

ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ
HOTĂRÂRE



Nr. 342 din 29 noiembrie 2023

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț situat în Str. Mărășești, nr. 95B, în suprafață de 94mp, NC 58441

Consiliul Local al orașului Târgu – Neamț,

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;
- art. 2 alin. (2), art. 41 alin. (5), art. 50 alin. (4), art. 58, art. 59, art. 61, art. 62 și art. 70 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică;
- H.C.L. nr. 207 din 12 noiembrie 2020 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare și funcționare al Consiliului local al orașului Târgu-Neamț pentru mandatul 2020-2024;
- art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
- art. 335, 363, alin 1), 4), 6), 7), 8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Extras de carte funciară pentru imobilul teren în suprafață de 94 mp, având NC 58525, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, împreună cu planul de amplasament al acestui imobil-teren;
- Contract de închiriere nr. 167 din 06.09.2017, încheiat între SC MOTTO GP S.R.L. și Orașul Târgu-Neamț, modificat și completat prin act adițional nr. 1 din 06.09.2022;
- H.C.L. nr. 81 din 30 martie 2023 privind actualizarea poziției nr. 311 din Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 57 din 23.02.2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022;
- Certificat de nomenclatură stradală nr. 63 din 03.04.2023;
- Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin H.C.L. nr. 268 din 24.10.2019 și modificat prin H.C.L. nr. 242/28.10.2021 și H.C.L. nr. 113/28.04.2022;

- HCL nr. 251/31.08.2023 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării, prin licitație publică, a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț situat în Str. Mărășești, nr. 95B, în suprafață de 94mp, NC 58441;

- Raportul de evaluare nr. 100/27.09.2023, întocmit de către evaluator ANEVAR autorizat Casapu Ioan, nr. legitimație 11232, pentru terenul în suprafață de 94 mp, situat în Str. Mărășești nr. 95B, NC 58441;

- Procesul verbal nr. 16375/12.10.2023 al Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 278/09.05.2022;

- Studiul de oportunitate nr. 17884/06.11.2023 al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, privind vânzarea unei suprafețe de teren de 94mp situat în Str. Mărășești nr. 95B, Târgu-Neamț, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț;

- Ținând cont de adresa înregistrată sub nr. 14430 din 28.09.2022 a S.C. MOTTO GP S.R.L. prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 94mp, situat în Str. Mărășești, nr. 95B;

- Examinând Referatul de aprobare nr. 18137/09.11.2023 înaintat de Primarul orașului Târgu Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 18138/09.11.2023 al Serviciului Juridic – Contencios, al Serviciului UAT, Direcția Buget – Contabilitate și al Serviciului Fond Funciar și Registrul Agricol din cadrul Primăriei orașului Târgu Neamț;

In 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 Orașului Târgu-Neamț, întrunit în cea de-a 39-a ședință ordinară din mandatul 2020-2024, adoptă prezenta hotărâre

Art.1 Se aprobă Studiul de oportunitate nr. 17884 / 6.11.2023 în vederea vânzării imobilului teren în suprafață de 94 mp, situat în Târgu Neamț, str. Mărășești nr. 95B, NC 58441, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, conform anexei 1 la prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Se însușește Raportul de evaluare nr. 100/27.09.2023, întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR Casapu Ioan nr. legitimație 11232, pentru imobilul teren în suprafață de 94 mp, situat în Târgu Neamț, str. Mărășești nr. 95B, nr. cadastral 58441, la valoarea de 41178 lei fără TVA, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Procesul verbal nr. 16375 din 12.10.2023 al Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 278/09.05.2022, anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă Caietul de sarcini privind procedura vânzării a unui imobil teren, situat în Târgu Neamț, str. Mărășești nr. 95B, nr. cadastral 58441, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, prin licitație publică, conform anexei nr. 4 la prezenta hotărâre. **Garanția de participare este de 5 % din prețul de pornire al licitației.**

Art. 4. (1) Se aproba vânzarea prin licitație publică a imobilului teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, în suprafață de 94 mp, situat în Târgu – Neamț, str. Mărășești nr. 95B, nr. cadastral 58441, **cu prețul de pornire al licitației de 42300 lei fără TVA.**

(2) Imobilul - teren supus vânzării face parte din domeniul privat al orașului Târgu Neamț, are categoria de folosință curți construcții și nu face obiectul acțiunilor în instanță în care autoritatea publică este parte în proces.

Art. 5. Taxa de participare este în cuantum de **500 lei**, iar taxa caietului de sarcini este de **100 lei**.

Art. 6 Se aprobă Instrucțiunile pentru ofertanți, conform anexei nr. 5 la prezenta hotărâre.

Art.7 Se împuternicește primarul Orașului Târgu Neamț să semneze contractul de vânzare - cumpărare între Orașul Târgu Neamț și adjudecatar.

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

Art.9 Modalitatea de plata a prețului: suma totală reprezentând contravaloarea imobilului teren se va plăti într-un cont indicat de vânzător, la momentul perfectării contractului de vânzare cumpărare.

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

Art.11. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al orașului, în termenul prevazut de lege, Primarului orașului Târgu – Neamț, Prefectului județului Neamț, se depune electronic, la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro în subeticheta Monitorul Oficial- Registrul pentru evidența hotărârilor autorității deliberative - https://targuneamt.regista.ro/monitorul-oficial-local/hotararile-autoritatii-deliberative/registrul_pentru-evidenta-hotararilor-autoritatii-deliberative/27345

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Acsintoae Ana

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT,
C.j. Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 342/29.11.2023			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA			Vot prin vot deschis
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în functie		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		
4	Numărul voturilor „PENTRU”		
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABTINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	
6	Numărul voturilor „ABTINERE”		
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare si la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii de Consiliu Local nr. 342/29.11.2023		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	29.11.2023
2	Comunicarea către primar	.12.2023
3	Comunicarea către prefectul județului	.12.2023
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	.12.2023
5	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	.12.2023

PRIMĂRIA ORAȘULUI TARGU - NEAMȚ, JUD. NEAMȚ

Telefon : 0233790245 / 0751028118

Fax :0233790508

Strada Stefan cel Mare, nr.62

E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 17884 / 6.11.2023

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț, situat în str. Marasesti, nr. 95B în suprafață de 94 mp, NC 58441

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 **imobil teren** în suprafață de 94 mp, situat în intravilanul Orașului Târgu-Neamț, str. Marasesti, nr. 95B, jud. Neamț, teren aparținând domeniului privat al orașului Targu-Neamt (conform HCL nr. 81/30.03.2023), cu destinația de curți-construcții, nr. cadastral 58441.

Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin. *H.C.L. nr. 251 din 31 august 2023 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării, prin licitație publică, a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț, situat în str. Marasesti, nr. 95B, în suprafață de 94 mp, NC 58441;*

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

- **lot teren intravilan** în suprafață de **94 mp**, nr. cadastral 58441

Adresa: terenul este situat în orașul Târgu-Neamț, str. Marasesti, nr. 95B, județul Neamț, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț si avand categoria de folosința curți – construcții. Zona în care este amplasat bunul imobil este o zonă rezidențială și comercială mediană, formată din locuințe individuale si colective, cu funcțiuni complementare, zona cu echipare tehnico-edilitara, conform prevederilor Planului Urbanistic General al Orașului Târgu-Neamț, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al orașului Târgu-Neamț nr. 270 din 18.12.2014.

Vecinătăți: Terenul propus spre vânzare are acces la str. Marasesti, fiind învecinat, cu:
N – domeniul public |Orasul Targu-Neamt
E – drum acces NC 54641
S – str. Marasesti
V – drum acces

Date urbanistice: terenul este încadrat în UTR 1 – Zona centrala – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, regimul maxim de înălțime (S)+P+2E+(M), POT maxim = 50%, CUT = 0,3-0,9 mp adc/mp teren.

Nu se vor autoriza constructii ulterioare care, prin aspectul architectural (materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc) depreciaza valoarea peisajului si a cadrului construit; obligatoriu, constructiile se vor incadra in specificul zonei.

Utilități în zonă: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.

Amplasarea fata de drumurile publice: se vor respecta zonele de protecție a drumului, se vor asigura accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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 vânzarea acestui teren se va obține un venit suplimentar la bugetul local la Orașului Târgu-Neamț, prin vânzarea terenurilor ocupate de construcții aparținând persoanelor fizice/juridice;
- din punct de vedere al protecției mediului: cumpărătorii vor avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului.
- din punct de vedere social: dezvoltarea mediului privat de afaceri în Orașul Târgu-Neamț

5. 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 Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin H.C.L. nr. 268 din 24.10.2019 și modificat prin H.C.L. nr. 242/28.10.2021 și H.C.L. 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**

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHÉ, NR. 3, JUDETUL NEAMT

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2023

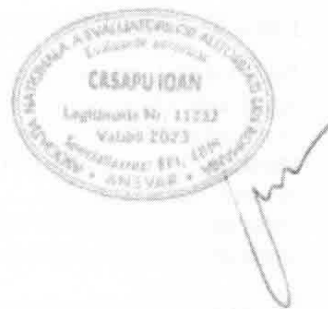
Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren intravilan 94 mp

situat in orasul Targu Neamt, str. Marasesti , nr.95 B

judetul Neamt



Septembrie 2023

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI.....	4
SCOPUL EVALUARII	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	4
DATA EVALUARII	4
INSPECTIA	4
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUATEI.....	6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI.....	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.....	7
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	
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
3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE	13
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	13
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE.....	13
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE.....	13
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT	14
3.5. HARTA LOCATIEI	14
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	15
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE	15
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	16
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	16
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI	16
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE	16
4.4. OFERTA	16
4.5. CEREREA	16
4.6. ECHILIBRUL PIETEI	16
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA	17
5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	18
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	18

5.2.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA.....	18
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
6.1.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII.....	19
7.	ANEXE.....	20
8.	MENTIUNI FINALE.....	21
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA).....	21
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE	21
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	22

27 Septembrie 2023

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, str. Marasesti ,nr. 95 B, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, str. Marasesti , nr.95 B, 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 de dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt
Proprietarul : Oras Tg. Neamt
Destinatarul: Oras Targu Neamt
Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 94 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 94 mp, situat in orasul Targu Neamt, str. Marasesti , nr.95 B, judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 58441, inregistrat in Cartea funciara nr. 58441-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

Data evaluarii este 27.09.2023.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 25.09.2023 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamna Ursache Ana-Maria (reprezentanta). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

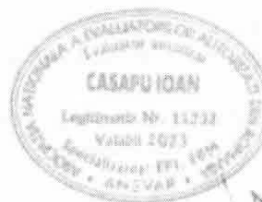
In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in acest raport, a rezultat urmatoarea valoare:

Valoarea de piata:	
8.278 €	41.178 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 27.09.2023 – 4,9743 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 27.09.2023 respectiv 4,9743 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 S.C. AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de 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. 0201/2023

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
- Evaluari proprietati imobiliare pentru impozitare
- Raportari financiare
- Constituire de capital social
- Dobandire de credite bancare
- Lichidari societati comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2023.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat: Serie RC; Nr. 0787134/2022.

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 fata de proprietatea evaluata si nici fata de partile implicate, iar onorariul nu a depins de marimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Proprietarul : Oras Targul 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 terenului intravilan in suprafata de 94 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de un teren intravilan în suprafața de 94 mp, situat în orașul Târgu Neamț, str. Marasesti, nr.59 B, județul Neamț.

Imobilul este identificat cu numărul cadastral 58441, înscris în Cartea funciară nr. 58441-UAT Târgu Neamț.

Prezentarea cadastrală a proprietății este detaliată în Anexa 1.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat în prezentul Raport de evaluare este valoarea de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatoarelor 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 partile 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 27.09.2023.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 27.09.2023.

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 inspectată în data 25.09.2023 de către dl Casapu Ioan, Evaluator, împreună cu doamna Ursache Ana-Maria (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 25.09.2023, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala , formata din locuinte unifamiliale (P+4) in blocuri de locuinte cu sa fara spatii comerciale la parterul blocurilor sau constructii independente cu destinatia de spatii comerciale;
- 2 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz;
- 3 Accesul se face din str. Marasesti .

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/imobile/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. Consimtamantul 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 evaluarii 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 a fost aplicată abordarea prin 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 caror prețuri se cunosc.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzărilor. Este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii

de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

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.

- Extras de Carte funciara pentru informare nr cad 58441 –UAT Tg Neamt, emis de OCPI Neamt , BCPI Tg Neamt ;
- HCL 251/31.08.2023 emitent CL Targu Neamt ;

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, 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. Orasul 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, orasul 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 Subcarpatii Moldovei: Culmea Plesu (culme submontană) la nord, dealurile Movilelor, Humulesti și Ocea la sud, și dealul Boiștea care închide valea Ozanei la est. Culmea Plesului, cu o lungime de 24 km, situată la nord, are înălțimea maximă de 913 m. Înspre orasul Tîrgu Neamt, 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 Boiștea 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 Tîrgu 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 laptelui 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 Tîrgu Neamț

3.4. Informații despre amplasament

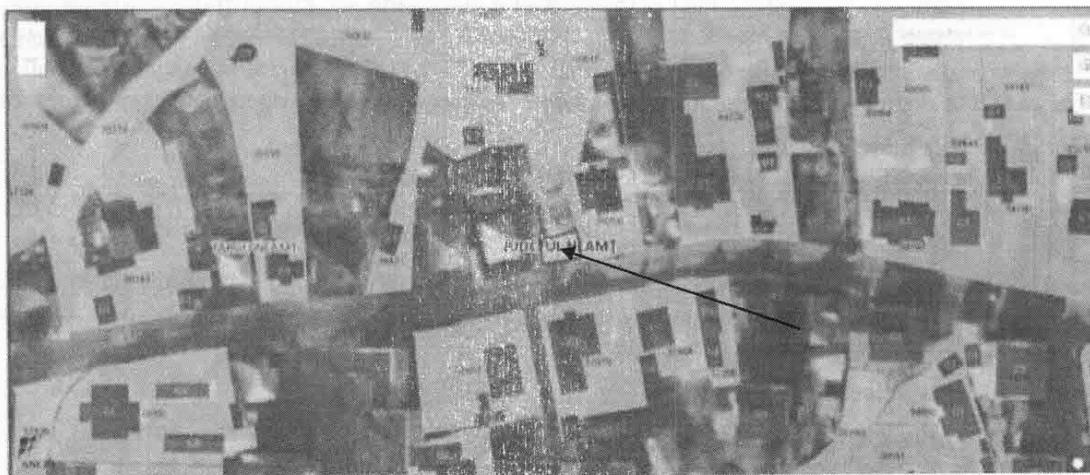
Proprietatea este amplasată în orașul Tîrgu Neamț, jud. Neamț.

Zona în care este amplasat bunul imobil este o zonă rezidențială și comercială, formată din locuințe unifamiliale în blocuri de locuințe la parter, construcții independente cu destinația de spații comerciale.

Zona de amplasare este delimitată de următoarele artere importante de circulație: Bdul Mihai Eminescu.

Accesul: din str. Marasesti.

3.5. Harta locației



4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata terenurilor amplasate in intravilanul orasului 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 trendul valorilor imobiliare este descendent ca urmare a situatiei economice scazute a populatiei, la nivelul tuturor tipurilor de proprietati imobiliare ca urmare a faptului ca in zona populatia cu varsta cuprinsa intre 20 - 45 <50 ani a plecat in strainatate pentru asigurarea unui trai decent celorlalti membri ai familiei, ca urmare a salarizarii deficitare, a ratei ridicate a somajului, a preturilor ridicate a produselor de baza, a faptului ca zona de nord est a tarii este cea mai saraca din tara etc.

Un efect major in prezent il are efectul legii darii in plata si cresterea avansului in ceea ce priveste achizitionarea de locuinte care influenteaza intregul domeniu de achizitii de imobiliare.

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 75÷150 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 60 mp÷800 mp.

4.5. Cererea

La data curenta se estimeaza o cerere redusa pentru proprietati similare;

- Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren, amplasare, utilitati;
- In prezent cererea este in stagnare, in general cumparatorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajati de mediul economic din prezent, fiind determinati si de conditiile actuale de creditare si de situatia economica la nivelul tarii.

4.6. Echilibrul pietei

Strict pe zona analizata se estimeaza un dezechilibru in sensul cererii care este foarte scazuta, iar in ceea ce priveste amplasamentele cu suprafete similare, oferta este modesta, piata fiind a cumparatorilor.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare buna, in zona circulata;
2. Existenta utilitatilor.

Factori negativi

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

Concluzie

Pentru amplasamentul evaluat, in prezent cererea este redusa datorita conditiilor nefavorabile de pe piata in ceea ce priveste puterea de cumparare, lipsa de capital a investitorilor si stagnarea investitiilor.

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie principiul celei mai bune utilizari, care "fi maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar."

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci când stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

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

- iv. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,
- v. sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- vi. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

In lipsa documentatiei urbanistice (certificat de urbanism valabil), Evaluatorul nu a putut face calcule privind cea mai buna utilizare.

Din datele colectate la inspectie, respectiv profilul zonei in care se afla amplasamentul, evaluatorul estimeaza ca cea mai buna utilizarea a terenului liber este utilizarea rezidential/comerciala.

Ipoteza evaluarii este utilizarea curenta care se estimeaza a fi cea mai buna utilizare.

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

Pentru evaluarea proprietatii subiect s-au folosit comparabilele anexate la prezentul raport de evaluare.

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea abordarii prin piata, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii acesteia, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin piata respectiv valoarea de:

Valoarea de piata:	
8.278 €	41.178 lei

Casapu Ioan

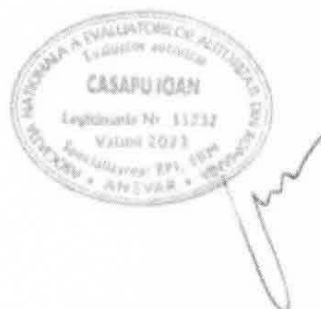
Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 25.04.2023 – 4,9743 lei/euro



7. ANEXE

Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 2:	Bilantul terenului
Anexa 3:	Abordarea prin piata. Evaluarea terenului
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Fotografii proprietate
Anexa 6:	Comparabile vanzari terenuri

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. Condițiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere scopul evaluării;
2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părților aflate în tranzacție. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și că nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării. Evaluatorul nu a făcut nici un fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către Client;
4. Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
6. Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța vis-a-vis de proprietățile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu părțile interesate în eventuale tranzacții;
9. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima dată dintre următoarele: 1) data inspecției; 2) data raportului;
10. Calitatea managerială a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piață a proprietății evaluate. Raportul de evaluare presupune că atât proprietarii cât și dezvoltatorul, sunt competenți din punct de vedere managerial. Orice lipsă de competență managerială și de afaceri afectează negativ valoarea de piață a proprietăților subiect;
11. Orice entitate, fizică sau juridică, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă că evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului;
12. Suprafețe incluse în prezentul raport au fost furnizate de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia. Descrierea proprietății a fost făcută cu scop informativ și nu reprezintă o garanție. Recomandăm consultarea unui avocat pentru opinii juridice în privința proprietăților evaluate;
13. Evaluatorul nu a făcut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacămintele aflate în subsolul proprietății sau orice alt tip de investigație. 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 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
Descriere comparabile:					
	Teren intravilan, cu suprafata de 94 mp, amplasat in Targu Neamt, str. Marasesti , nr.95 B , zona blocuri de locuinte , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 11 ml . Terenul este utilizat ca spatiu acces separat spatiu comercial .	Teren intravilan, cu suprafata de 60 mp, amplasat Tg. Neamt amplasat in zona centrala , Str Progresului Bl. B12, jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 10ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 800 mp, amplasat Tg. Neamt in zona str. Batalion (la cca 150 m de Statia Meteo) , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 15 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 729 mp, amplasat Tg. Neamt in zona str.Vitorului , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 14 ml .	
	Suprafata (in mp):	94,00	60	800	729
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp:	100 €	90 €	90 €	75 €
1	Tranzactie/Pret Oferta	100 €	90 €	90 €	75 €
	Explicatie	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	
	in %	-10%	-5%	-3%	
	in €	-10,00 €	-4,50 €	-2,25 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)	90,00 €	85,50 €	72,75 €	
2	Data ofertei	iul.23	aug.23	sept.23	
	Explicatie ajustare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	
	in %	0%	0%	0%	
	in €	0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)	90 €	86 €	73 €	
3	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	90 €	86 €	73 €	
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	90 €	86 €	73 €	
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	90 €	86 €	73 €	
6	Localizare	Cu acces din str. Marasesti , la strada	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat
	Explicatie ajustare	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	
	in %	-5%	-5%	-5%	0%
	in €	-5 €	-4 €	-4 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	86 €	81 €	81 €	73 €
7	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	86 €	81 €	81 €	73 €
8	Destinatie	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	86 €	81 €	81 €	73 €
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Comercial	comercial	rezidential	rezidential
	Explicatie ajustare	similar	inferior	inferior	inferior
	in %	0%	5%	10%	10%
	in €	0 €	4 €	7 €	7 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	86 €	85 €	80 €	80 €
10	Urbanism	Zona rezidential/comerciala	Zona de blocuri	Zona de case	Zona de case
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a
	Explicatie ajustare	similar	similar	similar	
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	86 €	85 €	80 €	80 €
11	Documentatie urbanistica	Da	Nu	Nu	Nu
	Cerificat de urbanism	Da	Nu	Nu	Nu
	PUZ/PUD	Da	Nu	Nu	Nu
	Autorizatie de construire	Da	Nu	Nu	Nu
	Explicatie ajustare	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior
	in %	3%	3%	3%	3%
	in €	3 €	3 €	2 €	2 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	88 €	88 €	82 €	82 €
12	Drum de acces	Cu acces din str. Marasesti , la strada	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului.

Nr.	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, cu suprafata de 94 mp, amplasat in Targu Neamt, str. Marasesti , nr.95 B , zona blocuri de locuinte , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 11 ml .Terenul este utilizat ca spatiu acces separat spatiu comercial .	Teren intravilan, cu suprafata de 60 mp, amplasat Tg .Neamt amplasat in zona centrala, Str Progresului Bl. B12, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 10ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 800 mp, amplasat Tg .Neamt in zona str. Batalion (la cca 150 m de Statia Meteo) , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 15 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 729 mp, amplasat Tg .Neamt in zona str.Vitorului , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 14 ml .
		94,00	60	800	729
	Suprafata (in mp):	n/a	n/a	n/a	n/a
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT:		100 €	90 €	75 €
	Euro per mp:				
	Explicatie ajustare		Aprox similar	Aprox similar	Aprox similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		88 €	88 €	82 €
13		In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
	Utilitati	DA	DA	DA	DA
	Curent	DA	DA	DA	DA
	Apa curenta	DA	DA	DA	DA
	Canalizare	DA	DA	DA	DA
	Gaze	DA	DA	DA	DA
	Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)	-	-	-	-
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		88 €	88 €	82 €
14					
	Caracteristici fizice				
	Topografie	Dreapta	Dreapta	Dreapta	Dreapta
	Forma	dreptunghiulara	patrata	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara
	Deschidere (I) -	7,00	10,00	15,00	14,00
	Lungime (L)	5,00	30	12	15
	Raportul laturilor	1 40/100	33/100	1 25/100	93/100
	Suprafata teren (mp)	94,00	60	800	729
	Explicatie ajustare		Aprox similar	Inferior suprafata mai mare	Inferior suprafata mai mare
	in %		0%	5%	5%
	in €		0,00 €	4,39 €	4,12 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		88 €	92 €	87 €
15					
	Altele		Similar	Similar	Similar
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		88 €	92 €	87 €
	Ajustare totală netă		-1,94 €	6,74 €	13,80 €
	Ajustare totală netă (% din pret vanz)		-2,15%	7,88%	18,97%
	Ajustare totală brută		7,07 €	15,29 €	13,80 €
	Ajustare totală brută (% din pret vanz)		7,85%	17,88%	18,97%
	Preț ajustat (euro/mp)	88,07 €	88,07 €	92,24 €	86,55 €
		Euro	Ron		
	Valoare finala (euro/mp)	88,07 €	438 lei		
	Valoare absoluta (euro)	8.278 €	41.178 lei		
	Curs de schimb BNR la 27.09.2023	4,9743			



ORAȘ TÂRGU-NEAMȚ

Str. Ștefan cel Mare 62, 615200 Târgu-Neamț, jud. Neamț, Tel.0233/790245,790305;
Fax:0233/790508;Email:tgnt@primariatgneamt.ro,Site:www.primariatarguneamt.ro

Comisia de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț

Nr. 16375/12.10.2023

PROCES VERBAL

al Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț

Încheiat în data de 12.10.2023, ora 12⁰⁰

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, republicata, 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 concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț;
- Dispoziția primarului nr. 278/09.05.2022 privind modificarea dispoziției nr. 683/19.11.2020 privind numirea Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț;
- H.C.L. nr. 200 din 29 iunie 2023 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin HCL nr. 268 din 24.10.2019 și modificat prin HCL nr. 242/28.10.2021 și HCL nr. 113/28.04.2022;
- H.C.L. nr. 113 din 28 aprilie 2023 prin care s-a aprobat avizul de principiu în vederea vânzării directe a terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Târgu-Neamț, concesionate în vederea construirii unui balcon cu acces din interior/exterior, având destinația de spațiu comercial, conform extraselor de carte funciară, respectiv:
 - 15mp, NC 56412, situat în Aleea Salcânilor, nr. 3, bloc. A14, către Obreja Cristina;
 - 22mp, NC 55245, situat în Str. Mărășești, bloc B17, ap. 3, către S.C. Farmacia Păduraru;
- H.C.L. nr. 114 din 28 aprilie 2023 prin care s-a aprobat avizul de principiu în vederea vânzării directe a două suprafețe de teren, respectiv 14mp, având NC 57891 și 14mp având NC 57855, situate în str. Calistrat Hogaș, nr. 2, aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț;
- H.C.L. nr. 115 din 28 aprilie 2023 prin care s-a aprobat avizul de principiu în vederea vânzării directe a unui teren situat în str. Ștefan cel Mare, F.N., în suprafață de 40mp, către doamna Manole Elena, aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț;

- H.C.L. nr. 116 din 28 aprilie 2023 prin care s-a aprobat avizul de principiu în vederea vânzării directe a unui imobil aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț în suprafață de 22mp, situat în Str. Gloriei, nr. 1, NC 57942, către domnul Hrinică Cristian;
- H.C.L. nr. 163 din 30 mai 2023 prin care s-a aprobat avizul de principiu cu privire la vânzarea directă a terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Târgu-Neamț, concesionate în vederea construirii unui balcon cu acces din interior/exterior, având destinația de spațiu comercial, conform extraselor de carte funciară, respectiv:
 - 15mp, NC 56479, situat în Aleea Târgului, bl. A9, sc. B, către Monac Didina și Monac Constantin Iulian;
 - 31mp, NC 56368, situat în Str. Ștefan cel Mare, nr. 24, bloc L5, parter, către Neagu Constantin și Neagu Ileana-Marinela;
 (H.C.L. nr. 163/2023 a fost modificată prin H.C.L. nr. 207 din 13 iulie 2023)
- H.C.L. nr. 197 din 29 iunie 2023 prin care s-a aprobat avizul de principiu cu privire la vânzarea directă a terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Târgu-Neamț, concesionate în vederea construirii unui balcon cu acces din interior/exterior, având destinația de spațiu comercial, conform extraselor de carte funciară, respectiv:
 - 24mp, NC 57912, situat în Aleea Salcânilor, către Prîsneanu Mihaela;
 - 20mp, NC 57539, situat în Str. Cuza Vodă, către Mosor Ioan;
- H.C.L. nr. 215 din 24 iulie 2023 privind aprobarea avizului de principiu în vederea vânzării directe a unui teren aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, situat în Bulevardul Mihai Eminescu, bl. M10, sc. C, în suprafață de 10mp, NC 58145, concesionat către Tudosă Valerică și Tudosă Maria-Nicoleta în vederea construirii unei scări pentru acces apartament nr. 33, etaj 1, bloc. M10, sc. C;
- H.C.L. nr. 216 din 24 iulie 2023 privind aprobarea unui aviz de principiu, în vederea vânzării, prin licitație publică, a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț situat în Bulevardul Mihai Eminescu, bl. M10, sc. C, în suprafață de 25mp, NC 58464;
- H.C.L. nr. 217 din 24 iulie 2023 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a unui teren aflat în domeniul privat al Orașului Târgu-Neamț, în suprafață de 24mp, situat în Bd. 22 Decembrie, bl. N3, sc. B, ap. 12, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior, având destinația de spațiu prestări servicii, conform extrasului de carte funciară, către domnul Trifan Mihai;
- H.C.L. nr. 218 din 24 iulie 2023 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării, prin licitație publică, a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț situat în Str. 9 Mai, în suprafață de 74mp, NC 58525;
- HCL nr. 97/30.03.2023 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directă a terenurilor aflate în domeniul privat al orașului Târgu Neamț, concesionate în vederea construirii unui balcon cu acces din interior/exterior, având destinația de spațiu comercial, conform extraselor de carte funciară.
 - H.C.L. nr. 250 din 31.08.2023 privind aprobarea unui aviz de principiu, în vederea vânzării, prin licitație publică, a unui teren aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț în suprafață de 220 mp, NC 58028, situat în str. slt. Ion Moșneagu nr. 2;
 - H.C.L. nr. 251 din 31.08.2023 privind aprobarea unui aviz de principiu, în vederea vânzării, prin licitație publică, a unui teren aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț situat în str. Mărășești nr. 95B, în suprafață de 95 mp, NC 58441;

Comisia de evaluare s-a întrunit astăzi, data prezentei, pentru analizarea, evaluarea ofertelor și stabilirea prețului de vânzare a 17 imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț.

Membrii comisiei sunt:

1. Consilier local – Apopei Vasile
2. Consilier local – Dron Vasile
3. Consilier local – Vrînceanu Maria
4. Consilier local – Preda Neculai
5. Consilier local – Raicu Maria
6. Consilier local – Nechita Stefan
7. Consilier local – Manole Lucian
8. Consilier local – Vartic Gheorghe
9. Reprezentant AJFP Neamț – Alina Capsa

Comisia a fost constituită în baza dispoziției primarului nr. 278/09.05.2022. Membrii acesteia, în număr de 9 (nouă), au fost convocați telefonic (consilierii locali) și prin adresa nr. 15845/03.10.2023 din (reprezentantul AJFP Neamț). Comisia este legal constituită și adoptă decizii cu votul majorității membrilor.

Ordinea de zi

Evaluarea dosarelor și stabilirea prețului de vânzare pentru un număr de 17 imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, astfel:

Comisia procedează la analizarea celor 17 dosare ce au primit avizul de principiu în vederea vânzării imobilelor.

Sunt prezentate situațiile pentru fiecare imobil în parte:

Terenuri pe care sunt construite balcoane cu acces din interior/exterior și au destinație de spațiu comercial, conform extraselor de carte funciară unde se aplică formula stabilită prin art. 11, alin. 7) din Regulamentul procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, modificat și completat prin HCL nr. 200 din 29 iunie 2023, HCL nr. 113 din 28 aprilie 2022, HCL nr. 242 din 28 octombrie 2021 și aprobat prin HCL nr. 268 din 24 octombrie 2019:

1. **Teren 15mp, NC 56412 – Aleea Salcânilor, bl. A14, sc. A, parter, ap. 3,**
 - Terenul este concesionat către Obreja Vasile și Cristina prin contractul de concesiune nr. 53 din 15.04.2019, modificat prin act adițional nr. 1 din 10.07.2019.
 - Durata contractului de concesiune este de 25 ani, respectiv până la data de 15.04.2044.
 - Conform H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, Anexa 2, poziția 178, terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 5.200 lei la data de 31.12.2022.
 - Pe această suprafață de teren este construit un balcon cu acces din exterior, având NC 56412-C1, reprezentând balcon aferent spațiu comercial, conform extrasului de carte funciară. Construcția le aparține soților Obreja Vasile și Cristina, fiind bun comun. De asemenea, soții Obreja sunt și

- proprietarii imobilului apartament (spațiu comercial) având NC 50463-C1-U9, în suprafață de 63,17mp, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1125, autentificat în data de 29.05.2019. Balconul cu acces din exterior reprezintă o extindere a spațiului în suprafață de 63,37mp (suprafață utilă) și este edificat din cărămidă, pe fundație de beton, tâmplărie termopan, acoperiș tip terasă.
- Pentru construcția având NC 56412-C1 există Autorizația de construire nr. 127 din 21.10.2003 pentru construire balcon, realizare gol ușă în peretele de fațadă și schimbarea destinației în sediu societate cu prestări servicii.
 - Acest teren nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 746/27.09.2023, întocmit de evaluator Grigorean Vlad, legitimație nr. 18262, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 15 mp, NC 56412, este de: 6960 lei fără TVA (echivalent a 1400 euro)

Valoare conform formulă: (numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului = 85.560 lei

Valabilitate contract: 15.04.2019 – 15.04.2044 (25 ani)

Ani rămași: 21 (4 executați din 15.04.2019)

$(21 + 10) \times 2.760 \text{ lei} (184 \text{ lei/mp} \times 15\text{mp}) = 85.560 \text{ lei}$

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: _____

2. Teren 22mp, NC 55245 – Str. Mărășești, bl. B17, ap. 3, parter

- S.C. Farmacia Păduraru S.R.L. este concesionara suprafeței de 22 mp, situată în Str. Mărășești, bl. B17, parter, ap. 3, având NC 55245, conform contractului de concesiune directă nr. 106 din 12.05.2016, având o durată de 10 ani, respectiv până la data de 12.05.2026.
- Conform H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, Anexa 2, poziția 137, terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 7.560 lei la data de 31.12.2022. De asemenea, terenul are categoria de folosință curți-construcții.
- Pe acest teren este edificată o construcție (balcon), respectiv un spațiu comercial cu destinația farmacie, construit din bolțari, fundație beton, acoperit cu tablă compus din 2 spații de vânzare, având amprenta la sol de 22 mp. Construcția are nr. cadastral 55245-C, este proprietatea S.C. Farmacia Păduraru S.R.L. și deține autorizare de construire nr. 86/20.06.2006.
- Construcția de 22 mp sus-menționată, care se află pe domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, este o extensie directă a spațiului de 38,22 mp, deținut de către S.C. Farmacia Păduraru S.R.L.
- Acest teren nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 744/27.09.2023, întocmit de evaluator Grigorean Vlad, legitimație nr. 18262, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 22 mp, NC 55245, este de: 9100 lei fără TVA (echivalent 1830 euro).

Valoare conform formulă: (numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului = 52.624 lei

Valabilitate contract: 12.05.2016 – 12.05.2026

Ani rămași: 3 (7 executați din 12.05.2016)

$(3 + 10) \times 4.048 \text{ lei} (184 \text{ lei/mp} \times 22\text{mp}) = 52.624 \text{ lei}$

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: _____

3. Teren 15mp, NC 56479 – Alea Târgului, bl. A9, sc. B, parter

- Doamna Monac Didina și domnul Monac Constantin Iulian sunt concesionarii suprafeței de teren de 15mp, NC 56479, situată în Alea Târgului, Bl. A9, sc. B, parter, ap 18, conform contractului de concesiune nr. 106 din 14.06.2017. Durata contractului de concesiune este de 25 de ani, respectiv până la data de 14.06.2042.
- Conform H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, Anexa 2, poziția 139, terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 5.300 lei la data de 31.12.2022, categoria de folosință: curți-construcții.
- Pe această suprafață de teren este construit un balcon cu acces din exterior, având NC 56479-C1, reprezentând balcon cu acces din exterior – spațiu comercial salon înfrumusețare, conform extrasului de carte funciară. Construcția le aparține soților Monac Didina și Monac Constantin Iulian, fiind bun comun. Pentru construcția având NC 56479-C1 există Autorizația de construire nr. 264 din 28.11.2017. De asemenea, soții Monac sunt și proprietarii imobilului apartament (spațiu comercial) având NC 50163-C1-U13, în suprafață de 26,4mp, extrasului de carte funciară/ș Balconul cu acces din exterior reprezintă o extindere a spațiului în suprafață de 26,4mp și este edificat din cărămidă, pe fundație de beton, zidărie BCA, șarpantă lemn și învelitoare tablă.
- Acest teren nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr.747/27.09.2023, întocmit de evaluator Grigorean Vlad, legitimație nr. 18262, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 15 mp, NC 56479, este de: 6860 lei fără TVA (echivalent a 1380 euro).

Valoare conform formulă: (numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului = 80.040 lei

Valabilitate contract: 14.06.2017 – 14.06.2042

Ani rămași: 19 (6 executați din 14.06.2017)

$(19 + 10) \times 2.760 \text{ lei} (184 \text{ lei/mp} \times 15\text{mp}) = 80.040 \text{ lei}$

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: _____

4. Teren 31mp, NC 56368 – Str. Ștefan cel Mare, nr. 24, bl. L5, parter

- Domnul Neagu Constantin și doamna Neagu Ileana-Marinela sunt concesionarii suprafeței de 31mp, situată în Str. Ștefan cel Mare, nr. 24, bl. L5, parter, având NC 56368, conform contractului de concesiune directă nr. 104 din 11.05.2023 pe o durată de 25 de ani.
- Conform H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, Anexa 2, poziția 159, terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 10.650 lei la data de 31.12.2022. De asemenea, terenul are categoria de folosință curți-construcții.
- Pe acest teren este edificată o construcție – balcon cu acces din exterior, respectiv un spațiu comercial – extindere cabinet medical. Construcția are nr. cadastral 56368-C1, este proprietatea soților Neagu Constantin și Neagu Ileana-Marinela. Pentru această construcție există autorizația de construire nr. 173 din 17.09.2008, lucrări recepționate conform procesului-verbal de recepție nr. 2 din 28.05.2010.
- Conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 280 din 04.02.2004 la BN Daniela David, soții Neagu sunt proprietarii imobilului apartament în suprafață de 32,51mp, situat în Ștefan cel Mare, nr. 24, bl. L5, parter, ap. 6, fiind bun comun. Construcția de 31mp sus-menționată, care se află pe domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, este o extensie directă a imobilului apartament deținut de către soții Neagu.
- Terenul în suprafață de 31mp nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 745/27.09.2023, întocmit de evaluator Grigorean Vlad, legitimație nr. 18262, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 31mp, NC 56368, este de: 14870 lei fără TVA (echivalent a 2990 euro).

Valoare conform formulă: (numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului = 199.640 lei

Valabilitate contract: 11.05.2023 – 11.05.2048

Ani rămași: 25 (0 executați din 11.05.2023)

$(25 + 10) \times 5.704 \text{ lei} (184 \text{ lei/mp} \times 31\text{mp}) = 199.640 \text{ lei}$

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: _____

5. Teren 20mp, NC 57539 – Str. Cuza Vodă, bloc E2, sc. A

- Domnul Mosor Ioan și doamna Mosor Mihaela sunt concesionarii suprafeței de 20mp, situată în Str. Cuza-Vodă, bl. E2, sc. A, ap. 1, NC 57539, conform contractului de concesiune directă nr. 191 din 02.08.2022 pe o durată de 25 de ani;
- Conform H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, Anexa 2, poziția 236, terenul se

află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 6.870 lei la data de 31.12.2022. De asemenea, terenul are categoria de folosință curți-construcții.

- Construcția de 20mp sus-menționată, care se află pe domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, este o extensie directă a imobilului apartament (spațiu comercial) deținut de către soții Mosor.
- Terenul în suprafață de 20mp nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 67 din 27.07.2023, întocmit de evaluator ANEVAR Casapu Ioan, legitimație nr. 11232, valoarea terenului în suprafață de 20mp, NC 57539, este de: 9594 lei fără TVA (echivalent a 1947 euro).

Valoare conform formulă: (numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului = 125.120 lei

Valabilitate contract: 02.08.2022 – 02.08.2047

Ani rămași: 24 (1 executat din 02.08.2022)

$(24 + 10) \times 3.680 \text{ lei} (184 \text{ lei/mp} \times 20\text{mp}) = 125.120 \text{ lei}$

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: _____

6. Teren 24mp, NC57912, Aleea Salcânilor, bl. A14, sc. A, parter

- Doamna Prîsneanu Mihaela este concesionarul suprafeței de 24mp, situată în Aleea Salcânilor, bl. A14, sc. A, parter, ap. 22, având NC 57912, conform contractului de concesiune directă nr. 56 din 01.06.2009, modificat și completat prin act adițional nr. 1 din 01.06.2019. Contractul de concesiune va expira în data de 01.06.2024.
- Conform H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, Anexa 2, poziția 265, terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 8.240 lei la data de 31.12.2022, categoria de folosință: curți-construcții.
- Pe această suprafață de teren este construit un balcon cu acces din exterior, având NC 57912-C1, reprezentând balcon cu acces din exterior – spațiu comercial conform extrasului de carte funciară.
- Balconul cu acces din exterior reprezintă o extindere a spațiului în suprafață de 54mp.
- Pentru construcția având NC 57912-C1, există Autorizația de construire nr. 38 din 12.04.2010 pentru construire balcon cu acces din exterior, schimbarea destinației în spațiu comercial. Aceste lucrări au fost recepționate conform Procesului-verbal la terminarea lucrărilor nr. 84 din 17.10.2022.
- Acest teren nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr.68 din 27.07.2023, întocmit de evaluator ANEVAR Casapu Ioan, legitimație nr. 11232, valoarea terenului în suprafață de 24mp, NC 57912, este de: 11.513 lei fără TVA (480 lei/mp), echivalent a 2.336 euro (97,34 eur/mp).

Valoare conform formulă: (numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului = 48.576 lei

Valabilitate contract: 01.06.2009 – 01.06.2024

Ani rămași: 1 (14 executați din 01.06.2009)

$(1 + 10) \times 4.416 (184 \text{ lei/mp} \times 24\text{mp}) = 48.576 \text{ lei}$

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: _____

7. Teren 24mp, Bd. 22 Decembrie, bloc N3

- Domnul Trifan Mihai este concesionarul suprafeței de 24mp, situată în Bulevardul 22 Decembrie, bl. N3, sc. B, parter, conform contractului de concesiune directă nr. 70 din 05.05.2014, modificat și completat prin act adițional nr. 1 din 05.02.2019. Contractul a fost încheiat pe o perioadă de 10 ani, respectiv până la data de 30.04.2024.
- Conform H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, Anexa 2, poziția 130, terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 8.240 lei la data de 31.12.2022, categoria de folosință: curți-construcții, număr cadastral 56454.
- Pe această suprafață de teren este construit un balcon cu acces din exterior, având NC 56454-C1, reprezentând spațiu prestări servicii, conform extrasului de carte funciară. Domnul Trifan Mihai și doamna Trifan Elena-Lucica sunt proprietarii construcției sus-menționată. De asemenea, Domnul Trifan Mihai și doamna Trifan Elena-Lucica sunt proprietarii apartamentului în suprafață de 58mp, conform contractului de vânzare-cumpărare încheiat în luna iunie 1992, între R.A.G.C.L. Târgu-Neamț și domnul Trifan Mihai și doamna Trifan Elena-Lucica, balconul cu acces din exterior fiind o extindere a acestui imobil.
- Pentru construcția având NC 56454-C1, există Autorizația de construire nr. 101 din 07.07.2014 pentru construire balcon închis cu acces din interior și exterior. Aceste lucrări au fost recepționate conform Procesului-verbal la terminarea lucrărilor nr. 22 din 29.02.2018.
- Acest teren nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr.75/07.09.2023, întocmit de evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 24 mp, NC 56454, este de: 10490 lei fără TVA (echivalent a 2114 euro).

Valoare conform formulă: (numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului = 48.576 lei

Valabilitate contract: 05.05.2014 – 30.04.2024

Ani rămași: 1 (9 executați din 05.05.2023)

$(1 + 10) \times 4.416 \text{ lei} (184 \text{ lei/mp} \times 24\text{mp}) = 48.576 \text{ lei}$

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: _____

8. Teren 10mp, Bd. Mihai Eminescu

- Soții Tudosă Valerică și Nicoleta-Maria sunt concesionarii suprafeței de 10 mp, situată în Bulevardul Mihai Eminescu, bl. M10, sc. C, conform contractului de concesiune directă nr. 51 din 01.06.2009, modificat și completat prin act adițional nr. 1 din 01.06.2019. Contractul are valabilitate până la data de 01.06.2024.
- Conform H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, Anexa 2, poziția 185, terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 3.430 lei la data de 31.12.2022, categoria de folosință curți-construcții, având nr. cadastral 58145.
- Pe suprafața de 10mp este construită o scară care oferă acces la etajul 1, al blocului M10, sc. B, pentru a accesa balconul aferent ap. 33, proprietatea soților Tudosă (spațiu comercial), conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2295 din 28.11.2008 la BNP Haralambie Teodorescu – apartament NC 50130-C1-U24. Construcția are o amprentă la sol de 10mp și nr. cadastral 58145-C1.
- Pentru această construcție există autorizația nr. 115 din 25.08.2010 (construire scară acces apartament etaj 1), autorizația nr. 6 din 05.02.2015 (schimbare destinație din locuință în spațiu comercial). Lucrările au fost recepționate prin Procesul-verbal la terminarea lucrărilor nr. 60 din 19.11.2015.
Conform adresei nr. 9888 din 26.06.2023 a Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, construcția având NC 58145-C1 este o construcție definitivă.
- Terenul în suprafață de 10mp nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr.76/07.09.2023, întocmit de evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 10 mp, NC 58145, este de: 4371 lei fără TVA (echivalent a 881 euro).

Valoare conform formulă: (numărul de ani rămași de executat din contract + 10) x valoarea redevenței anuale = valoarea de vânzare a imobilului = 20.240 lei

Valabilitate contract: 01.06.2009 – 01.06.2024

Ani rămași: 1 (14 executați din 01.06.2019)

$(1 + 10) \times 1.840 \text{ lei} (184 \text{ lei/mp} \times 10\text{mp}) = 20.240 \text{ lei}$

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie:

Comisia a stabilit valoarea finală de vânzare a terenului de 10 mp, situat în Bulevardul Mihai Eminescu, bl. M10, sc. C, în valoare de 20.240 lei, pe baza evaluării efectuate de expert evaluator ANEVAR, în conformanță cu prevederile art. 11, alin. 7) din Regulamentul procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, modificat și completat prin HCL nr. 200 din 29 iunie 2023, HCL nr. 113 din 28 aprilie 2022, HCL nr. 242 din 28 octombrie 2021 și aprobat prin HCL nr. 268 din 24 octombrie 2019.

1. Teren 14mp, NC 57885 – Str. Calistrat Hogaș, nr. 2 – vânzare directă

- Terenul este concesionat către S.C. VASINACONF S.R.L., conform contractului de concesiune nr. 274 din 16.11.2022 pe o perioadă de 25 de ani, respectiv până la data de 16.11.2047.

- Acest teren este situat în intravilanul Oraşului Târgu-Neamţ, Str. Calistrat Hogaş, nr. 2, are categoria de folosinţă-curţi construcţii şi număr cadastral 57885. Terenul se regăseşte la poziţia 254 în inventarul bunurilor aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu-Neamţ, Anexa 2, aprobat prin HCL nr. 57/23.02.2023. Acest teren are o valoare de inventar de 4.810 lei, raportat la data de 31.12.2022.
- Pe acest teren se regăseşte construcţia având NC 57885-C1, reprezentând extindere spaţiu comercial (construire glazvant termopan conform Autorizaţiei de construire nr. 89 din 17/07/2012) aparţinând S.C. VASINACONF S.R.L., conform extrasului de carte funciară din 23.03.2023. Această construcţie este o extindere a imobilului deţinut de S.C. VASINACONF S.R.L., conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1570, autentificat în data de 18.07.2002 la BN Daniela David şi conform planului de amplasament.
- Acest teren nu face obiectul legii proprietăţii şi a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acţiuni în justiţie în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 748/27.09.2023, întocmit de evaluator Grigorean Vlad expert evaluator ANEVAR, nr. legitimaţie 18262, valoarea terenului în suprafaţă de 14 mp, NC 57885, este de: 6720 lei fără TVA (echivalent a 1350 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: 4000 lei (fără TVA).

2. Teren 14 mp, NC 57891 – Str. Calistrat Hogaş, nr. 2 – vânzare directă

- În prezent, terenul este concesionat către S.C. VASINACONF S.R.L., conform contractului de concesiune nr. 272 din 16.11.2022 pe o perioadă de 25 de ani, respectiv până la data de 16.11.2047.
- Acest teren este situat în intravilanul Oraşului Târgu-Neamţ, str. Calistrat Hogaş, nr. 2, are categoria de folosinţă curţi-construcţii şi număr cadastral 57891. Terenul se regăseşte la poziţia 255 în inventarul bunurilor aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu-Neamţ, Anexa 2, aprobat prin HCL nr. 57/23.02.2023. Acest teren are o valoare de inventar de 4.810 lei, raportat la data de 31.12.2022.
- Pe acest teren se regăseşte construcţia având NC 57891-C1, reprezentând extindere spaţiu comercial – glazvant termopan, aparţinând S.C. VASINACONF S.R.L., conform extrasului de carte funciară din 23.03.2023. Această construcţie este o extindere a imobilului deţinut de S.C. VASINACONF S.R.L., conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1570, autentificat în data de 18.07.2002 la BN Daniela David şi conform planului de amplasament.
- Acest teren nu face obiectul legii proprietăţii şi a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acţiuni în justiţie în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 749/27.09.2023, întocmit de evaluator Grigorean Vlad expert ANEVAR nr. legitimaţie 18262, valoarea terenului în suprafaţă de 14 mp, NC 57891, este de: 6720 lei fără TVA (echivalent a 1350 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: 4000 lei (fără TVA).

3. Teren 40mp, NC 57901 – Str. Ştefan cel Mare – vânzare directă

- În momentul de față, terenul este concesionat către doamna Manole Elena, prin contractul de concesiune nr. 18 din 02.02.2023, pe o durată de 25 de ani.
- Conform Anexei nr. 2 la H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, poziția 264 și a extrasului de carte funciară, terenul în suprafață de 40 mp aparține domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, are nr. cadastral 57901, se află în intravilanul orașului Târgu-Neamț, str. Ștefan cel Mare, f.n., are categoria curți-construcții și o valoare de inventar de 13.740 lei la data de 31.12.2022.
- Pe acest teren este amplasată o construcție în suprafață de 33mp pentru desfășurare de activități economice, respectiv comercializare fructe-legume. Construcția deține nr. cadastral 57901-C1, iar conform Certificat de moștenitor nr. 15 din 30 ianuarie 2017, autentificat la SPN David Daniela și David Radu Constantin și certificat de moștenitor nr. 159 din 7 decembrie 2017 suplimentar la certificatul de moștenitor nr. 15/30.01.2017, următoarele persoane dețin dreptul de proprietate asupra construcției, dobândit prin succesiune: Manole Elena (cota actuală 2/16), Manole Casian Mihai (cota actuală 3/16) și Manole Ilinca-Elena (cota actuală 3/16).
- Mai mult, construcția cu destinația chioșc legume-fructe, conform certificatului de moștenitor nr. 159/07.12.2017, este construită pe fundație din beton, zidărie din lemn, șarpantă lemn, învelitoare tablă, fiind edificată în anul 1990. Imobilul a fost dobândit, în regim de bun comun, prin cumpărare de la SC LEFRUCART SA, prin lichidatori judiciari, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 01/28.06.2001 și facturii fiscale nr. 1239600 din 28.06.2001.

Conform Raportului de evaluare nr. 750/27.09.2023 întocmit de evaluator Grigorean Vlad, legitimație nr. 18262, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 40 mp, NC 57901, este de: 20490 lei fără TVA (echivalent a 4120 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: 21.000 lei (fără TVA)

4. Teren 22mp, NC 57942 – Str. Gloriei, nr. 1 – vânzare directă

- În momentul de față, terenul este concesionat către domnul Hrincă Cristian, prin contractul de concesiune directă nr. 256/20.10.2022, având o valabilitate de 25 de ani de la data semnării, respectiv până la data de 20.10.2047.
- Conform Anexei nr. 1 la H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, Anexa nr. 2, poziția 191 și a extrasului de carte funciară, terenul în suprafață de 22mp este situat în Str. Gloriei, nr. 1, aparține domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, are nr. cadastral 57942 are categoria curți-construcții, precum și o valoare de inventar de 7.560 lei la data de 31.12.2022.
- Pe acest teren există o construcție, și anume construcția având NC 57942-C1, reprezentând o extindere terasă, având următorul sistem constructiv: fundație beton, pereți lemn, șarpantă lemn, învelitoare tablă lindab. Conform extrasului de carte funciară din 12.12.2022, construcția aparține domnului Hrincă Cristian și doamnei Hrincă Geanina-Nicoleta, fiind bun comun. Pentru această construcție există Autorizația de construire nr. 100 din 28.06.2007 emisă de Primăria Orașului Târgu-Neamț, precum și proces-verbal la terminarea lucrărilor nr. 90 din 01.11.2022.

- Terenul în suprafață de 22mp este o extindere a proprietății domnului Hrincă Cristian, reprezentând 50mp teren curți-construcții și spațiu comercial în suprafață de 47mp, conform contractului de donație autentificat sub nr. 2090 din 4 august 2005, la BN Daniela David.

Conform Raportului de evaluare nr. 751/27.09.2023 întocmit de evaluator Grigorean Vlad, legitimație nr. 18262, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 22 mp, NC 57942, este de: 9850 lei fără TVA (echivalent a 1980 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: 10.000 lei (fără TVA)

5. Teren 25mp, NC 58464, Bd. Mihai Eminescu – licitație publică

- Conform H.C.L. nr. 119 din 28.04.2023 privind completarea domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț, prin modificarea și completarea Anexei nr. 2 la H.C.L. nr. 57 din 23.02.2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, Anexa 1, poziția 3, terenul în suprafață de 25mp aparține domeniului privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 6.320,50 lei.
- Terenul este situat în intravilanul Orașului Târgu-Neamț, respectiv în Bulevardul Mihai Eminescu, bloc M10. Conform planului de amplasament, vecinătățile terenului sunt următoarele:
N – Bloc M10 – NC 50130
E – Domeniul public al orașului Târgu-Neamț
S – Alee pietonală
V – Bloc M10 – NC 50130
- Terenul are categoria de folosință curți-construcții și este parțial împrejmuit cu limită construcție. Mai mult, acest teren nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte iar conform extrasului de carte funciară este liber de sarcini.

Conform Raportului de evaluare nr. 77/07.09.2023 întocmit de evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 25 mp, NC 58464, este de: 10927 lei fără TVA (echivalent a 2202 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie (pret pornire licitație): 11250 lei (fără TVA)

6. Teren 74mp, 58525, Str. 9 Mai – licitație publică

- Conform H.C.L. nr. 119 din 28.04.2023 privind completarea domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț, prin modificarea și completarea Anexei nr. 2 la H.C.L. nr. 57 din 23.02.2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, Anexa 1, poziția 4, terenul în suprafață de 74mp aparține domeniului privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 8.524,80 lei.
- Terenul este situat în intravilanul Orașului Târgu-Neamț, respectiv în Str. 9 Mai, F.N. Conform planului de amplasament, vecinătățile terenului sunt următoarele:
N – Cale de acces
E – Preda Neculai, NC 57206
S – Str. 9 Mai

V – Preda Neculai

- Terenul are categoria de folosință curți-construcții și este parțial împrejmuit cu gard de metal, conform extrasului de carte funciară. Mai mult, acest teren nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 78/07.09.2023, întocmit de evaluator Casapu Ioan, expert ANEVAR, legitimație nr. 11232, valoarea terenului în suprafață de 74 mp, NC 58525, este de: 27237 lei fără TVA (echivalent a 5488 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie (pret pornire licitație): 27750 lei (fără TVA)

7. Teren 13 mp, Bd. Mihai Eminescu, bl. M7, NC 57894 – concesionat către SC Farmacia Sf. Elena SRL – vânzare directă

-terenul în suprafață de 13 mp este concesionat către SC Farmacia Sf. Elena SRL, conform contractului de concesiune nr. 287/21.11.2022, contractul fiind valabil până la data de 21.11.2047, fiind încheiat pe o perioadă de 25 ani.

- terenul este situat în intravilanul Orașului Târgu Neamț, bd. M. Eminescu, bl. M7, parter, având categoria de folosință de curți – construcții.

- Terenul se regăsește în inventarul domeniului privat al orașului Târgu Neamț, aprobat prin HCL nr. 57/23.02.2023, anexa 2, poziția 261 cu o valoare de inventar de 4460 lei la data de 31.12.2022.

- pe această suprafață de teren se află construit un balcon cu acces din exterior, având NC 57894-C1, balcon care are destinația de spațiu comercial conform extrasului de CF din data de 11.07.2023, construcție aparținând societății mai sus amintite. Construcția este o extindere a spațiului comercial aparținând SC Farmacia Sf. Elena SRL, conform contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 2215/29.12.1999 la BN Daniela David.

- construcția este edificată conform certificatului de atestare a edificării construcției nr. 116/12.12.2022, AC nr. 7/13.02.2013 și PV de recepție a lucrărilor nr. 34/17.06.2014, NC 57894-C1.

- terenul nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 56/24.04.2023 întocmit de evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 13 mp, NC 57894, este de: 6243 lei fără TVA (echivalent a 1265 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie: 6500 lei (fără TVA)

8. Teren în suprafață de 220 mp, situat în Târgu Neamț, str. Slt. Ion Moșneagu nr. 2, NC 58028 – vânzare licitație publică

Terenul în suprafață de 220mp este un teren aflat în intravilanul Orașului Târgu-Neamț - Humulești, situat în Str. Slt. Ion Moșneagu, nr. 2, având nr. cadastral 58028. Terenul are categoria de folosință curți-construcții, fiind parțial împrejmuit cu gard de lemn și limite construcție. Terenul are acces la str. Sublocotenent Ion Moșneagu și Str. Nucilor, fiind situat lângă proprietatea domnului Ioniță Mihai, persoana fizică care a solicitat cumpărarea terenului în suprafață de 220mp.

Terenul aparține domeniului privat al orașului conform HCL nr. 82 din 30.03.2023, poziția 2. Acesta are o valoare de inventar de 11,760.00 lei, conform H.C.L. nr. 82 din 30.03.2023.

În momentul de față, pe acest teren nu sunt construcții intabulate, conform extrasului de carte funciară, terenul fiind liber de sarcini. De asemenea, terenul nu face obiectul unor acțiuni în instanță în care autoritatea locală este parte și nu face obiectul unor cereri de retrocedare în temeiul legii proprietății.

Conform Raportului de evaluare nr. 101/27.09.2023 întocmit de evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 220 mp, NC 58028, este de: 44091 lei fără TVA (echivalent a 8864 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie (pret de pornire licitație):

19500 lei
C. P. A. T. A. J.

9. Teren în suprafață de 94 mp, situat în Târgu Neamț, str. Mărășești nr. 95B, NC 58441 – vânzare licitație publică

Potrivit HCL nr. 81 din 30 martie 2023 privind actualizarea poziției nr. 311 din Anexa nr. 2 la HCL nr. 57 din 23.02.2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, terenul în suprafață de 94mp aparține domeniului privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 32.279,6 lei.

În prezent, terenul este închiriat către S.C. MOTTO GP S.R.L., prin contractul de închiriere nr. 167 din 06.09.2017, modificat și completat prin act adițional nr. 1 din 06.09.2022. Contractul urmează să expire în data de 06.09.2023.

Conform extrasului de carte funciară, terenul este liber de sarcini, însă pe acesta se află o construcție provizorie care nu este intabulată. Prin urmare nu se poate aplica dreptul de preempțiune a constructorului de bună-credință prevăzut de art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare iar vânzarea se poate face doar prin licitație publică.

Terenul este situat în intravilanul Orașului Târgu-Neamț, respectiv în Str. Mărășești, nr. 95B. Conform planului de amplasament, vecinătățile terenului sunt următoarele:

N – Domeniul public Oraș Târgu-Neamț

E – Drum acces NC 54641

S – Str. Mărășești

V – Drum acces

Terenul are categoria de folosință curți-construcții și este neîmprejmuit, conform extrasului de carte funciară. Mai mult, acest teren nu face obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, acest teren nu face obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Conform Raportului de evaluare nr. 100/27.09.2023 întocmit de evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232, expert evaluator ANEVAR, valoarea terenului în suprafață de 94 mp, NC 58441, este de: 41178 lei fără TVA (echivalent a 8278 euro).

Valoare finală de vânzare stabilită de comisie (pret de pornire licitație):

12300 lei
C. P. A. T. A. J.

Drept pentru care s-a întocmit prezentul proces verbal, astăzi, 12.10.2023 în 2 (două) exemplare originale.

Membrii comisiei:

1. Consilier local – Apopei Vasile
 2. Consilier local – Dron Vasile
 3. Consilier local – Vrînceanu Maria
 4. Consilier local – Preda Neculai
 5. Consilier local – Raicu Maria
 6. Consilier local – Nechita Stefan
 7. Consilier local – Manole Lucian
 8. Consilier local – Vartic Gheorghe
 9. Reprezentant AJFP Neamț – Alina Capsa
- 

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț situat în Str. Mărășești, nr. 95B, în suprafață de 94mp, NC 58441

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1 Denumire:

- **imobil teren** în suprafață de 94mp, situat în intravilanul orașului Târgu Neamț, str. Mărășești nr. 95B, jud. Neamț, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți-construcții, nr. cadastral 58441.

1.2. Amplasare: imobilul teren supus vânzării este situat în intravilanul orașului Târgu Neamț, str. Mărășești nr. 95B, jud. Neamț.

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

1.4. Conform extrasului de carte funciară, terenul este liber de sarcini, însă pe acesta există o construcție provizorie (magazie) edificată fără acte.

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, iar conform H.C.L. nr. 81 din 30 martie 2023 privind actualizarea poziției nr. 311 din Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 57 din 23.02.2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, terenul în suprafață de 94mp are o valoare de inventar de 32279 lei.

2.2. Terenul propus spre vânzare are acces la drumul public, fiind învecinat, cu: N – Domeniul public al Orașului Târgu-Neamț, E – Drum acces NC 54641, S – Str. Mărășești, V – Drum acces. Accesul la acest teren se face prin str. Mărășești.

2.3. Utilități în zonă: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.

III. CONDIȚII IMPUSE DE NATURA BUNULUI IMOBIL

3.1. În vederea exploatării imobilului supus vânzării, adjudecatorul va trebui să respecte condițiile de mediu și de siguranță. Terenul este încadrat în UTR 1 – Zona centrala – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, regimul maxim de înălțime (S)+P+2E+(M), POT maxim = 50%, CUT = 0,3-0,9 mp adc/mp teren.

Nu se vor autoriza construcții ulterioare care, prin aspectul architectural (materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatica etc) depreciaza valoarea peisajului si a cadrului construit; obligatoriu, construcțiile se vor încadra în specificul zonei.

IV. PREȚUL DE PORNIRE A LICITAȚIEI

4.1. Prețul minim de pornire a licitației pentru **imobilul teren în suprafață de 94 mp, având NC 58441, situat în str. Mărășești nr. 95B, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț** este de **42300 lei**.

V. ORGANIZAREA SI DESFASURAREA 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 dispozițiile 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 ofertă 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 forta 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 ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație. În cazul în care este depusă o singură ofertă valabilă, procedura este valabilă** cu respectarea condițiilor prevăzute la pct. 5.1. – 6.15.

VII. PROTECȚIA 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 dețin 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 acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află 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 cărui jurisdicție se află 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, situat în _____, _____
_____ (denumirea/nu

mele 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 situat 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 greșeli 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 situat în _____, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț.

În 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 în cazul în care oferta noastră este adjudecata să încheiem cu organizatorul licitației contractul de vânzare-cumpărare, în termenele stipulate în documentația de licitație.

Am luat la cunoștință de faptul că, în cazul neîndeplinirii angajamentului de a încheia cu autoritatea contractantă contractul de vânzare-cumpărare pentru terenul și clădirea în cauză, vom fi decazuți din drepturile castigate în urma atribuirii contractului și vom pierde garanția de participare constituită.

Ne angajam răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/ sau copie, în vederea participării la procedura, precum și pentru realitatea informațiilor, datelor și angajamentelor furnizate/facute în cadrul procedurii.

Am luat cunoștință de prevederile Documentației de licitație și suntem de acord că procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea și contractul de vânzare-cumpărare să se realizeze cu respectarea dispozițiilor cuprinse în documentație.

Data,

Semnatura autorizata,

PERSOANA FIZICA/JURIDICA

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Către,

Unitatea Administrativ Teritoriala Oraş Targu – Neamţ

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

3. 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, colecteaza și proceseaza date personale ale persoanelor fizice în conformitate cu prevederile Regulamentului UE 679/2016 privind prelucrarea datelor cu caracter personal si libera circulatie a acestor date, în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate.

I. INFORMARE

A. Categorii 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 stergerea 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 CONTRACTANTA:

ORASUL TARGU - NEAMT
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 94 mp situat în intravilanul orașului Târgu Neamț, str. Mărășești nr. 95B nr. cadastral 58441, jud. Neamț, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți-construcții, învecinat la Nord – domeniul public al orașului Târgu Neamț, Est -drum acces NC 54641, Sud – str. Mărășești, Vest – drum acces.

IV. CRITERII DE CALIFICARE SI/SAU SELECTIE

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/carta 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 Târgu 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.
- 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 Candiatul/ofertantul (Formular F3)
 - Acord de asociere (daca este cazul)- (Formular F4)
 - Formular de oferta financiara (Formular F5)
 - Declaratie privind calitatea de participant la procedura (Formular F6);

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 .

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 caseria 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 caseria 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 94mp, identificat cu nr. cadastral 58441 **este de 42300 lei fără TVA** .

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 5% 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 identitatea 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 decide 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.