatul de mai sus, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

10.13. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul licitației.

10.14. În cazul în care există oferte egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de prețul cel mai mare oferit.

10.15. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

10.16. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

10.17. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

10.18. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

10.19. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 10.18.

10.20. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

10.21. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

10.22. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute pentru prima licitație.

XI. Încheierea contractului

11.1. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în formă scrisă, autentică, în fața notarului public, sub sancțiunea nulității. Predarea-primirea bunului se face la momentul achitării prețului contractului.

11.2. Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 10.19. poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2)Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3)În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4)Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5)În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6)În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

XII. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

12.1. – Pe parcursul aplicării procedurii de licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor în vigoare.

12.2. – Persoana care a participat la întocmirea documentației de licitație are dreptul de a fi ofertant, dar numai în măsura în care implicarea sa în elaborarea documentației de licitație nu este de natură să defavorizeze concurența.

12.3. – Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul să fie ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

12.4. – Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare /evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a)soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II – lea inclusiv cu ofertantul, persoana fizică;

b)soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți sustinatori sau subcontractanți propuși;

c) persoane care detin partii sociale, partii de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți sustinatori sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți sustinatori sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului/si sau actionari ori asociati semnificativi persoane care sunt so/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se afla în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

12.5. – Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvaluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

XIII. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

13.1. – Soluționarea litigiilor aparute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere- în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă-, precum și a celor privind acordarea de depagubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

13.2. – Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului în a cărei jurisdicție se afla sediul locatorului, respectiv: Tribunalul Neamț, B-dul Decebal nr.5, municipiul Piatra Neamț, județul Neamț, cod postal 610012, adresa mail : tr-neamt@just.ro, telefon 0233/212717, fax 0233232363.

13.3. – Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel Bacău.

13.4. – Drepturile și obligațiile partilor, executarea și încetarea contractului răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de închiriere, încheiat conform legislației în vigoare.

Formulare:

Formular F1: Scrisoare de inaintare pentru participare la licitatie

Formular F2: Declarație privind situația personală a operatorului economic (acolo unde ofertantul este persoana juridica)

Formular F3: Fisa cu informatii privind ofertantul

Formular F4: Formular de Oferta financiara

Formular F5: Formular consimtamant prelucrare date personale

**OPERATOR ECONOMIC/
PERSOANA FIZICA**

Înregistrat la sediul autorității contractante

Nr /

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către _____

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de participare apărut în _____ cu nr. din , privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare a terenului în suprafață de _____ mp și a clădirii în suprafață de _____ mp, situate în _____,

_____ (denumirea/numele ofertantului, adresa, nr. telefon) vă transmitem alăturat următoarele:

1. Chitanța nr. _____ privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația de atribuire;

2. Chitanța nr. _____ privind taxa caiet sarcini ;

3. Chitanța nr. _____ privind taxa participare ;

2. plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original:

a) oferta;

b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele.

Data completării

Cu stimă,
Operator economic/Persoană fizică,
(semnătură autorizată)

DECLARATIE

Subsemnatul(a) _____, reprezentant al _____/,
 în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru vânzarea terenului în suprafață de _____mp și a clădirii în suprafață de _____mp, situate în _____, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, din data de _____, organizată de UAT oraș Târgu – Neamț, declar pe propria răspundere ca:

- a) nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolventă/faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit.a);
- c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor și taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- d) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că, în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentant legal al _____,

 (semnatura autorizată și ștampila)

FISA CU INFORMATII PRIVIND OFERTANTUL

DATE DE IDENTIFICARE ale persoanei juridice/persoane fizice:

Prin prezenta, ne exprimam interesul de a cumpăra terenul în suprafață de _____ mp și a clădirii în suprafață de _____ mp, situate în _____, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț

In acest scop, va comunicam, urmatoarele informatii, pentru a caror corectitudine ne asumam raspunderea legala:

A. DATE ACTUALE despre persoana juridica/fizica:

- Denumirea persoanei juridice/persoanei fizice _____
- Date de identificare ale reprezentantului legal(daca este cazul) _____

- Sediul/domiciliul: _____
- Telefon/fax _____
- E-mail, pagina web _____
- Persoana de contact: _____
- Profil de activitate actual: _____
- Cifra de afaceri (ca este cazul) _____
- Nr. total de angajati: _____
- Alte informatii relevante: _____

B. ALTE MENTIUNI

Ne angajam, ca in cazul in care oferta noastra este adjudecata sa incheiem cu organizatorul licitatiei contractul de vânzare-cumpărare, în termenele stipulate în documentatia de licitatie.

Am luat la cunostiinta de faptul ca, in cazul neindeplinirii angajamentului de a încheia cu autoritatea contractantă contractul de vânzare-cumpărare pentru terenul și clădirea în cauză, vom fi decazuti din drepturile castigate in urma atribuirii contractului si vom pierde garantia de participare constituita.

Ne angajam raspunderea exclusiva, sub sanctiunile aplicate faptelor penale de fals si uz de fals, pentru legalitatea si autenticitatea tuturor documentelor prezentate in original si/ sau copie, in vederea participarii la procedura, precum si pentru realitatea informatiilor, datelor si angajamentelor furnizate/facute in cadrul procedurii.

Am luat cunostiinta de prevederile Documentaiei de licitatie si suntem de acord ca procedura sa se desfasoare nin conformitate cu acestea si contractul de vânzare-cumpărare sa se realizeze cu respectarea dispozitiilor cuprinse in documentatie.

Data,

Semnatura autorizata,

PERSOANA FIZICA/JURIDICA

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Către,

Unitatea Administrativ Teritoriala Oraș Targu – Neamț

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul _____ reprezentant legal / împuternicit, al ofertantului _____ (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire, să oferim prețul de _____.

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de _____ zile (durata în litere și cifre), respectiv până la data de _____ (ziua/luna/anul), și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Garanția pentru participare la licitație este de 5% din prețul de pornire al licitației, fără TVA.

4. Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare-cumprare, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data întocmirii

Operator economic/persoana fizica.....

Semnătura

PRIMĂRIA ORASULUI TARGU -NEAMT

Consimțământ privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Primăria orasului Targu - Neamt, cu sediul în Targu-Neamt, B-dul Stefan cel Mare, nr. 62, jud.Neamț, colectează și procesează date personale ale persoanelor fizice în conformitate cu prevederile Regulamentului UE 679/2016 privind prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate.

I. INFORMARE

A. Categoriile de date cu caracter personal prelucrate:

1. Nume și prenume
2. Cod numeric personal
3. Număr de telefon
4. Adresa poștă electronică
5. Adresa domiciliu/de corespondență

B. Scopul prelucrării datelor cu caracter personal:

Temeiul legal al prelucrării este dat de art.6, alin.(1) lit.c) din Regulamentul (UE) 679/2016 - îndeplinirea unei obligații legale a instituției.

C. Datele cu caracter personal enumerate la pct. A pot fi transmise către următorii destinatari: autoritățile/instituțiile statului;

D. Transferul datelor cu caracter personal într-o țară din afara Uniunii Europene sau a Spațiului Economic European: nu este cazul.

E. Drepturile pe care le are persoana vizată în ceea ce privește datele cu caracter personal:

Potrivit legislației în vigoare, aveți dreptul de a ne solicita accesul la datele dumneavoastră personale, rectificarea sau ștergerea acestora, restricționarea prelucrării sau portabilității acestora. De asemenea, aveți dreptul de a vă opune prelucrării.

II.ACORD/CONSIMȚĂMÂNT

Subsemnatul/a....., domiciliat/ă în localitatea județul, am luat cunoștință de informațiile din prezentul document și îmi exprim acordul cu privire la utilizarea și prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria orasului Targu -Neamt.

Nume și prenume,

Data,

(Semnatura)

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ:

ORAȘUL TÂRGU - NEAMȚ

Adresa: B-dul Stefan cel Mare nr.62, judetul Neamt

Localitatea: Targu – Neamt, cod postal: 615200

Telefon: 0233/790245; fax 0233/790508

Serviciul UAT

Compartiment Administrarea domeniului public si privat

e- mail: tgnt@primariatgneamt.ro

Adresa autoritatii contractante: www.primariatarguneamt.ro

II. PROCEDURA

Procedura selectata: Licitatie cu oferte in plic inchis.

III. OBIECTUL PROCEDURII

Vânzarea a unui imobil compus din teren în suprafață de 42 mp situat în intravilanul orașului Târgu Neamț, str. Ing. Serafim Lungu, nr. 1, nr. cadastral 56826, jud. Neamț, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți-construcții și clădire în suprafață de 36 mp nr. cadastral 56826-C1, clădire aferentă terenului mai sus prezentat, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț.

Imobilul sus mentionat este identificat in extrasul de CF.

IV. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECȚIE

Pentru a participa la licitatie, ofertantul trebuie sa depuna oferta la sediul (registratura) Primariei orasului Targu – Neamt, pana la data limita pentru depunere, stabilita in anuntul procedurii; documente vor fi introduse in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior:

Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta si va trebui sa contina urmatoarele documente:

- Buletinul/cartea de identitate (copie conform cu originalul) pentru ofertanți persoane fizice;
- Certificatul de înregistrare al societății, la Oficiul Registrului Comerțului (codul unic de înregistrare și anexa) pentru persoanele juridice sau autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- Certificatul constatator eliberat de ORC;
- Împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitație (daca este cazul)
- Pentru societățile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România ;
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriei Orasului Targu Neamt din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie conform cu originalul.
- Certificat de atestare fiscala privind plata obligatiilor datorate bugetului statului din care sa reiasa ca oferantul nu are datorii, in original sau in copie conform cu originalul.
- contract de concesiune/inchiriere (daca este cazul) ;
- Formulare :
 - Scrisoarea de inaintare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (Formular F1);
 - Declarație privind situația personală a operatorului economic (Formular F2)
 - Fisa privind Candiatal/ofertantul (Formular F3)

- Formular de oferta financiara (Formular F4)
- Formular consimtamant prelucrare date personale (Formular F5)

Plicul interior va cuprinde formularul de ofertă financiară, numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acesta va trebui sigilat și va fi introdus în plicul cu restul documentelor ofertei.

NOTA: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant.

Documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie vor fi atasate la Scrisoare de inaintare de pe plicul exterior:

- acte doveditoare privind intrarea în posesia **Documentatiei de atribuire (caietul de sarcini)**, in valoare **100 lei**
- acte doveditoare privind **taxa de participare** la licitație, in valoare de **500 lei**.
- Acte doveditoare privind **garantia de participare** în valoare de **5 % din prețul de pornire** al licitației (cursul euro/leu la data constituirii)

Contravaloarea **Documentatiei de atribuire (caietul de sarcini)** si a **taxei de participare** la licitatie se poate achita prin una din urmatoarele forme:

- prin virament, in contul Primariei orasului Targu – Neamt

RO 75TREZ49321360250XXXXX, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt

- la casieria Primariei orasului Targu Neamt

Dovada depunerii garantiei de participare la licitatie, in lei, prin una din urmatoarele forme de plata:

- prin virament in contul Primariei orasului Targu – Neamt

RO 63TREZ4935006XXX000077, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt

- la casieria Primariei orasului Targu Neamt

Criteriul de atribuire al licitației este prețul cel mai mare oferit.

V. PRETUL :

Pretul minim de pornire al licitatiei pentru **imobilul** (teren intravilan în suprafață de 46 mp, identificat cu nr. cadastral 56826 și construcție în suprafață de 36 mp nr. cadastral 56826-C1) **este de 22.000 euro, calculat la cursul datei de desfășurare a licitației.**

VI. PREZENTAREA OFERTEI

1. Limba de redactare a ofertei	Limba romana;
2.Modul de prezentare a ofertei	Oferta va fi exprimata ferm in lei pentru fiecare lot de teren. Ofertantul poate depune o singură ofertă pentru fiecare din cele două loturi.
3. Garantia de participare	1. Garantia de participare la licitatie este stabilită ca fiind 3% din prețul de pornire al licitației. 2. Ofertantul va pierde garantia de participare daca isi retrage oferta inainte de inceperea licitatiei, in oricare dintre etapele acesteia. 3. Autoritatea contractantă este obligată sa restituie, la cerere, garantia de participare in termen de 10 zile lucratoare de la desemnarea ofertantului castigator. 4. Ofertantul declarat castigator va pierde garantia de participare daca nu se prezinta sa incheie contractul in termenul prevazut in prezentul Caiet de sarcini. 5. garantia de participare a ofertantului declarat castigator va fi restituită.
4. Clarificari	1. Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire. 2. Orașul Targu – Neamt va raspunde in mod clar complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitată, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

	3. Acesta are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui indentitatea celui care a solicitat clarificarile respective. 4. Primaria orasului Targu – Neamt va transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor. 5. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, se va raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data – limita de depunere a ofertelor.
5. Modul de prezentare a ofertei	a) adresa la care se depune oferta: registratura Primariei orasului Targu – Neamt, B-dul Stefan cel Mare nr.62, judetul Neamt b) data limita pentru depunerea ofertei: _____ c) nr. de exemplare in original: 1 d) mod de prezentare Dovada constituirii garantiei de participare, taxei de participare, precum si dova intrarii in posesia Documentatiei de atribuire (caietul de sarcini), vor fi atasate in exteriorul plicului mare. Documentele de calificare si propunerea financiara se vor depune in plicuri sigilate, separate astfel: Plicul exterior va contine: documentele de calificare, iar pe plic va fi lipita Scrisoare de inaintare si se va inscriptiona Documente de calificare, MENTIONANDU –SE CLAR: A nu se deschide inainte de data _____, ora _____. Plicul interior va contine: oferta financiara, in original si se va inscriptiona ”Oferta financiara original”, numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia.
6. Posibilitatea retragerii sau modificarii oferte	1. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate; 2. Ofertele sunt decarate intarziate daca sunt depuse la alta adresa decat cea mentionata in Fisa de date a procedurii sau dupa data si ora limita stabilita .
7. Deschiderea ofertelor	Data si locul deschiderii ofertelor: _____, ora _____ Sediul Primariei orasului Targu Neamt, B-dul stefan cel mare nr.62 Conditii pentru participantii la sedinta de deschidere: - reprezentantii firmelor ofertante , vor participa la sedinta de deschidere a ofertelor pe baza unei imputerniciri emise de reprezentatul legal al ofertantului.

VII. Criteriile de atribuire

Criteriul de atribuire al licitației este prețul cel mai mare oferit.

Nr. 1287/27.05.2022

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHĂ, NR. 3, JUDEȚUL NEAMȚ

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2022Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Proprietate nerezidentiala

situata in orasul Targu Neamt, strada Ing. Serafim Lungu ,
nr. 1 , judetul Neamt

CASAPU

Mai 2022 IOAN

Semnat digital de
CASAPU IOANData: 2022.06.16
07:43:24 +03'00'

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	4
SCOPUL EVALUARII	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	4
DATA EVALUARII	4
INSPECTIA	4
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI	6
1.3. SCOPUL EVALUARII	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	7
1.5. TIPUL VALORII	7
1.6. DREPTURILE EVALUATE.....	7
1.7. DATA EVALUARII	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	7
1.10. INSPECTIA.....	8
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI	8
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI.....	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVARIO	10
2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	11
2.1. ETAPELE PARCURSE	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA	11
2.4. ABORDAREA PRIN VENIT	12
2.5. ABORDAREA PRIN COST.....	13
3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE	15
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	15
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	15
3.3. DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE	15
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT	16
3.5. HARTA LOCATIEI	17
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	17
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE	17
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	18
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	18
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI	18
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE	18
4.4. OFERTA	18
4.5. CEREREA	18
4.6. ECHILIBRUL PIETEI	18
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA	18
5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	20
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	20
5.2. EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA.....	20

5.3.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN VENIT	21
5.4.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN COST	21
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	23
6.1.	ANALIZA REZULTATELOR.....	23
6.2.	CRITERIILE VALORII FINALE	23
6.3.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII.....	23
7.	ANEXE.....	25
8.	MENTIUNI FINALE.....	26
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA).....	26
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE	26
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	27

27 Mai 2022

In atentia:	Clientul: Oras Targu Neamt
	Destinatarul: Oras Targu Neamt

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, strada Ing. Serafim Lungu , nr.1, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, strada Ing. Serafim Lungu , nr. 1, judetul Neamt, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata Dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Destinatarul: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a imobilului in vederea vanzarii.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de spatiu P, cu suprafata construita desfasurata de 36 mp, situata in orasul Targu Neamt, strada Ing. Serafim Lungu , nr. 1, judetul Neamt.

Bunul imobil este identificat cu numarul cadastral 56826-C1, inregistrat in Cartea funciara nr. 56826-UAT Targu Neamt.

Terenul aferent cladirii, este in suprafata de 42 mp si face obiectul evaluarii ca teren cota exclusiva.

Prezentarea cadastrala a proprietatii este detaliata in Anexa 1.

Data evaluarii

Data evaluarii este 27.05.2021.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 23.05.2021 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu dna Iftode Oana (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori:

Valoarea de piata:	
14.858 €	73.441 lei

Din care valoarea de piata spatiu P 36 mp :

8.590 €	42.460 lei
---------	------------

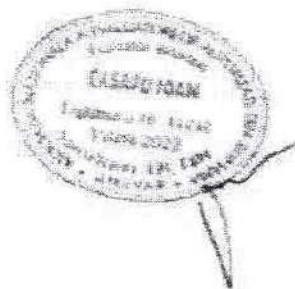
Valoarea de piata teren 42 mp :

6.268 €	30.981 lei
---------	------------

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 27.05.2022 – 4,9429 lei/euro

Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 27.05.2022 respectiv 4,9429 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata Dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

AECA SRL – Cordun , este societate comerciala cu capital privat.

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/1862/2003

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2022

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

Activitatea de baza a firmei este de evaluare pentru societatile comerciale cu urmatoarele activitati:

- Evaluari societati comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluari proprietati imobiliare si bunuri mobile pentru vanzare
- Raportari financiare
- Constituire de capital social
- Dobandire de credite bancare
- Lichidari societati comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de membru titular ANEVAR legitimatia 11232/2021.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat nr. 0786325/2021.

AECA SRL este membru asociat ANEVAR conform certificat 0201/2022.

Pentru a putea aborda activitati din domenii economice diferite, AECA are contracte de colaborare cu specialisti autorizati, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.

Firma dispune de logistica necesara pentru desfasurarea acestor activitati: retea de calculatoare, conexiune internet, mijloace de transport, telefonie mobila.

Aria de desfasurare a activitatii cuprinde judetele: Neamt, Suceava, Bacau, Iasi, Vaslui.

Evaluatorul nu a avut si nu are nici un interes fața de proprietatea evaluată și nici față de părțile implicate, iar onorariul nu a depins de mărimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Destinatarul: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a imobilului in vederea vanzarii.

Identificarea activului supus evaluării Obiectul supus evaluării este reprezentat de spațiu P, cu suprafața construită desfășurată de 36 mp, situată în orașul Târgu Neamț, strada Ing. Serafim Lungu, nr. 1, județul Neamț.

Bunul imobil este identificat cu numărul cadastral 56826-C1, înscris în Cartea funciara nr. 56826-UAT Târgu Neamț.

Terenul aferent clădirii, este în suprafața de 42 mp și face obiectul evaluării ca teren cota exclusivă.

1.4.

Prezentarea cadastrală a proprietății este detaliată în Anexa I.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat în prezentul Raport de evaluare este estimarea valorii de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) compuse din ediția 2013 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2013) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

Definiția valorii de piață: "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere."

Standardele ANEVAR aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluării deținute de Orașul Târgu Neamț.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 27.05.2022.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 27.05.2022.

1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 în Documentarea pentru elaborarea evaluării "Evaluatorul trebuie să precizeze măsura în care a fost inspectată proprietatea imobiliară subiect și în care a fost efectuată orice investigație".

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspecției proprietății subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piață, a raționamentului Evaluatorului și a altor surse de informații menționate în cadrul raportului.

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 23.05.2022 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu dna Iftode Oana (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 23.05.2022, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Imobilul se afla intr-o stare satisfacatoare, necesita lucrari de renovare;
- 2 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din blocuri de locuinte, locuinte unifamiliale, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale;
- 3 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz;
- 4 Accesul se face din strada Ing. Serafim Lungu.

1.12. Amploarea investigatiei

Proprietatea a fost inspectata vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

1.13. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de catre client;
- Informatii publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.net, www.multecase.ro, etc.);
- Informatii despre locatie cu ajutorul www.maps.google.com, google earth, <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html>, programul TransDatRo4.01;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii colectate la inspectie;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte;
- Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata;
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte;
- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului;
- Obiectivul evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte

investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare;

- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot aparea dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii;
- Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in considerare la evaluare;
- Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare;
- Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi reinoite pentru orice utilizare potentiala;
- Acest raport de evaluare este confidential in relatia beneficiar evaluator;
- Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare;
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa ca acestea sunt adevarate si corecte;
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;
- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acesteia si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului (daca exista). Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. Consimtamentul scris al Evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

1.16. Declararea conformitatii evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 adoptate de ANEVAR si nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate abordarea prin piață și abordarea prin cost.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către Evaluator și prin analiza lor s-a format opinia Evaluatorului privind valoarea de piață.

2.1. Etapele parcurse

- i. documentarea, pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client;
- ii. inspectia amplasamentului și a zonei;
- iii. stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- v. analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății;
- vii. procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

2.2. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie principiul celei mai bune utilizări, care "îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar."

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- i. să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- ii. să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- iii. cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin piața este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vanzarilor. Este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu subiectul evaluării.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la preturi de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Aplicarea acestei metode a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializate și publicații locale, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare comparabile.

2.4. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația ca, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice într-o măsură mai mare decât se aștepta pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o

perioada viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

2.5. Abordarea prin cost

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi și pentru acele proprietăți ce nu se vând frecvent pe piață. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica.

Abordarea prin cost, cunoscută și sub denumirea de metoda antreprenorului, este o metodă de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare).

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui preț care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un preț care reflectă aproximativ valoarea de piață.

Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, mărime și finisaje. În general, se încearcă să se stabilească prețul unui exemplar alternativ sau unei reproduceri/copii cât mai apropiată de original în ceea ce privește material de construcție, arhitectura, finisaje, instalațiile proprietății subiect.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproducție (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut – Depreciere totală = Valoare/CIN (costul de înlocuire net)

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face ca proprietatea să fie mai puțin atragătoare față de situația când ar fi fost nouă.

Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

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.

Deprecieri

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

Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deprecierea) fizică
2. Depreciere funcțională
3. Depreciere economică

Deprecierea fizică

Reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzată de utilizare, trecerea normală a timpului sau de deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, etc.

Deprecierea funcțională

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de ineficiențe sau neadecvări în însăși calitatea proprietății când aceasta este comparată cu o proprietate înlocuitoare mai eficientă și/sau mai puțin costisitoare, pe care tehnologia modernă a dezvoltat-o.

Deprecierea externă

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de factori externi proprietății (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilități fără o creștere în prețul produsului), scăderea cererii pentru un produs, ascutirea concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflație, etc.

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

Bunul imobil evaluat prin prezentul raport de evaluare se afla in proprietatea Orasului Targu Neamt. Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Nota de comanda evaluare teren si cladire, nr. 5651/15.04.2022 – Oras Targu Neamt;
- Hotararea Consiliului Local al Orasului Targu Neamt, nr. 67/31.03.2022.

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In prezentul raport se evalueaza tot ceea ce tine de constructie, amintim ca piesele de mobilier si alte bunuri mobile care reantregesc in prezent proprietatea evaluata, nu sunt luate in considerare de evaluator si nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

3.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Târgu Neamț este al treilea oraș ca mărime din județul Neamț. Localitatea este renumită pentru Cetatea Neamțului, ridicată de Petru I Mușat, pentru casa unde a crescut poeta Veronica Micle și de asemenea, prin satul (astăzi cartierul) Humulești, leagănul copilăriei povestitorului Ion Creangă. De asemenea, orașul este centrul unui areal din nordul județului Neamț în care se găsesc aproximativ 20 de mănăstiri ortodoxe, unele de o importantă valoare artistică și culturală, de exemplu Văratec, Agapia sau Secu.

Localizare și așezare geografică

Orașul Târgu Neamț este așezat în partea central-estică a României. Orașul este situat la o altitudine medie de 365 m, pe terasa râului Ozana, un afluent al Moldovei, care se varsă în râul Siret. Prin așezarea sa, orașul se află, de asemenea, la intrarea în Depresiunea Neamțului, la poalele Culmii Plesu, Vârful Vânători (624 m). Principale forme de relief sunt Depresiunea Neamțului (Ozana - Topolita) și dealurile și culmile ce tin de Subcarpații Moldovei: Culmea Plesu (culme submontană) la nord, dealurile Movilelor, Humulești și Ocea la sud, și dealul Boistea care închide valea Ozanei la est. Culmea Plesului, cu o lungime de 24 km, situată la nord, are înălțimea maximă de 913 m. Înspre orașul Tîrgu Neamț, se află vârful Vânători care are altitudinea de 623 m, ce se ridică cu aproape 250 m deasupra albiei râului Ozana, printr-o pantă stâncoasă.

Înspre sud dealurile au aspect de coline datorită înălțimilor lor nu foarte mari: Dealul Movilelor (440 m), dealul Humulești (410 m), dealul Ocea (400 m). Dealul Boistea este situat pe latura estică a orașului Tîrgu Neamț, pe cealaltă parte a râului Ozana, la ieșirea din depresiunea subcarpatică. Are altitudinea maximă de 582 m și străjuiește întreaga vale, mai ales că versantul nordic este mai abrupt. La baza sa se găsește satul Blebea, o mică suburbie a orașului.

Suprafata: 4301 ha

Intravilan: 1349 ha

Extravilan: 2951,5 ha

Populatie: Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Târgu Neamț se ridică la 18.695 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 20.496 de locuitori.

Gospodarii: 2273

Numele localitatilor aflate in administratie:

Blebea, Humulești, Humuleștii Noi

Economie

Deși în perioada comunistă, industria era bine reprezentată prin întreprinderi ca *VOLVATIR SA, Unirea', Arta Decorativă, Fabrica de cauciuc sau Fabrica de mobilă Târgu Neamț*, astăzi turismul este principala activitate și sursă de venituri pentru oraș. Vechile fabrici au fost închise sau privatizate, iar multe dintre ele s-au reprofilat. Singurele industrii importante rămase sunt cea a prelucrării lemnului (ex: Euroforest - care din păcate a falimentat și aceasta), cea textilă (ex: Euroconf, Sofiaman, Cetatea S.A.) sau cea a prelucrării metalelor (ex: Cuiul, Arco Trust) .

Activități specifice zonei:

Turism cultural și religios
Servicii și alimentație publică
Industrializarea lactului și creșterea animalelor

Activități economice principale:

Servicii și alimentație publică
Turism
Agricultură
Creșterea animalelor
Industria ușoară
Prelucrarea lemnului

Facilități oferite investitorilor:

Infrastructură locală modernizată
Parteneriat public privat pentru dezvoltarea economică a orașului Târgu Neamț

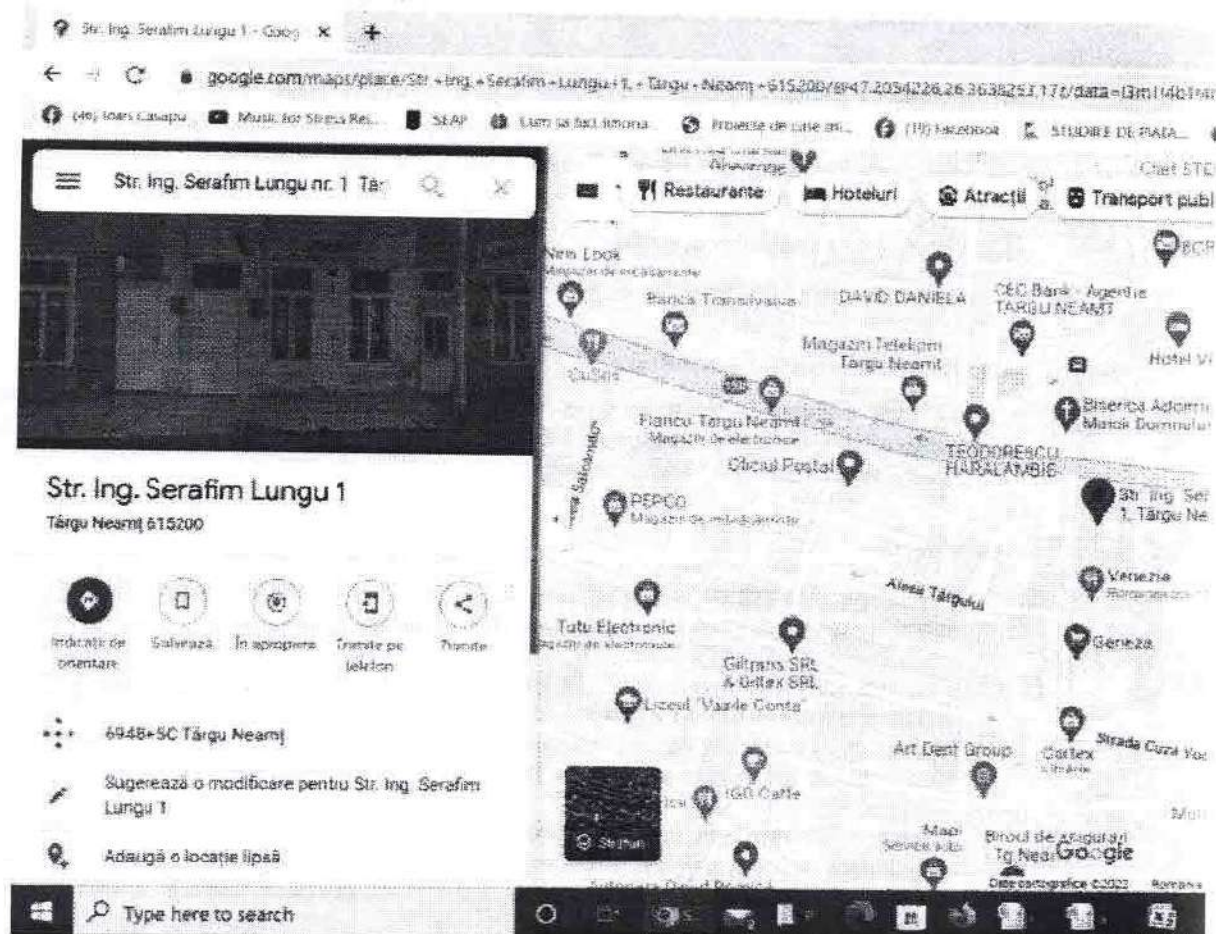
3.4. Informații despre amplasament

Imobilul este amplasat în orașul Târgu Neamț, strada Ing. Serafim Lungu , nr. .

Zona în care este amplasat bunul imobil este o zonă rezidențială și comercială centrală (în imediată apropiere a Bisericii Adormirea Maicii Domnului), formată din blocuri de locuințe, locuințe unifamiliale, construcții independente cu destinația de spații comerciale.

Accesul: din strada Ing. Serafim Lungu .

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Structura constructiva: fundatie din beton, zidarie din caramida, acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla.

An PIF: 1950

Regim de inaltime: P

Utilitati: apa, canalizare, curent electric, gaz.

Descrierea imobilului:

- suprafata utila: 30,6 mp
- suprafata construita desfasurata: 36 mp;
- finisaje interioare: zugraveli recente ,nu necesita lucrari de renovare;
- tamplaria : din pvc cu geam termopan ;
- instalatii: curent electric ;
- stare tehnica: buna .

3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata proprietatilor imobiliare formate din locuinte unifamiliale din orasul Targu Neamt.

4.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la $> 90\%$.

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

La data evaluarii evaluatorul nu a identificat imobile identice in zona de amplasare a subiectului. Oferta este excedentara fata de cerere ca urmare a situatiei economice din zona, a nivelului salarizarii si a conditiilor exigente de creditare ale bancilor.

4.4. Oferta

Oferta specifica consta in vanzari de spatii comerciale construite inainte de anul 1989, cu suprafata construita desfasurata cuprinsa intre 40 mp si 130 mp.

Conform analizei de piata facuta de catre Evaluator au fost identificate oferte de proprietati relativ similare ofertate spre vanzare al caror pret de oferta se situeaza in intervalul 300 – 500 eur/mp util. Ofertele de vanzare variaza in functie de suprafata desfasurata/utila, localizare (in plan secundar sau la bulevard), gradul de finisaj si compartimentare.

In ceea ce priveste ofertele de inchiriere, Evaluatorul a identificat proprietati ofertate in zona de referinta, nivelul chiriilor practicate fiind cuprinse in intervalul 2-5-10 euro/mp /luna, in functie de localizare (in plan secundar sau la bulevard), gradul de finisaj si compartimentare.

4.5. Cererea

Cererea este reprezentata de firme care sunt in cautarea de spatii comerciale in zona centrala a orasului Targu Neamt.

4.6. Echilibrul pietei

Analiza pietei la data evaluarii releva un dezechilibru in favoarea cererii, datorita faptului ca cererea este mai restransa fata de oferta. Aceasta situatie s-a mentinut pe fondul lipsei creditarii si a situatiei economice din prezent in Romania.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare buna;
2. Prezenta utilitatilor pe amplasament.

Factori negativi

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania;

Concluzie

La data evaluării s-a estimat un trend negativ, oferta fiind mai mare decât cererea pentru toate tipurile de proprietăți datorită condițiilor exigente de creditare la nivel bancar și a lipsei puterii de cumpărare la nivelul cumpărătorilor.

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

Pentru stabilirea celei mai bune utilizari, vom tine cont de caracteristicile zonei de amplasare a proprietatii si de caracteristicile pietei imobiliare descrisa anterior.

Cea mai bună utilizare trebuie analizata astfel:

- cea mai buna utilizare a terenului liber - considerat ca fiind neocupat;
- cea mai bună utilizare a terenului construit - a proprietatii considerata construita;

Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

Exista posibilitatea ca un teren liber sa fie folosit pentru vanzare sau pentru inchiriere.

Uneori, cea mai buna utilizare poate fi ca terenul sa ramana liber pana când piata va fi pregatita ca dezvoltare imobiliara. Daca se prognozeaza o schimbare in viitor, cea mai buna utilizare actuala este considerata ca o utilizare intermediara.

Există două metode pentru determinarea celei mai bune utilizări a terenului liber:

- a) estimarea valorii separate a terenului;
- b) identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere.

Aceasta abordare presupune ca proprietarul a gasit un cumparator care solicita teren liber sau care poate fi eliberat prin demolarea constructiei existente.

In realitate proprietatea este reprezentata de o locuinta – casa P, iar valoarea de mai sus ar trebui diminuată cu costul demolării construcției. In aceasta situatie **beneficiul proprietarului s-ar reduce substantial si in plus ar fi inoportuna desfiintarea acesteia**, asadar cea mai buna utilizare a terenului este cu constructia aferenta acestuia.

In urma analizei, constatam ca este permis legal si posibil fizic a demola constructia existenta, dar nu este fezabil financiar si nici maxim productiv deoarece constructia existenta aduce valoare terenului, asadar CMBU a terenului liber este terenul construit cu constructia aferenta.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui atribuita unei proprietati imobiliare, prin constructiile ce ii apartin.

Utilizarea ce maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat, este cea mai buna utilizare a terenului construit.

Pe baza amplasamentului si analizand caracteristicile proprietatii subiect Evaluatorul apreciaza ca **utilizarea actuala** reprezinta Cea Mai Buna Utilizare.

Evaluarea se face in ipoteza celei mai bune utilizari respectiv utilizarea prezenta.

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata (utilizata pentru determinarea valorii de piata a terenului)

Pentru evaluarea proprietatii subiect s-au folosit comparabilele din Anexe.

Pe baza celor 2 comparabile prezentate s-a estimat valoarea de piata a proprietatii la valoarea de:

Valoare Abordare prin piata	
6.268 €	30.981 lei

* nu include T.V.A.

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

5.3. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin venit

Pentru evaluarea proprietatii subiect s-au utilizat oferte la chirii pentru proprietati asemenatoare oferite spre inchiriere in zona de amplasare a proprietatii subiect.

Pe baza datelor utilizate prezentate s-a estimat valoarea de piata a proprietatii la valoarea de:

Valoare Abordare prin venit	
14.858 €	73.441 lei

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 4,5.

5.4. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin cost

Costul de inlocuire brut (CIB)

In cazul constructiei, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe baza:

* *Fisa Cladire de birouri cu zidarie portanta din caramida de la pag 130 - Conform: Catalog Costuri de reconstructie -costuri de inlocuire , cladiri industriale , comerciale si agricole , constructii speciale , Editura Iroval , Bucuresti 2014 .*

** Uzura fizica estimata cf. Ghid Cuprinzand Coeficientii de Uzura Fizica Normala a Mijloacelor Fixe din Grupa 1 „Constructii” Indicativ P135-99, PAGINA 177, ANEXA NR 13

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:	
22.689 €	112.150 lei

Detaliile sunt prezentate in anexe.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea fizica

Pentru proprietatea evaluata deprecierea fizica normala estimata este de 67.00% calculata conform Anexelor din GEV500.

Deprecierea functionala

In cazul proprietatii evaluate nu s-a estimat depreciere functionala.

Deprecierea externa

In cazul proprietatii evaluate nu s-a estimat depreciere externa.

Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:

Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:	
7.487 €	37.009 lei

** nu include T.V.A. Detaliile sunt prezentate in Anexe*

Avand in vedere toate cele prezentate anterior valoarea de piata estimata prin abordarea prin cost cladire si teren este de:

Valoare Abordare prin cost
13.755 €

** Valoarea nu include TVA*

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior, au rezultat următoarele valori:

Nr crt.	Numar cad.	Imobil	Abordarea prin cost (fara TVA)		Abordarea prin piata (fara TVA)	
			euro	lei	euro	lei
	56826	Teren intravilan 42 mp	6.268 €	30.981 lei	6.268 €	30.981 lei
1	56826-C1	Cladire spatiu P	7.487 €	99.749 lei	8.590 €	42.460 lei
	TOTAL SUME		13.755 €	99.749 lei	14.858 €	73.441 lei

6.2. Criteriile valorii finale

Criteriile pentru formularea și estimarea opiniei finale, fundamentată, clară și semnificativă, asupra valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea

Conform acestui criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății evaluate și la viabilitatea pieței specifice.

Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Conform acestui criteriu, precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în ajustările pozitive și negative se compensează.

Cantitatea informațiilor

Conform acestui criteriu, adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii, determinate printr-o comparație sau printr-o metodă. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

6.3. Opinia finală asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, a scopului evaluării precum și analizei celei mai bune utilizări, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin abordarea prin piață respectiv valoarea de:

Valoarea de piata:	
14.858 €	73.441 lei

Din care valoarea de piata spatiu P 36 mp :

8.590 €	42.460 lei
---------	------------

Valoarea de piata teren 42 mp :

6.268 €	30.981 lei
---------	------------

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



Note :

- 1) Valorile sunt nete fara TVA
- 2) Curs B.N.R. din data de 27.05.2022 – 4,9429 lei/euro

7. ANEXE

Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 2:	Bilantul constructiei
Anexa 3:	Estimarea deprecierii fizice precum si metoda de calcul a varstei efective, având în vedere modernizarile/ extinderile aduse cladirii supuse evaluarii
Anexa 4:	Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii
Anexa 5:	Abordarea prin piata. Evaluare casa si teren
Anexa 6:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 7:	Fotografii proprietate
Anexa 8:	Comparabile vanzari case

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certific urmatoarele:

- i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- iii. Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- vi. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- vii. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat si Standardele de evaluare ANEVAR;
- viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare;

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

8.3. Conditii limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;
2. La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si ca nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre Client;
4. Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
5. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de Client si tertе persoane;
6. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta vis-a-vis de proprietatile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in eventuale tranzactii;
9. Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa prima data dintre urmatoarele: 1) data inspectiei; 2) data raportului;
10. Calitatea manageriala a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piata a proprietatii evaluate. Raportul de evaluare presupune ca atat proprietarii cat si dezvoltatorul, sunt competenti din punct de vedere managerial. Orice lipsa de competenta manageriala si de afaceri afecteaza negativ valoarea de piata a proprietatilor subiect;
11. Orice entitate, fizica sau juridica, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului;
12. Suprafete incluse in prezentul raport au fost furnizate de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator. Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia. Descrierea proprietatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatilor evaluate;
13. Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. Evaluatorul nu a

- intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;
14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
 15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
 16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
 17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Anexa 6. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr crt.	Numar cadastral	Imobil	Abordarea prin cost (fara TVA)		Abordarea prin venit		Valoarea de piata (fara TVA)	
			euro	lei	euro	lei	euro	lei
1	56826-C1	spatiu birouri P	7.487 €	37.009 lei	8.590 €	42.461 lei	8.590 €	42.461 lei
2	56826	teren aferent spatiu birouri 42 mp	6.268 €	30.981 lei	6.268 €	30.981 lei	6.268 €	30.981 lei
		TOTAL SUME	13.755 €	67.990 lei	14.858 €	73.441 lei	14.858 €	73.441 lei

Curs de schimb BNR euro/lei la 27.05.2022

4,9429

COMPARABILA 1:

[illegible]

COMPARABILA2 :

WhatsApp

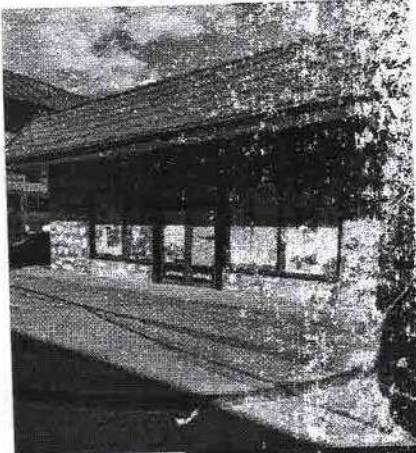
ob.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-1037492401

ioan Casapu Music for Streets Pub STAR Gama sa fazi bratari...

Mesaje

Contul meu

Adauga anunt nou



VANZATOR

Tănase Nicoleta

Pe OLX din februarie 2019

Activ pe 28 mai 2022

074 814 4857

Trimite mesaj

Vezi toate anunțurile acestui vânzător >

LOCALIZARE

Targu Neamt, Neamt

la 5 km de vîră

WhatsApp

ob.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-1037492401

ioan Casapu Music for Streets Pub STAR Gama sa fazi bratari...

Proces 27 mai 2022

Inchiriez spatiu comercial

500 €

PROMOVEAZA

REACTUALIZEAZA

Foto

Vanzare/Inchiriere: inchiriere

Suprafata utila: 70 m²

(P) efort: Te gandesti sa cumperi Crypto?

DESCRIERE

Spatiu comercial situat in Tg. Neamt, str. Gloriei, suprafata de 70 mp

Relati la telefon 07*****67

ID: 218741249

Vizualizat 281

545032223

PUBLICITATI

7.999,99 LEI	2.400,99 LEI
3.750,99 LEI	5.000,99 LEI
5.499,95 LEI	4.999,99 LEI
125,99 LEI	899,99 LEI

REACTUALIZEAZA

COMPARABILA 3 :

WhatsApp x Mesaje primite (247) - cressapolo x Targu Neamt - Tirozi - Spatiu de inchiriat x

ob.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-in-tg-neamt-in-curte-magazin-arco-trust-1DghvOu.html

(48) Ioan Casapu Music for Street Pat. SEAP Cum sa faci bani... Proiecte de case min... (19) Facebook STUDIILE DE PIATA (1) Facebook Foto... Design Lib...



VANZATOR

Ion trofin
Pe OLX din decembrie 2013
Activ azi la 07:22

074 450 2210 **Trimite mesaj**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Targu Neamt, Neamt
la 6 km de tine

PUBLICITATE

Type here to search

WhatsApp x Mesaje primite (247) - cressapolo x Targu Neamt - Tirozi - Spatiu de inchiriat x

ob.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-in-tg-neamt-in-curte-magazin-arco-trust-1DghvOu.html

(48) Ioan Casapu Music for Street Pat. SEAP Cum sa faci bani... Proiecte de case min... (19) Facebook STUDIILE DE PIATA (1) Facebook Foto... Design Lib...

Poziția 05 iunie 2023

Spatiu de inchiriat in Tg Neamt-in curte magazin ARCO TRUST

5 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma

(P) eToro: **Afla despre criptomoneda de top**

DESCRIERE

Inchiriere spatiu magazin +curte ARCO TRUST -langa pecc LUKOIL-visavi de brutaria Parildot
1. Spatiu este-circa 130MP - cu intrare din strada sau si prin curte,Grup sanitar propriu,internet,apa,curent electric cu contor separat
Pot fi facuse usor-modificari la compartimentare.
Poate fi folosita si mansarda de 90MP pentru sume de 200euro/luna-grup sanitar propriu la mansarda-izolata termic,mochelata etc

PUBLICITATE

ZF

Apply now!
System Architect

ZF Group Jobs

Inoveaza la ZF Tech Center Romania, unde pregătiți următoarea generație de mobilitate.

ZF Group Romania

Type here to search

COMPARABILA 4:

What's New

Message private (247) - desktop

ob.ro/di.../anun.../in.../spatiu.../comercial.../tg-neamt-75mp.../utilitati.../cuza-voda.../199-123.html

100% Ioan Casapu Music for Street P... SEAP Cum se face... P... de... Facebook O... _C... _R...

VANZATOR

Dan
Pe OLX din mai 2017
Amplasat la 00-17

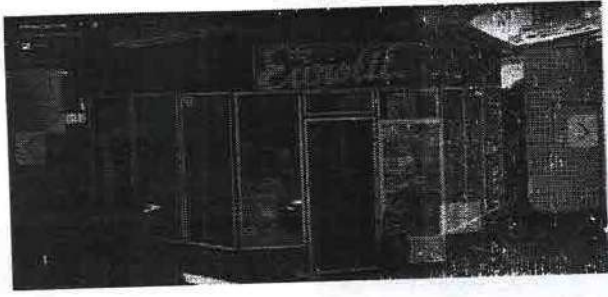
074 196 6312 Trimite mesaj

Mai multe anunuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Targu Neamt, Neamt
la Săra de Juc

PUBLICITATE



What's New

Message private (247) - desktop

ob.ro/di.../anun.../in.../spatiu.../comercial.../tg-neamt-75mp.../utilitati.../cuza-voda.../199-123.html

100% Ioan Casapu Music for Street P... SEAP Cum se face... P... de... Facebook O... _C... _R...

Inchiriez spatiu comercial Tg Neamt, 75mp, utilitati, Str Cuza Voda

199 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Vanzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafata util: 75 m²

(P) eToro eToro - actiuni cu 0% comision

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial, la strada, in Tg Neamt, pe Str. Cuza Voda 75mp, utilitati (apa, curent, canalizare). Pret 199 EUR valabil pt contract minim un an. Negociabil pentru perioade mai scurte. Sunati pentru mai multe detalii.

Disney+ Disponibil din 14 iunie

COMPARABILA 5 :

What's new

Mesaje primite (247) - casapulo... x

Inchirie spatiu comercial 1120... x

publi24.ro/anunturi/mobilizare-de-inchiriez/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spateu-comercial/47d7gbd32187n1g1f1860g4h1d5...

(46) Ioan Casapu

Music for Stress Rel...

SEAP

Cum sa faci bani...

Proiecte de case...

(19) Facebook

STUDIU DE PAID...

(15) Facebook

Uzbe..._Cresin..._libe...

publi24.ro

Contul meu

Mesaje

Notificari

Favorite

Cuneri

Contul meu

Adauga anunt

Inchiriere spatiu comercial

Neamt, Targu Neamt

5 EUR negociabili

0723039184

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Compartaza vizitandu

Fotografia

Vizualizari: 113

Reportajaza

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permite toate

Afisare

Type here to search

What's new

Mesaje primite (247) - casapulo... x

Inchiriez spatiu comercial 1100... x

publi24.ro/anunturi/mobilizare-de-inchiriez/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spateu-comercial/47d7gbd32187n1g1f1860g4h1d5...

(46) Ioan Casapu

Music for Stress Rel...

SEAP

Cum sa faci bani...

Proiecte de case...

(19) Facebook

STUDIU DE PAID...

(15) Facebook

Uzbe..._Cresin..._libe...

publi24.ro

Contul meu

Mesaje

Notificari

Favorite

Cuneri

Contul meu

Adauga anunt

Specificatii

Suprafata utila 110,0 m²

Suprafata terenului 1000,0 m²

Numar camere 3

Descriere

Inchiriez SPATIU COMERCIAL 110 mp, compus din 3 etape (7,5m*7,5m; 3,3m*7,5m; 3,8m*7,5m), str. Cuza Voda, Nr. 96, la strada (fostul MASTERION SRL) la intersecția cu drumul spre gara, parcare mare și curte (aprox. 1000mp). Bun pentru magazin, depozit, birouri, etc. VAD FORMAT. AVANTAJOS. TEL.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0723039184

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permite toate

Afisare

Type here to search

What's new

Mesaje primite (247) - casapulo... x

Inchiriez spatiu comercial 1100... x

publi24.ro/anunturi/mobilizare-de-inchiriez/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spateu-comercial/47d7gbd32187n1g1f1860g4h1d5...

(46) Ioan Casapu

Music for Stress Rel...

SEAP

Cum sa faci bani...

Proiecte de case...

(19) Facebook

STUDIU DE PAID...

(15) Facebook

Uzbe..._Cresin..._libe...

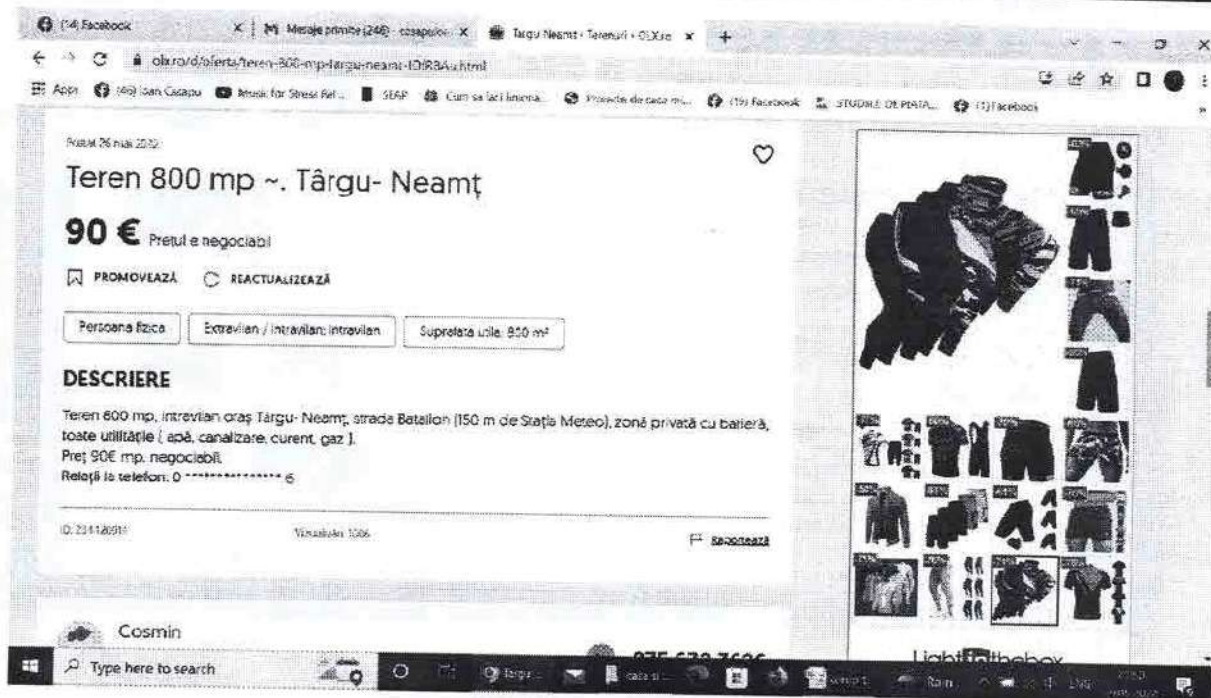
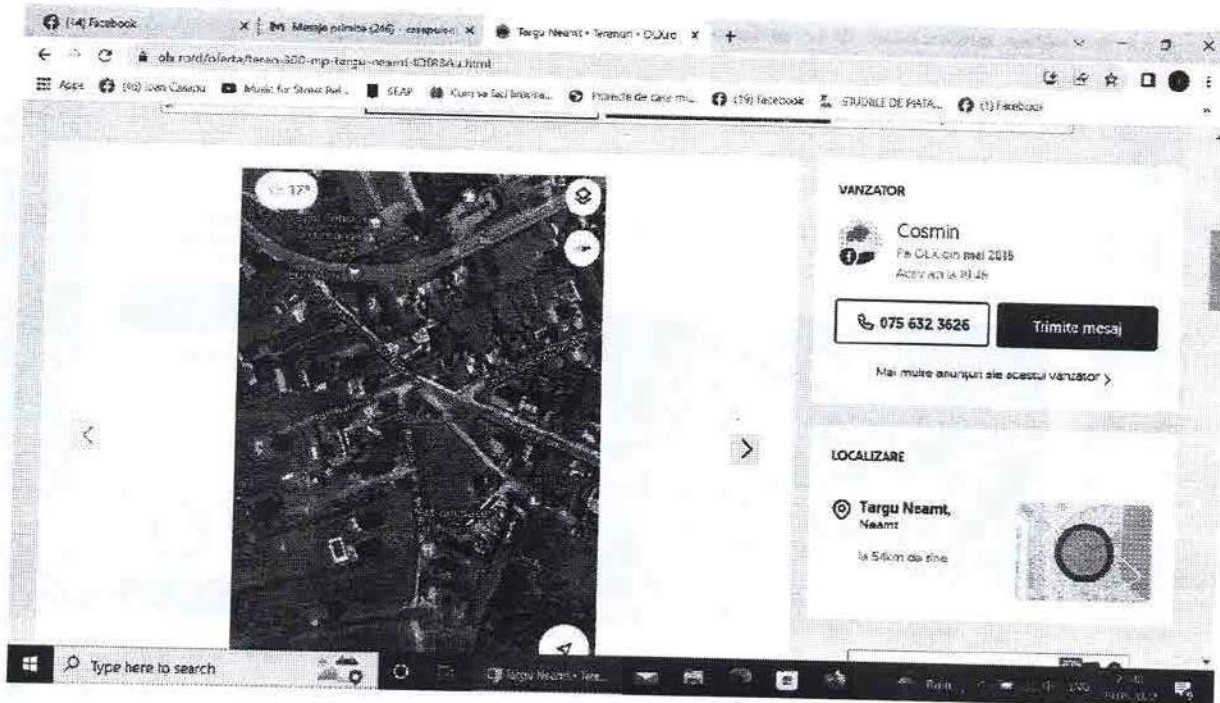
Platforma dezvoltatorilor

Proiecte dezvoltate de: ProiecteDezvoltate.ro

Deschideți >

COMPARABILE TERENURI TG NEAMT :

COMPARABILA 1 :



COMPARABILA 2 :

Facebook

oia.ro/d/interactiuni-de-vanzare-targu-neamt-piata-1000m2.html

Apps (46) Ioan Căpău Music For Street Rail... SEAP Cum să faci linia... Proiecte de case m... 1191 Facebook STUDIU DE PIATA 111 Facebook

< Inapoi pagina contactați / inchiriere / terasă / terenuri / terenuri / terenuri / terenuri / terenuri / terenuri

VANZATOR

 **Baciu Alexandru**
Pe OLX din septembrie 2015
Activ pe 28 mai 2022

☎ 075 622 5116 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

 **Targu Neamt,**
Neamt
la 54km de distanță

5 minute de postare

IMAGINA

Type here to search

Facebook

oia.ro/d/interactiuni-de-vanzare-targu-neamt-piata-1000m2.html

Apps (46) Ioan Căpău Music For Street Rail... SEAP Cum să faci linia... Proiecte de case m... 1191 Facebook STUDIU DE PIATA 111 Facebook

Postat 26 mai 2022

Teren de vanzare Targu Neamt - piata

75 000 € Prețul e negociabil

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

1000 mp teren curte 56 mp casa veche + 50 mp anexa
In spatele pietei, str. Vitorului, nr. 5
Mai multe detalii la tel: 07*****16 sau 07*****57.

id: 254056802 Vizualizare: 1418

vida

5 minute de postare

IMAGINA

Type here to search

509.00 Lei 2.709.00 Lei 290.00 Lei 370.00 Lei 1.419.00 Lei 1.885.00 Lei 809.00 Lei 1000.00 Lei

Ești la 3 distanță d

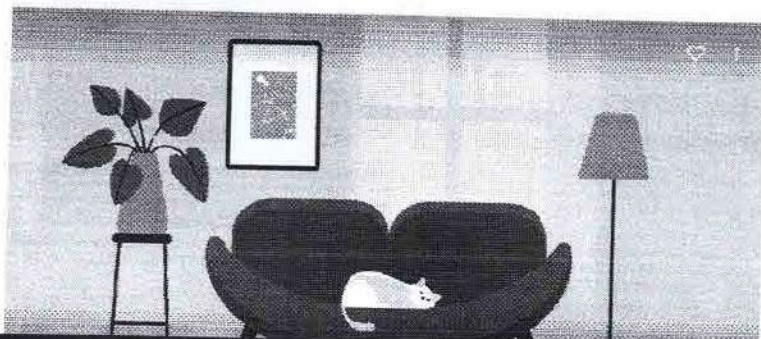
VIZUALIZARE

COMPARABILA 3 :

flotfy.ro/realty/75515429

Terenuri de vanzare Targu Neamt

Teren in Tg Neamt 60mp



300 €

Mai mult

RECLAMA

Găsit	2 Iunie 2021
Actualizat	7 mai
Autor	proprietar
Site-ul	homezz.ro

Flotfy a atârnat în mod automat această anunțare în cadrul campaniei de promovare a proiectului de lege privind plata contribuției la Fondul Național de Urgență. Pentru a putea utiliza serviciul de anunțare, vă rugăm să vă conectați la contul dvs. de utilizator.

AJUTĂȚI ACUM

Type here to search

flotfy.ro/realty/75515429

Vand 60 mp teren situat in Tg Neamt strada Progresului nr 2 langa notariat Teodorescu Rel tel 0740975189

Locație

Neamt, Targu Neamt, Central, Monumentul Vanatorilor de Munte Strada Vultur Targu Neamt Neamt 615200 Romania

300 €

Mai mult

RECLAMA

Resurse

- Kit Media
- Termeni de utilizare
- Politica de confidențialitate
- Politica de utilizare a Cookie-urilor

Support

- Planșă de vânzare
- Conținuturi noi
- Parteneriat

Procese

- Flotfy Instalator
- Anunțuri Realizate

Flotfy

Flotfy a atârnat în mod automat această anunțare în cadrul campaniei de promovare a proiectului de lege privind plata contribuției la Fondul Național de Urgență. Pentru a putea utiliza serviciul de anunțare, vă rugăm să vă conectați la contul dvs. de utilizator.

AJUTĂȚI ACUM

Type here to search

COMPARABILA 4 :

Facebook

Mesaje primite (240) - raspunde

Teren de vânzare în Targu Neamt

incradar24.ro/uruntari/50-mp-teren-vanzare-targu-neamt-9615512

Acasa > Neamt > Targu Neamt > Teren ultracentral

Teren de vânzare în Targu Neamt la 13.000 €

Proprietar verificat



13.000 €

Salvează Distribuie

Tanase Mihai
Direct proprietar verificat

0749029567

Chat WhatsApp

Pus în vânzare pe 02.04.2022 Adăugat pe 18.04.2022

Type here to search

Facebook

Mesaje primite (240) - raspunde

Teren de vânzare în Targu Neamt

incradar24.ro/uruntari/50-mp-teren-vanzare-targu-neamt-9615512

Acasa > Neamt > Targu Neamt > Teren ultracentral

Teren ultracentral

Scrie o problemă

Detalii

Tip terenuri	Construcții	Clasificare teren:	Intravilan
Suprafață utilă	50 m²	Preț / m²:	260 €

Descriere

Teren vis a vis de Judecătoria Tg NEAMT CU APA, CANALIZARE SI CURENT PE PROPRIETATE

Istoric Preț

Maxim Minim

13.000 €

6.750 €

6.100 €

3.250 €

5 €

02.04.2022 18.04.2022

Salvează Distribuie

Tanase Mihai
Direct proprietar verificat

0749029567

Chat WhatsApp

Pus în vânzare pe 02.04.2022 Adăugat pe 18.04.2022

Type here to search

COMPARABILA 5:

publi24.ro

Conținut meu Mesaje Notificări Favorite Curier Cosul meu

Reren intravilan
Nimic, Târgu Neamț Vezi pe hartă

147 000 EUR
147 000 EUR

0749029567

Bună, mă interesează oferta
sau neavăzată. Mai este disponibil?

Adaugă în listă?

Contactează vânzătorul

Fără plată

Vizualizări: 35

Răspunde

Acest site utilizează cookie-uri

Permite toate

Afișare

publi24.ro

Conținut meu Mesaje Notificări Favorite Curier Cosul meu

Descriere

vand teren intravilan cu toate utilitatile in zona
in suprafata de 2100m2 cu front strada de 31 m

Vezi detaliu pe www.imobiliare.ro

0749029567

Anunturi recomandate

groz-boiesti 1374ap,teren
pentru casa deschidere

teren de vanzare in zona
cicada

teren de vanzare in jidoara

teren 14,338mp lugoj
drumul jabanului

Acest site utilizează cookie-uri

Afișare



ORAȘUL TÂRGU-NEAMȚ

str. Ștefan cel Mare 62, 615200 Târgu Neamț, Tel. 0233/790245; 790305; Fax: 0233/790508

E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

Nr. 8852 /21.06.2022

PROCES VERBAL

al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din
domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț
Încheiat în data de 21.06.2022, ora 12

În conformitate cu dispozițiile legale ale:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 317 alin. 1, alin. 2, alin. 3 lit. b, art. 334 – 346, art. 338, art. 363-364;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 13, art. 16 și art. 20;
- HCL nr. 203/12.11.2020 privind numirea reprezentanților Consiliului local în Comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț;
- Dispoziția primarului nr. 683/19.11.2020 privind numirea Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț;
- HCL nr. 268/24.10.2019 privind aprobarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu Neamț, modificat și completat prin HCL nr. 242/28.10.2021;
- HCL nr. 67/31.03.2022 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării unui imobil clădire și teren, situat în str. Ing. Serafim Lungu nr. 1, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, prin licitație publică.
- HCL nr. 103/28.04.2022 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu Neamț la data de 31.12.2021, poziția 34 teren și poziția 253 clădire.

Comisia de evaluare s-a întrunit astăzi, data prezentei, pentru analizarea, evaluarea ofertelor și stabilirea prețului de vânzare a unui imobil (clădire și teren) aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, astfel:

Membrii comisiei:

1. consilier local Dron Vasile – președinte comisie
2. consilier local Vrînceanu Maria
3. consilier local Preda Neculai
4. consilier local Bârsan Vasile
5. consilier local Vartic Gheorghe – secretar comisie
6. consilier local Nechita Ștefan

7. consilier local Luculescu Vasile
8. consilier local Manole Lucian
9. consilier superior Irimia Alexandru (reprezentant AJFP Neamț)

Comisia a fost constituită în baza dispoziției primarului nr. 683/19.11.2020. Membrii acesteia, în număr de 9 (noua), au fost convocați telefonic (consilierii locali) și prin adresa nr. 8470/15.06.2022 (reprezentantul AJFP Neamț). Comisia este legal constituită și adoptă decizii cu votul majorității membrilor.

Ordinea de zi

Evaluarea dosarului și stabilirea prețului de vânzare, prin licitație publică, pentru un imobil, teren și clădire, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, astfel:

- imobilul cu nr. cadastral 56826 și nr. 56826-C1, situat în str. Ing. Serafim Lungu nr. 1, Târgu Neamț, jud. Neamț;

Comisia procedează la analizarea dosarului ce a primit avizul de principiu în vederea vânzării imobilelor, în concordanță cu OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 363 alin. (1) *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel;*

Este prezentată situația pentru imobil, astfel:

I. imobilul este compus din terenul (nr. cadastral 56826) în suprafață de 42 mp pe care se află o clădire în suprafață de 36 mp (nr. cadastral 56826-C1) construită în anul 1950 din cărămidă, cu fund din piatră, șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă, cu instalație electrică și fără instalații de apă, canal, încălzire; stare de întreținere satisfăcătoare; zona este comercială. Terenul face parte din suprafața totală de 228 mp pe care este edificată o construcție compartimentată, astfel că pentru terenul de 42 mp este alocată o cameră din construcția totală, de 36 mp.

Prin adresa înregistrată sub nr. 14539/03.11.2021 dl. Bălătescu Vasile solicită cumpărarea imobilului (teren și clădire) mai sus prezentat.

Terenul este intabulat conform extras de carte funciară din data de 14.05.2020 pentru nr. cadastral 56826 (teren). Valoarea de inventar a terenului este de 4267,97 lei și a clădirii este de 14354 lei, la data de 31.12.2021 conform HCL nr. 103/28.04.2022.

În vederea vânzării terenului și clădirii s-a întocmit un Raport de evaluare nr. 1287/27.05.2022 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, evaluator autorizat ANEVAR nr. legitimație 11232;

Valoarea de piață stabilită în urma evaluării pentru 42 mp teren este de 6268 euro reprezentând suma de 30981 lei iar pentru clădire este de 8590 euro reprezentând suma de 42460 lei, la data de 27.05.2022 curs BNR de 4,9429 lei/euro. Valoarea totală a imobilului este de 14858 euro reprezentând suma de 73441 lei.

Terenul nu se încadrează în excepția prevăzută de art. 364 alin.1 din OUG 57/2019, astfel încât vânzarea urmează a fi făcută prin licitație publică.

Analizând toate documentele dosarului comisia stabilește ca preț de pornire al vânzării prin licitație, pentru imobilul teren + construcție, suma de 15.000 Euro lei.

Drept pentru care s-a întocmit prezentul proces verbal, astăzi, 21.06.2022, în 2 exemplare originale.

Membrii comisiei:

1. consilier local Dron Vasile – președinte comisie
2. consilier local Vrînceanu Maria
3. consilier local Preda Neculai
4. consilier local Bârsan Vasile
5. consilier local Vartic Gheorghe – secretar comisie
6. consilier local Nechita Ștefan
7. consilier local Luculescu Vasile
8. consilier local Manole Lucian
9. consilier superior Irimia Alexandru (reprezentant AJFP Neamț)

