Birou Expertize şi Evaluări
COSTIN IONUŢ
Membru titular ANEVAR – legitimaţia 11760
Autorizat de către Ministerul Justiţiei
nr.15018072014 Seria 670714103313062014

C.I.F. 29271466, str. Roşiori nr.2, Mun. Iaşi, Telefon: 0745-937.086, 0760-459.428, e-mail: ionut_costin@yahoo.com

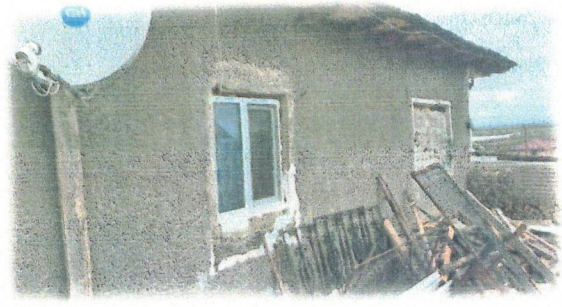
Nr. 76/02.05.2023

ROMANIA - JUDEȚUL NEAMȚ
U.A.T. COMUNA ION CREANGĂ
INTRARE Nr. 5386
IEȘIRE
Ziua 02 Luna 05 An 2023

Raport de evaluare

Teren intravilan cu suprafața totală de 1000 mp și locuință socială cu suprafața construită de 122mp, str. Siretului nr. 37bis, CF 52320

sat Recea, Comuna Ion Creangă, Județul Neamț



Proprietar: Comuna Ion Creangă (Domeniul Privat)

Beneficiar: Comuna Ion Creangă

Data raportului de evaluare: 19.04.2023

Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR
Evaluator autorizat
COSTIN IONU
Legitimație Nr. 11
Valabil 2023
Specializarea: EV
ANEVA

Către: Comuna Ion Creangă

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:
Teren intravilan cu suprafaţa totală de 1000 mp categoria curţi-construcţii şi locuinţă socială cu suprafaţa construită de 122mp, suprafaţa utilă de 107,67mp, str. Siretului nr.37bis, număr cadastral 52320, CF 52320, sat Recea, aparţinând Domeniului Privat al Comunei Ion Creangă, judeţul Neamţ.

Data evaluării: **19.04.2023**
Scopul evaluării: **vânzare sau concesionare/închiriere**
Curs valutar BNR: **4,9330 lei/€**
Documente de proprietate: nu au fost puse la dispoziţie (lista bunuri Domeniul Privat)
Documentaţia cadastrală: extras de carte funciară, releveu locuinţă.
Metode de evaluare utilizate:

- Metoda comparaţiilor directe-teren intravilan şi locuinţă

Tipul valorii estimate: **valoarea de piaţă**

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă pentru imobilul evaluat este de:

V_{imobil}= 39.020 lei (7.910 €), din care:

V_{teren}= 16.280 lei (3.300 €)

$V_{locuinţă}$= 22.740 lei (4.610 €)

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată şi este valabilă exclusiv în condiţiile şi prevederilor termenilor de referinţă prezentaţi în raport;
- Valoarea este o predicţie şi este o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării şi o perioadă limitată atât timp cât pe piaţa imobiliară sau a construcţiilor nu sunt fluctuaţii semnificative, iar evoluţia cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea nu este influenţată de T.V.A. (imobil aparţinând instituţiilor publice)

Evaluator Autorizat ANEVAR,

Ing. Ion[redacted]Costin

Cuprins

Certificare 4
1. Termenii de referinţă ai evaluării 5
1.1. Identificarea evaluatorului 5
1.2. Identificarea clientului, beneficiarului şi a utilizatorului raportului de evaluare 5
1.3. Identificarea activelor supuse evaluării 5
1.4. Scopul evaluării 5
1.5. Tipul valorii 5
1.6. Data valorii 6
1.7. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora 6
1.8. Natura şi sursa informaţiilor pe care se va baza evaluarea 7
1.9. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale semnificative 7
1.9.1. Ipoteze generale 7
1.9.2. Ipoteze speciale 8
1.10. Tipul de raport utilizat 8
1.11. Restricţii de utilizare 8
1.12. Declaraţie de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 9
2. Prezentarea datelor 9
2.1. Descrierea generală 9
2.2. Descrierea imobilului 10
2.3. Descriere juridică 11
3. Analiza pieţei imobiliare 12
3.1 Identificarea pieţei specifice 12
3.2 Situaţia actuală a pieţei imobiliare specifice (fapte curente) 12
3.3 Analiza cererii solvabile 13
3.4 Analiza ofertei competitive 13
3.5 Analiza echilibrului 14
3.6. Analiza celei mai bune utilizări 14
4. Evaluare 15
4.1. Abordări şi metode de evaluare utilizate 15
4.2. Metoda comparaţiilor directe-teren intravilan 15
4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului 23
5.Anexe 24
5.1 – Fotografii ale imobilului 24
5.2 – Oferte vânzare proprietăţi comparabile 25
5.3 –Documente 36

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si condiţiile limitative specifice, şi sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă faţă de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru activităţile specifice desfăşurate în scopul realizării evaluării nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze clientul.

Proprietăţile au fost inspectate personal de către Expert Evaluator ing. Costin Ionuţ, la data de **19.04.2023**, în prezenţa unui reprezentant al proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează acest raport.

Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate în prezentul raport conform cerinţelor din Standardele Internaţionale de Evaluare, Codul de Etică şi Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România). Raportul se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat sau verificat (la cerere) de către unul din membrii autorizaţi special în acest sens de către sus-numita organizaţie.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru ANEVAR, legitimaţia nr. **11760/2023**, îndeplineşte cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator Autorizat ANEVAR

Ing. Ionuţ Costi

1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Evaluatorul Autorizat - ANEVAR **ing. Costin Ionuț**, legitimat cu CI seria MZ nr. 944997, telefon **0745-937.086,** e-mail: **ionut_costin@yahoo.com,** membru titular ANEVAR, legitimația nr. **11760/2023**.

Lucrarea de evaluare este întocmită de către evaluatorul sus menționat, persoana care poartă întreaga responsabilitate cu privire la opiniile și concluziile prezentate în acest raport, în limitele ipotezelor și condițiilor (premiselor) formulate. Persoana juridică semnatară a contractului de evaluare este reprezentă legal de evaluator și răspunde de buna derulare a condițiilor contractuale.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. Membrii titulari ANEVAR au încheiată asigurare de răspundere civilă profesională.

1.2. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare

Client/Beneficiar/Utilizator: **COMUNA ION CREANGĂ, JUDEȚUL NEAMȚ**

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de alta persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-a făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.3. Identificarea activelor supuse evaluării

Activele ce fac obiectul evaluării constau în:

Teren intravilan cu suprafața totală de 1000 mp categoria curți-construcții și locuință socială cu suprafața construită de 122mp, suprafața utilă de 107,67mp, str. Siretului nr.37bis, număr cadastral 52320, CF 52320, sat Recea, aparținând Domeniului Privat al Comunei Ion Creangă, județul Neamț.

1.4. Scopul evaluării

Scopul declarat de client pentru întocmirea raportului de evaluare este cel pentru **vânzare sau concesionare/închiriere.**

1.5. Tipul valorii

Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este: **valoarea de piață**

Preţul este suma de bani cerută, oferită, sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităţilor financiare, a motivaţiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, preţul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziţiona sau produce activul. Când acel activ a fost achiziţionat sau produs costul lui devine un fapt cert. Preţul este corelat cu costul deoarece preţul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- Fie asupra celui mai probabil preţ care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb
- Fie asupra beneficiilor economice rezultate din deţinerea unui activ

Valoarea de piaţă este definită conform SEV-100 (Cadrul general) ca *fiind* ***„suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile implicate au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".***

IFRS 13 (Standardele Internaţionale de Raportare Financiară) defineşte **valoarea justă** ca preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării.

Valoarea echitabilă (înlocuieşte definiţia valorii juste) este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, preţ care reflectă interesele acelor părţi.

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacţii. Deşi vânzarea proprietăţii evaluate nu este o condiţie necesară pentru estimarea preţului, totuşi valoarea de piaţă este o reflectare a valorii de schimb şi deci presupune existenţa potenţială a procesului schimbului, la data evaluării.

Conceptul valoare de piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber. Piaţa unui activ ar putea fi o piaţă internaţională sau o piaţă locală. Piaţa poate fi constituită din numeroşi cumpărători şi vânzători sau poate fi o piaţă caracterizată printr-un număr limitat de participanţi de pe piaţă. Piaţa în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piaţa în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

1.6. Data valorii

Raportul de evaluare are considerată data evaluării: **19.04.2023**.

Moneda în care este exprimată valoarea estimată: LEI şi EUR, utilizându-se cursul valutar comunicat de BNR: **4,9330 lei/€.**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită numerar, cash şi integral în ipoteza unei tranzacţii, fără a lua în calcul condiţii de plată speciale.

1.7. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Investigaţiile efectuate de evaluator se limitează la:

- datele de piaţă (tranzacţii şi oferte, costuri) cunoscute la data evaluării atât din surse publice cât şi din baza de date a evaluatorului;
- documentele puse la dispoziţia evaluatorului privitoare la proprietatea subiect ataşate prezentului raport şi care sunt considerate veridice fără a efectua verificări suplimentare;
- inspecţia proprietăţii şi analiza vecinătăţilor.

Documente puse la dispoziţie de client:

- Documente de proprietate ale imobilului: **NU**
- Documentaţie cadastrală a imobilului: plan de amplasament, relevee construcţii: **DA**

- Extrase de carte funciară: **DA**
- Fişa mijlocului fix: **NU**

Informaţii necesare evaluatorului pentru întocmirea raportului de evaluare:
- Inspecţia fizică imobilelor: identificarea pe teren a imobilelor, fotografierea acestora: **DA**
- Istoricul proprietăţii bunurilor: **NU**
- Informaţii financiare: venituri obţinute în urma exploatării proprietăţii: **NU**

1.8. Natura şi sursa informaţiilor pe care se va baza evaluarea

Informaţiile utilizate au fost:
- Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare, avizele, autorizările, schiţele şi suprafeţele construcţiilor şi ale amplasamentului – acestea au fost furnizate de către client;
- Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, nivel de chirii, etc.), obţinute atât din surse de informare publice, site-uri ale agenţiilor imobiliare, precum şi de la client;
- Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate (cataloage si reviste de specialitate, agreate de către ANEVAR etc.)

Sursele de informaţii au fost:
- presa de specialitate şi alţi evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locală
- baza de date a evaluatorului, baza de date contracost www.analizeimobiliare.ro;
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare, privind tranzacţii/oferte similare
- site-uri de vânzări: olx.ro, publi24.ro, homezz.ro, imobile-iasi.ro, imobiliare.ro etc.

1.9. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale semnificative

1.9.1. Ipoteze generale

- Raportul este valabil numai în ansamblul său şi nu pe părţi, este confidenţial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parţial, sau proporţii rezultate din el, sau alte aspecte reieşite din raport) de către client în alte scopuri şi nu poate fi dat publicităţii.
- Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiţii ascunse sau neevidente ale subsolului şi structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Evaluarea s-a bazat pe datele şi informaţiile provenite din actele şi documentele puse la dispoziţie de către client, considerate a fi autentice, precum şi pe cele rezultate din inspecţia la faţa locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deţinută cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor şi documentaţiilor prezentate şi nu li se acordă garanţia pentru acurateţe acestora, nu s-au făcut alte investigaţii privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
- În baza actelor, datelor şi documentaţiilor puse la dispoziţie de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.
- La întocmirea raportului de evaluare sa considerat că bunurile evaluate sunt în concordanţă cu reglementările privind mediul înconjurător şi că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat să detecteze substanţe sau materiale care pot afecta valoarea proprietăţii. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.
- Valorile estimate în moneda EUR, USD sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Informațiile puse la dispoziție de client referitoare la veniturile obținute în urma exploatării proprietății (chirii obținute, grad de ocupare etc.) precum și informații cu privire la statutul juridic (documente de proprietate, schițe cadastrale, divizări ale proprietății) au fost considerate valabile și nu au făcut obiectul unei verificări prealabile din partea evaluatorului
- Măsurătorile realizate de evaluator nu pot fi considerate exacte, acestea având doar rolul de a verifica informațiile furnizate de client si de a identifica si localiza imobilul.
- Evaluatorul va considera ca atare informațiile financiare puse la dispoziție de client (documente de proprietate, documente cadastrale, planuri de amplasament și relevee, fișa mijlocului fix, procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor), valoarea estimată ținând cont doar de informațiile existente în aceste documente. În cazul în care nu au fost puse la dispoziție evaluatorului documentația completă necesară estimării valorii, opinia evaluatorului se va limita doar la documentele la care a avut acces.
- Valoarea estimată de evaluator **nu este influențată de TVA** deoarece imobilul este înregistrat în evidențe contabile aparținând instituțiilor publice.

1.9.2. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.10. Tipul de raport utilizat

Prezentul raport de evaluare este unul de tip narativ, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

1.11. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de către reprezentantul proprietarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

În conformitate cu standardele din Romania valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

1.12. Declaraţie de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Întocmirea acestui raport are la bază ***Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediţia 2022,*** adoptate de Consiliul Director şi Conferinţa Naţională a *Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).*

Standarde şi ghiduri utilizate în procesul de evaluare:
SEV 100 - Cadrul general
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS101)
SEV 102 – Documentare şi conformare (IVS 102)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS104)
SEV 105 – Abordări şi metode de evaluare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS230)
GEV630 – Evaluare bunurilor imobile

2. Prezentarea datelor

2.1. Descrierea generală

Teritoriul comunei Ion Creangă din Judeţul Neamţ se află geografic în Moldova, în nord - vestul Podişului Central Moldovenesc (Podişul Bîrladului), coborând în partea vestică până în albia minoră a râului Siret care constituie şi hotarul natural al comunei în vestul acesteia. Din punct de dere administrativ, teritoriul comunei Ion Creangă, prin poziţia pe care o ocupă, se află situat în mea de sud – est a Judeţului Neamţ. Centrul comunei, satul Ion Creangă, se află la o depărtare de 11 km de centrul oraşului cel mai apropiat, Roman şi de staţia CFR cea mai apropiată, din acelaşi oraş; de semenea comuna prin centrul său, se află la o distanţă de 58 km faţă de oraşul reşedinţă de judeţ Piatra Neamţ.

Comuna Ion Creangă este amplasată pe valea Siretului şi pe dealurile Bârladului, cu întinse terenuri arabile şi împădurite. Ea are o suprafaţă de 7.491 ha, dintre care 459 ha intravilan şi 7.032 ha extravilan. Este traversată de şoseaua judeţeană DJ207C, care o leagă spre nord-vest de Horia (unde se termină în DN2) şi spre sud-est de Valea Ursului. La Ion Creangă, din acest drum se ramifică şoseaua judeţeană DJ207D, care duce spre sud la Icuşeşti.

Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia comunei Ion Creangă se ridică la 5.001 locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 5.685 de locuitori.

(sursa: wikipedia.org)

2.2. Descrierea imobilului

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Imobilul este amplasat în zona periferică a localităţii Recea.

Caracteristici zonă: rezidenţială

Descrierea zonei de amplasare:

- în zona sunt construcţii de tip rezidenţial -rurală
- distanţa faţă de proprietăţi complementare: (pieţe, magazine, instituţii de învăţământ etc.): mare;
- distanţa faţă de mijloacele de transport in comun: mare
- utilităţile zonei: energie electrică, (la limita proprietăţii),
- artere importante în zonă: DJ207D

Zona analizata este una cu densitate mică a populaţiei cu tendinţă de scădere.

Localizare:

Descrierea terenului

Localizare	Sat Recea, Comuna Ion Creangă , St=1000mp
Zonă în cadrul localităţii	Zona periferică
Tip acces:	Acces facil, direct din drum secundar, balastat
Formă teren, raport laturi	Formă regulată, raport laturi favorabil, aprox ½
Deschidere	Aprox. 20ml
Planeitate	Pantă uşoară
Denivelări	Fără denivelări
Împrejmuire teren	Da
Grad de ocupare estimat	Ocupat parţial cu construcţie locuinţă şi anexe gospodăreşti
Utilităţi:	Energie electrică, (reţelele de apă şi canalizare nu sunt în imediata apropiere)
Calitate ambientală/poluare	Nu au fost identificaţi factori poluanţi
Dezvoltare imobiliară zonală	Dezvoltare agricolă-rurală
Alte observaţii:	Nu este cazul

Descrierea construcţiilor

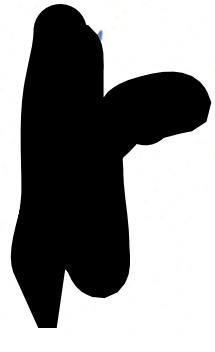
Arie construită	122mp	
Arie desfăşurată	**122mp (conform extras de carte funciară)**	
Arie utilă	107,67 mp (conform releveu locuinţă)	
Număr nivele	**Pater**	
An construire	Estimat aprox anul 1980 (având în vedere elementele constructive)	
Elemente constructive	**Descriere**	**Stare**
Infrastructură-fundaţie	Fără fundaţie sub ziduri	Satisfăcătoare
Suprastructură	Zidărie din chirpici/vălătuci	Degradată parţial
Planşeu	Scânduri din lemn	Degradat parţial
Compartimentări interioare	Zidărie din chirpici/vălătuci	Degradat parţial
Acoperiş	Şarpantă din lemn cu învelitoare din azbociment	Satisfăcătoare
Finisaje exterioare	Stropi din ciment	Satisfăcătoare
Finisaje interioare	Tencuieli din lut	Satisfăcătoare
Zugrăveli interioare	Var simplu şi var lavabil	Satisfăcătoare
Pardoseli	Duşumea din lemn	Satisfăcătoare
Placări pereţi interiori	Nu este cazul	
Tâmplărie exterioară	Lemn	Satisfăcătoare
Tâmplărie interioară	Lemn	Satisfăcătoare
Instalaţii electrice	220V	Bună
Instalaţii termice	Sobe	Satisfăcătoare
Instalaţii sanitare	Nu este cazul	
Observaţii: starea generală a clădirii este una satisfăcătoare. O serie de lucrări de întreţinere au fost realizate de chiriaşul actual, dar care nu pot şi considerate ca îmbunătăţiri ale clădirii. Anexele gospodăreşti sunt realizate de chiriaşul actual şi nu fac obiectul evaluării. Clădirea necesită lucrări ample de reabilitate pentru a putea fi locuită integral.		

2.3. Descriere juridică

Imobilul (teren intravilan şi locuinţă socială) este inclus în Domeniul Privat al Comunei Ion Creangă, conform listei bunurilor puse la dispoziţie de beneficiar, este înscris în cartea funciară 52320. Informaţiile privind suprafeţele au fost extrase din documentele prezentate.

Adresa	Sat Recea, Comuna Ion Creangă, judeţul Ion Creangă
Carte Funciară	CF52320
Număr cadastral	52320
Documente de proprietate	Nu au fost puse la dispoziţie (Domeniul Privat al Comunei Ion Creangă)
Documente cadastrale	Extras de carte funciară, releveu locuinţă
Drepturi asociate amplasamentului/ terenului	Drepturi depline. Proprietarul poate exercita dreptul de posesie, folosinţă, dispoziţie, conform extras de carte funciară
Drepturi asociate construcţiilor	Nu este cazul

Observaţii: Nu este cazul



3. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unica, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ limitat, proprietăţile imobiliare au valori relativ ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu banii jos (cash sau cu ordin de plată) iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni şi exogeni proprietăţii. În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul şi vârsta participanţilor la piaţă, pe de o parte, şi tipul, amplasarea, design-ul şi restricţiile privind proprietăţile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite în pieţe mai mici, specializate, numite sub-pieţe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieţei şi dezagregare a proprietăţii.

3.1 Identificarea pieței specifice

Caracteristicile naturale ale terenului, împreuna cu toate elementele care au fost ataşate acestuia, aşa cum au fost prezentate şi analizate în capitolele precedente, fac din proprietatea evaluată una de **tip teren intravilan pentru dezvoltare rural-rezidenţială**. Analizând vecinătăţile, zona, localitatea şi regiunea, am constatat că piaţa acestei proprietăţi este una **local-judeţeană**, fiind reprezentata de limitele **comunei Ion Creangă şi limitrofe/asimilate (Judeţul Neamţ).**

3.2 Situaţia actuală a pieţei imobiliare specifice (fapte curente)

Analiza de piata pe SEGMENTUL TERENURILOR cu destinatie REZIDENŢIALĂ - oferte de vanzare

Nr crt.	Localitate	Zona	Atractivitatea localizarii	Forma	Front stradal	Topografie		Utilitati	Suprafata	Pret oferta TEREN		Marja de negociere	Pret probabil	
						planeitate	inclinare	en el / apa / canal / gaz		(unitar)	(total)		(unitar)	(total)
1	Bodesti	periferic	amplasat mai bine	rectangulara	19,0 ml	fara denivelari	orizontal	en el/apa	2.942,00 m²	3,4 €/m²	9.973 €	5%	3,2 €/m²	9.475 €
2	Razboieni	median (vatra satului)	amplasat mai bine	rectangulara	30,0 ml	fara denivelari	orizontal	en el/apa	2.000,00 m²	4,0 €/m²	8.000 €	5%	3,8 €/m²	7.600 €
3	Moldoveni	central	amplasat mai bine	rectangulara	20,0 ml	fara denivelari	orizontal	en el/apa	2.800,00 m²	4,0 €/m²	11.200 €	5%	3,8 €/m²	10.640 €
4	Girov	Botesti, periferic	amplasat similar	rectangulara	20,0 ml	fara denivelari	orizontal	en el/apa	4.100,00 m²	3,3 €/m²	13.530 €	5%	3,1 €/m²	12.854 €
5	Margineni	periferic	amplasat similar	rectangulara	20,0 ml	fara denivelari	usor inclinat	en el/apa	1.430,00 m²	3,5 €/m²	5.005 €	5%	3,3 €/m²	4.755 €

Sursa: Analiza de piata prin intermediul aplicatiei analizeimobiliare.ro. Analiza de piata este completata cu datele de piata anexate prezentului raport de evaluare.

Analiza de piata - TEREN					
		Minim	Maxim	Medie	Mediana
Preturi proprietati similare	(unitar)	3,1 €/m²	3,8 €/m²	2,9 €/m²	3,3 €/m²
	(total)	0 €	12.854 €	7.554 €	8.537 €
Suprafata		######	######	2.654,40 m²	2.800,00 m²

În zona imobiliară specifică nu au fost identificate tranzacţii/oferte pentru închiriere terenuri.

Intervalul de valori identificat variază în funcţie de elementele caracteristice ale proprietăţii oferite spre tranzacţionare pe piaţa imobiliară, cum ar fi poziţia localizarea, accesul la reţelele de utilităţi, vadul comercial existent, atractivitatea imobiliară a zonei, calitatea structurală şi vechimea construcţiilor etc.

Analiza de piata pe SEGMENTUL PROPRIETATILOR REZIDENTIALE - oferte de vanzare

Nr crt.	Localitate	Zona	Atractivitate a localizarii	Suprafaţă teren (mp)	Utilităţi	Finisaje	Anul PIF	Regim înălţime	Suprafaţă utilă totală (mp)	Componente non-imobiliare	Pret oferta PROPRIETATI	Marja de negociere	Pret probabil	Suprafata teren in exces	Pret teren in exces		Pret probabil (fara teren in exces)	
					EE/ apă/ canal/ gaz										(unitar)	(total)	(total)	(unitar)
1	Almas	periferic	amplasat mai bine	911,00 m²	EE/apa	inferioare	<1980	P	82,00 m²	nu	17.000 €	5%	16.200 €	0,00 m²	0,0 €/m²	0 €	16.200 €	197,6 €/m²
2	Ghelaiesti	median	amplasat mai bine	1.320,00 m²	EE/apa	inferioare	<1980	P	78,00 m²	nu	10.000 €	5%	9.500 €	0,00 m²	0,0 €/m²	0 €	9.500 €	121,8 €/m²
3	Petricani	central	amplasat mai bine	2.550,00 m²	EE/apa	inferioare	<1980	P	60,00 m²	nu	22.000 €	5%	20.900 €	0,00 m²	0,0 €/m²	0 €	20.900 €	348,3 €/m²
4	Ghindaua ni	median	amplasat mai bine	2.448,00 m²	EE/apa	inferioare	<1980	P	100,00 m²	nu	15.000 €	5%	14.300 €	0,00 m²	0,0 €/m²	0 €	14.300 €	143,0 €/m²
5	Dulcesti	median	amplasat mai bine	1.862,00 m²	EE/apa	inferioare	<1980	P	60,00 m²	nu	16.000 €	5%	15.200 €	0,00 m²	0,0 €/m²	0 €	15.200 €	253,3 €/m²
6	Bargauani	median	amplasat mai bine	1.500,00 m²	EE/apa	inferioare	<1980	P	110,00 m²	nu	19.000 €	5%	18.100 €	0,00 m²	0,0 €/m²	0 €	18.100 €	164,5 €/m²

Sursa: Analiza realizata cu ajutorul aplicatiei analizeimobiliare.ro. Analiza de piata este completata cu datele de piata anexate prezentului raport de evaluare.

Analiza piata - PROPRIETATI REZIDENŢIALE (cu teren aferent inclus)

		Minim	Maxim	Medie	Mediana
Preturi proprietati similare	(unitar)	121,8 €/m²	348,3 €/m²	204,8 €/m²	181,1 €/m²
	(total)	9.500 €	20.900 €	15.700 €	15.700 €
Ane		60,00 m²	110,00 m²	81,67 m²	80,00 m²
Vechime constructii		2.023 ani	2.023 ani	#DIV/0!	#NUM!

Detalii cu privire la ofertele identificate în piaţă se regăsesc în anexă la raportul de evaluare (sursa de informaţii şi alte elemente de identificare).

3.3 Analiza cererii solvabile

Cererea pentru acest tip de proprietăţi se manifestă mai ales pentru **cumpărare,** însă cererea pentru cumpărarea de proprietăţi similare chiar dacă este relevantă ea este mai puţin solvabila din cauza puterii financiare a potenţialilor cumpărători. Cerere potenţială pentru astfel de proprietăţi este reprezentata în principal de **persoane fizice sau juridice** interesate de cumpărarea de proprietăţi similare celei analizate.

Luând în considerare influenta factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici şi de mediu, deja analizate în capitolele precedente, precum şi factorii care afectează atractivitatea proprietăţii evaluate, apreciem că:

- cererea celor interesaţi de cumpărarea unor proprietăţi similare este reprezentată de investitori cu **putere financiară normală**;
- astfel de potenţiali cumpărători nu există, dar pot fi atraşi în aria de piaţă definită;

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general şi al specificităţii tipului de proprietate analizat, care generează un **nivel global scăzut al cererii**.

3.4 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piaţă cunoscute, în mare parte prezentate la pct. "Fapte curente" de mai sus, pentru aria de piaţă în care se află proprietatea evaluată, putem concluziona:

- **există suficient teren liber** pentru dezvoltarea de noi amplasamente similare cu proprietatea analizată – **număr mic de oferte identificate;**
- **există la vânzare proprietăţi similare** calitativ cu cea evaluată, volumul acestora (ca număr) fiind relativ mic;
- **nu există la închiriere proprietăţi similare** calitativ cu cea evaluată, volumul acestora (ca număr) fiind inexistent;

- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare **mediu**;
- **nu există tendința de conversie** spre utilizări alternative.

Analizând aspectele mai sus prezentate apreciem că nivelul global al ofertei este **scăzut**.

3.5 Analiza echilibrului

Trecând în revistă datele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că avem de-a face cu o **piață relativ inactivă** în care **nivelul cererii este mai mic decât nivelul ofertei** și avem astfel de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu **prețuri care tind să se stabilizeze**; estimăm că aceasta tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

3.6. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui imobil (teren liber sau construit, construcție existentă) care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber

Așa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza că este liber (chiar dacă există construcții pe el), și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză.

Proprietatea evaluată este un teren liber ocupat parțial cu construcție de tip locuință, în zonă rezidențială, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiar.

CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)

Clădire cu destinația de locuință – nu au fost identificate alte utilizări posibile.

Concluziile analizei CMBU

Proprietatea evaluată este una de tip teren intravilan și locuință (zonă rezidențială) – nu au fost identificate alte utilizări posibile.

4. Evaluare

4.1. Abordări și metode de evaluare utilizate

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale valorii. Acestea sunt conținute în Standardele Internaționale de Evaluare:

- Abordarea prin comparația vânzărilor (sau comparația de piață)
- Abordarea prin cost
- Abordarea prin venit

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție.

Astfel, prețul unei proprietăți stabilit pe o piață dată este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți concurente pe același segment de piață, de alternativele financiare de investire în alte domenii și de costul de construcție a unei proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat.

Pentru evaluarea terenului sunt disponibile următoarele metode, conform standardelor de evaluare a bunurilor:

- comparația vânzărilor;
- tehnica parcelării și dezvoltării;
- repartizarea (alocarea);
- extracția (prin scădere), numită și abstracția;
- tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Din analiza informațiilor existente pe piață, respectiv informații ce pot fi obținute din surse publice, verificabile, evaluatorul consideră ca metoda cea mai adecvată este cea reprezentată de comparația vânzărilor, celelalte metode fiind mai puțin precise datorită informațiilor insuficiente cu privire la prețul privind parcelarea, construirea rețelelor de utilități publice, nivelul chiriilor pentru terenuri.

4.2. Metoda comparațiilor directe-teren intravilan

Abordarea prin comparația vânzărilor consideră că prețurile apărute în tranzacțiile derulate *pe piață ar putea să reprezinte o bună bază de estimare a valorii unei proprietăți.*

Valoarea de piață poate fi calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Când există informații suficiente, aplicarea abordării

prin comparaţia vânzărilor este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii de piaţă. Când nu există informaţii suficiente, aplicabilitatea acestei metode poate fi limitată sau neaplicabilă.

Criteriile de comparaţie pe care cumpărătorii şi vânzătorii, de pe o anumită piaţă, la utilizează în deciziile lor de cumpărare şi de vânzare au o relevanţă specială şi pot avea o importanţă mare.

Elementele de comparaţie sunt caracteristicile specifice ale proprietăţii şi tranzacţiilor care determină diferenţele între preţurile plătite pentru proprietatea imobiliară. Acestea sunt consideraţii esenţiale în abordarea prin comparaţia vânzărilor.

Pentru a realiza comparaţia directă între o proprietate comparabilă vândută şi proprietatea evaluată, trebuie luate în considerare posibile corecţii ale preţurilor de vânzare ale comparabilelor, cuantificate pe baza diferenţelor dintre elementele de comparaţie. Vor fi aplicate metode cantitative şi/sau calitative pentru a analiza diferenţele şi a estima mărimea corecţiilor.

Principiul substituţiei arată că valoarea unei proprietăţi tinde să fie dată de preţul ce ar fi plătit pentru a achiziţiona o proprietate cu utilitate şi atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Criteriile de comparaţie depind de scopul evaluării şi de natura proprietăţii. ***Astfel, pentru terenuri intravilane unitatea tipică de comparaţie este preţul pe metru pătrat.***

Tehnicile de identificare şi cuantificare a corecţiilor se clasifică în două categorii:

a) cantitative:
   - analiza pe perechi de date
   - analiza statistică
   - analiza grafică
   - analiza evoluţiei
   - analiza costurilor
   - analiza datelor secundare

b) calitative:
   - analiza comparaţiilor relative
   - analiza clasamentului
   - interviuri personale

Pentru calculul valorii terenului s-au identificat diferite oferte de vânzare existente pe piaţa imobiliară specifică (***terenuri intravilane din zona Comunei Ion Creangă şi comune limitrofe***).

Ofertele comparabile alese se regăsesc în anexă la raportul de evaluare.

GRILA DATELOR - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA

Nr crt.	Elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	fara intravilan	similar	similar	similar
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Condiţiile pieţei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	sat Recea, str Siretului, periferic	Bodesti, periferic-amplasat similar	Razboieni, median (vatra satului)-amplasat similar	Moldoveni, central-amplasat similar
8	Caracteristici fizice				
	Suprafaţa (mp):	**1.000,00 m²**	**2.942,00 m²**	**2.000,00 m²**	**2.800,00 m²**
	Forma:	regulată	rectangulara	rectangulara	rectangulara
	Front stradal total:	20,00 ml	19,0 ml	30,0 ml	20,0 ml
	Raportul dintre front stradal si adancime:	40/100	12/100	45/100	14/100
	Topografie:	panta usoara	orizontal	orizontal	orizontal

9	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	en el	en el/apa	en el/apa	en el/apa
10	Zonare:	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret total (eur)		**9.973 €**	**8.000 €**	**11.200 €**
	Pret unitar (euro / m²)		**3,4 €/m²**	**4,0 €/m²**	**4,0 €/m²**

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA

Nr crt.	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	sat Recea, str Siretului, periferic	Bodesti, periferic-amplasat similar	Razboieni, median (vatra satului)-amplasat similar	Moldoveni, central-amplasat similar
	Suprafata	1.000,00 m²	2.942,00 m²	2.000,00 m²	2.800,00 m²
	Pret total (eur)		9.973 €	8.000 €	11.200 €
	Pret unitar (euro / m²) - criteriu de comparatie		**3,4 €/m²**	**4,0 €/m²**	**4,0 €/m²**
0	**TIPUL COMPARABILEI**				
	Tip comparabila		**oferta**	**oferta**	**oferta**
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-2%	-2%	-2%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m²)		-0,1 €/m²	-0,1 €/m²	-0,1 €/m²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		**3,3 €/m²**	**3,9 €/m²**	**3,9 €/m²**
1	**DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE**				
	Drepturi de proprietate transmise:	**integral**	**integral**	**integral**	**integral**
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		**3,3 €/m²**	**3,9 €/m²**	**3,9 €/m²**
2	**RESTRICTII LEGALE**				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	**fara - intravilan**	**similar**	**similar**	**similar**
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru restrictii legale		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		**3,3 €/m²**	**3,9 €/m²**	**3,9 €/m²**
3	**CONDITII DE FINANTARE**				
	Conditii de finantare	**normale**	**similare**	**similare**	**similare**
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de finantare		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		**3,3 €/m²**	**3,9 €/m²**	**3,9 €/m²**
4	**CONDITII DE VANZARE**				
	Conditii de vanzare	**normale**	**normale**	**normale**	**normale**
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		**3,3 €/m²**	**3,9 €/m²**	**3,9 €/m²**
5	**CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE**				
	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	**fara**	**fara**	**fara**	**fara**
	Ajustare unitara		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Pret ajustat (euro/m²)		**3,3 €/m²**	**3,9 €/m²**	**3,9 €/m²**
6	**CONDITII DE PIATA**				
	Conditii de piata	**prezent**	**prezent**	**prezent**	**prezent**
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		**3,3 €/m²**	**3,9 €/m²**	**3,9 €/m²**
7	**LOCALIZARE**				
	Localizare	**sat Recea, str Siretului, periferic**	**Bodesti, periferic-amplasat similar**	**Razboieni, median (vatra satului)-amplasat simila**	**Moldoveni, central-amplasat**

					similar
	Ajustare procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare unitara pentru localizare		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		**3,3 €/m²**	**3,9 €/m²**	**3,9 €/m²**
8	**CARACTERISTICI FIZICE**				
	Marime	**1.000,00 m²**	**2.942,00 m²**	**2.000,00 m²**	**2.800,00 m²**
	Forma	**regulată**	**rectangulara**	**rectangulara**	**rectangulara**
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru marime si forma		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Front stradal	**20,0 ml**	**19,0 ml**	**30,0 ml**	**20,0 ml**
	Raport dintre front stradal si adancime	**40/100**	**12/100**	**45/100**	**14/100**
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Topografie	**panta usoara**	**orizontal**	**orizontal**	**orizontal**
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru topografie		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		0%	0%	0%
	Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		**3,3 €/m²**	**3,9 €/m²**	**3,9 €/m²**
9	**UTILITATI DISPONIBILE**				
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	**en el**	**en el/apa**	**en el/apa**	**en el/apa**
	Ajustare unitara pentru utilitati		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		**3,3 €/m²**	**3,9 €/m²**	**3,9 €/m²**
10	**ZONAREA**				
	Zonarea	**rezidentiala**	**rezidentiala**	**rezidentiala**	**rezidentiala**
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		**3,3 €/m²**	**3,9 €/m²**	**3,9 €/m²**
	Pret ajustat (euro/m²) - rotunjit		**3,3 €/m²**	**3,9 €/m²**	**3,9 €/m²**
	Ajustare totala neta	(absolut)-neta	0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
		(procentual)-neta	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
		(procentual)-bruta	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**

Suprafata teren proprietate de baza	1.000,00 m²
Opinie (pret ajustat unitar)	**3,3 €/m²**
	16,3 lei/m²
INDICATIA VALORII DE PIATA teren PROPRIETATE DE BAZA	**3.300 €**
	16.280 lei
Data evaluarii	19.04.2023
Curs lei / eur	4,9330

În urma aplicării criteriilor de comparaţii au fost identificate o serie de corecţii procentuale aplicate comparabilelor astfel încât valoarea acestora să fie ajustată în sensul apropierii de caracteristicile terenului evaluat. Corecţiile au fost estimate de evaluator în baza raţionamentului propriu, având ca fundament informaţii obţinute de la agenţi imobiliari, prin interviuri personale, date culese din piaţa imobiliară şi alte surse. Corecţia privind localizarea are în vedere poziţia terenului evaluat raportat la amplasamentul proprietăţilor comparabile, avându-se în vedere în special atractivitatea potenţialilor cumpărători şi posibilele utilizări (raţionamentul evaluatorului).

Corecţiile aplicate se referă la zonare, acces la teren, utilităţi, utilizare, fiind aplicate pentru toate comparabilele funcţie de specificul acestora. De asemenea, întrucât comparabilele utilizate sunt oferte, acestea au fost diminuate cu un procent reprezentând procentul de negociere specific tranzacţiilor imobiliare din zonă.

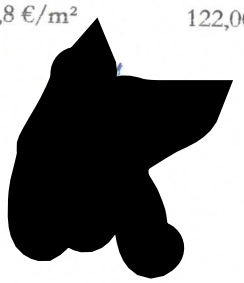
GRILA DATELOR - PROPRIETATE CONSTRUITA					
Nr crt.	Elemente de comparaţie:	Proprietate de evaluat:	Comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	**integral**	integral	integral	integral
2	Conditii de finantare	**normale**	similare	similare	similare
3	Conditii de vanzare	**normale**	normale	normale	normale
4	Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare	**fara**	fara	fara	fara
5	Condiţiile pietei:	**prezent**	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	**sat Rece, periferic**	Ghelaiesti / median / amplasat similar	Ghindauani / median / amplasat similar	Bargauani / median / amplasat mai bine
7	Caracteristici fizice				
	Suprafaţa teren (mp):	**1.000,00 m²**	1.320,00 m²	2.448,00 m²	1.500,00 m²
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan)	**en el/apa**	EE/apa	EE/apa	EE/apa
	Termoficare proprie	**sobe**	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
	Finisaje	**inferioare (degradari accentuate_**	inferioare	inferioare	inferioare
	Anul constructiei	**<1980**	<1980	<1980	<1980
	Regim de inaltime	**P**	P	P	P
	Arie construita	**122,00 m²**	78,00 m²	100,00 m²	110,00 m²
	Arie terase/ balcoane	**0,00 m²**	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
	Garaj/anexe	**nu**	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
	Componente non-imobiliare	**nu**	fără	fără	fără
8	Caracteristici economice	**normale**	normale	normale	normale
9	Zonare	**rezidential**	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret (euro)		**10.000 €**	**15.000 €**	**19.000 €**

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - PROPRIETATE CONSTRUITA					
Nr crt.	Elemente de comparaţie:	Proprietate de evaluat:	Comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	sat Rece, periferic	Ghelaiesti / median / amplasat similar	Ghindauani / median / amplasat similar	Bargauani / median / amplasat mai bine
	Aria utila (mp)	122,00 m²	78,00 m²	100,00 m²	110,00 m²
	Pret total (eur) - criteriu de comparatie		**10.000 €**	**15.000 €**	**19.000 €**
0.1	**TIP COMPARABILA**				
	Tip comparabila		**oferta**	**oferta**	**oferta**
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-2%	-2%	-2%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro)		-200 €	-300 €	-380 €
			9.800 €	**14.700 €**	**18.620 €**
	AJUSTARE SUPRAFATA DE TEREN				
	Suprafata de teren aferenta imobilului	**1.000,00 m²**	**1.320,00 m²**	**2.448,00 m²**	**1.500,00 m²**

	Ajustare in functie de localizare		**0%**	**0%**	**5%**
		3,3 €/m²	3,3 €/m²	3,3 €/m²	3,5 €/m²
	Ajustare totatala		4.356 €	8.078 €	5.198 €
	Valoare asociată terenului		**4.356 €**	**8.078 €**	**5.198 €**
	Valoare asociată construcţiilor	**(baza de calcul grilă)**	**5.444 €**	**6.622 €**	**13.423 €**
			78,00 m²	100,00 m²	110,00 m²
			69,8 €/m²	66,2 €/m²	122,0 €/m²
0.2	**COMPONENTE NON-IMOBILIARE**				
	Componente non-imobiliare	**nu**	**fără**	**fără**	**fără**
	Ajustare totatala pt. comp. non-imobiliare		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (fara componente non-imobiliare)		**0 €**	**0 €**	**0 €**
1	**DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS**				
	Drept de proprietate transmis	**integral**	**integral**	**integral**	**integral**
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala drept de proprietate		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat		**0 €**	**0 €**	**0 €**
2	**CONDITII DE FINANTARE**				
	Conditii de finantare	**normale**	**similare**	**similare**	**similare**
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala conditii de finantare		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat		**0 €**	**0 €**	**0 €**
3	**CONDITII DE VANZARE**				
	Conditii de vanzare	**normale**	**normale**	**normale**	**normale**
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala conditii de vanzare		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat		**0 €**	**0 €**	**0 €**
4	**CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE**				
	Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	**fara**	**fara**	**fara**	**fara**
	Ajustare unitara		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Ajustare totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat		**0 €**	**0 €**	**0 €**
5	**CONDITII DE PIATA**				
	Conditii de piata (timpul)	**prezent**	**prezent**	**prezent**	**prezent**
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala conditii de piata		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat		**0 €**	**0 €**	**0 €**
6	**LOCALIZARE (doar pentru componenta valorică alocată construcţiilor)**		**5.444 €**	**6.622 €**	**13.423 €**
	Localizare	**sat Rece, periferic**	**Ghelaiesti / median / amplasat similar**	**Ghindauani / median / amplasat similar**	**Bargauani / median / amplasat mai bine**
	Ajustare procentuala		0%	0%	-5%
	Ajustare totala localizare		0 €	0 €	-671 €

	Pret ajustat		**5.440 €**	**6.620 €**	**12.750 €**
7	**CARACTERISTICI FIZICE CONSTRUCŢIE**				
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan)	**en el/apa**	**EE/apa**	**EE/apa**	**EE/apa**
	Ajustare totala utilitati		0 €	0 €	0 €
	Termoficare proprie	**sobe**	**0**	**0**	**0**
	Ajustare totala termoficare proprie		0 €	0 €	0 €
	Finisaje	**inferioare (degradari accentuate_**	**inferioare**	**inferioare**	**inferioare**
	Ajustare unitara finisaje		-50,0 €/m²	-50,0 €/m²	-50,0 €/m²
	Ajustare totala finisaje		78 m²	100 m²	110 m²
			-3.900 €	-5.000 €	-5.500 €
	Vechime - an constructie	**<1980**	**<1980**	**<1980**	**<1980**
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala vechime		0 €	0 €	0 €
	Regim de inaltime	**P**	**P**	**P**	**P**
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala regim de inaltime		0 €	0 €	0 €
	Arie utila	**122,00 m²**	**78,00 m²**	**100,00 m²**	**110,00 m²**
	Preţ aferent unui metru pătrat arie utilă		69,7 €/m²	66,2 €/m²	115,9 €/m²
	Ajustare totala arie utila		3.069 €	1.456 €	1.391 €
	Arie terase/ balcoane	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
	Ajustare totală arie terase/ balcoane	0%	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Ajustare totala pentru caracteristici fizice		-831 €	-3.544 €	-4.109 €
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		-15%	-54%	-32%
	Pret ajustat		**4.609 €**	**3.076 €**	**8.641 €**
8	**CARACTERISTICI ECONOMICE**				
	Caracteristici economice	**normale**	**normale**	**normale**	**normale**
	Ajustare unitara		0%	0%	0%
	Ajustare totala caracteristici economice		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat		**4.609 €**	**3.076 €**	**8.641 €**
9	**ZONARE**				
	Zonare	**rezidential**	**rezidential**	**rezidential**	**rezidential**
	Ajustare unitara		0%	0%	0%
	Ajustare totala cea mai buna utilizare		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat		**4.609 €**	**3.076 €**	**8.641 €**
	Pret ajustat (rotunjit) construcţie		**4.610 €**	**3.080 €**	**8.640 €**
	Ajustare totala neta	(absolut)-neta	831 €	3.544 €	4.780 €
		(procentual)-neta	15,3%	53,5%	35,6%
	Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	831 €	3.544 €	4.780 €
		(procentual)-bruta	**15,3%**	**53,5%**	**35,6%**

INDICATIA VALORII DE PIATA CONSTRUCŢIE	**4.610 €**	22740	37,8 €/m²	122,00 m²
INDICATIA VALORII DE PIATA TEREN	**3.300 €**			
Cladiri anexe (magazie/garaj/beci etc)				



Necesar de investit	0 €
REZULTATUL APLICARII ABORDARII PRIN PIATA	
INDICATIA VALORII DE PIAŢĂ IMOBIL (TEREN+CONSTRUCŢIE)	7.910 € 39.020 lei
Data evaluarii	19.04.2023
Curs lei / eur	4,9330

Valoarea de piață a imobilului - teren intravilan și locuință socială este de:

$V_{piață\ teren}$= 39.020 lei (7.910 €)

4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Aplicând metodele de evaluare adecvate pentru imobilul de evaluat s-au obținut următoarele rezultate:

	LEI	EUR
Metoda comparațiilor directe	39.020	7.910
Metoda cost	n/a	n/a
Metodă venit	n/a	n/a

Analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii:

	Abordarea prin PIATA	Abordarea prin Venit
credibilitate	buna	buna
relevanta	buna	rezonabila
adecvare	buna	rezonabila

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării și a **principiului prudenței**, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății imobiliare (***teren și locuință socială, sat Recea, Comuna Ion Creangă)*** este la data evaluării (19.04.2023):

V_{imobil}= 39.020 lei (7.910 €), din care:

V_{teren}= 16.280 lei (3.300 €)

$V_{locuință}$= 22.740 lei (4.610 €)

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederilor termenilor de referință prezentați în raport;
- Valoarea este o predicție și este o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă limitată atât timp cât pe piața imobiliară sau a construcțiilor nu sunt fluctuații semnificative, iar evoluția cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea nu este influențată de T.V.A. (imobil aparținând instituțiilor publice)

Ing. Ionuț Costin

Evaluator Auto[illegible]t ANEVAR

5.Anexe

5.1 – Fotografii ale imobilului

5.2 – Oferte vânzare proprietăți comparabile

Teren, Constructii, supraf. de 2942 mp, F.S. de 19 mp — ID: B8513002VV7

Status: la vanzare din 22 august 2022, retras la 28 noiembrie 2022, data curenta: 2 mai 2023

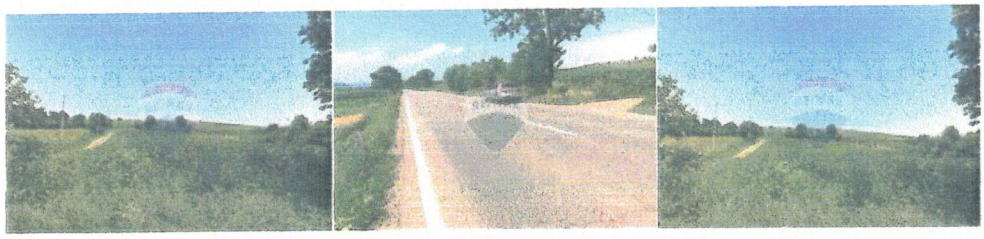
Adresa:	Bodesti, Neamt
Zile in piata:	99 zile
Primul pret solicitat:	10.000 EUR
Ultimul pret solicitat:	10.000 EUR 3 EUR/mp

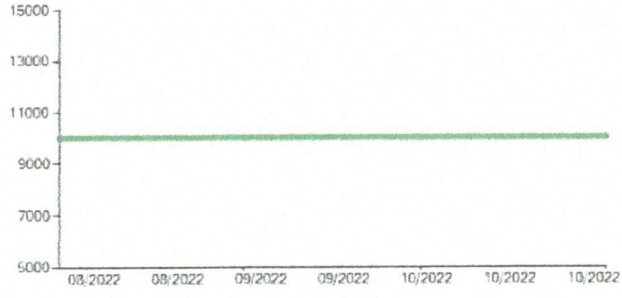
Sursa:	Agentie Imobiliara
Telefoane:	0749268651
E-mail:	
Actualizat:	Imobiliare.ro - 28.11.2022

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	2.942 mp
Front stradal:	19 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	Asfaltate sau Betonate
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Teren intravilan cu o suprafata de 2942 metri patrati, doua fronturi stradale, la DN 15C 18,5 metri si drum comunal 160 metri.





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 2000 mp, F.S. de 30 mp

ID: 4878869

Status: la vanzare din 11 august 2022, retras la 29 decembrie 2022, data curenta: 2 mai 2023

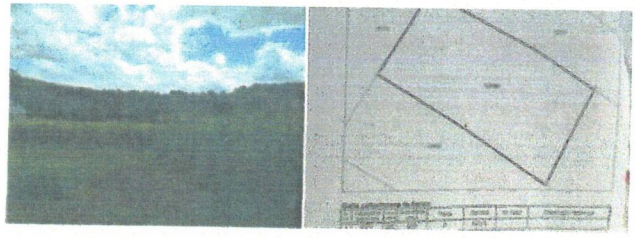
Adresa:	Razboienii de Jos, Neamt
Zile in piata:	141 zile
Primul pret solicitat:	10.000 EUR
Ultimul pret solicitat:	8.000 EUR 4 EUR/mp

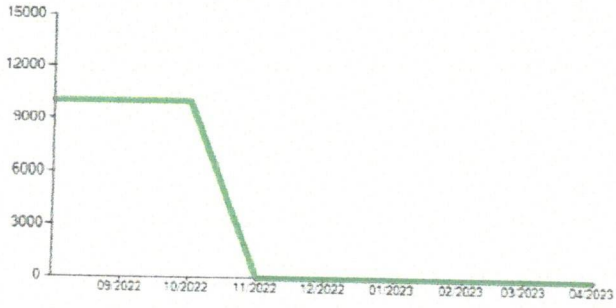
Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:	
Actualizat:	olx.ro - 25.04.2023 olx.ro - 11.08.2022 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	2.000 mp
Front stradal:	30 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Proprietar vand urgent teren intravilan 2000 mp, din care 600 mp curti - constructii in vatra satului Razboienii de Jos, Jud Neamt. Pret negociabil la fata locului. Deschidere la drum asfaltat 30m, distanta de la DJ ce face legatura Piatra Neamt - Hanul Ancutei este de 500m. Retea electrica existenta pe teren.





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 2800 mp

ID: 4890598

Status: la vanzare din 25 august 2022, retras la 24 septembrie 2022, data curenta: 2 mai 2023

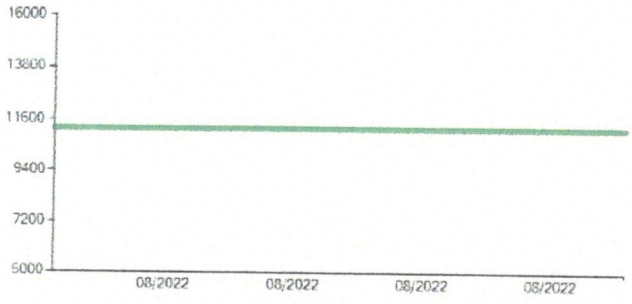
Adresa:	Moldoveni, Neamt
Zile in piata:	31 zile
Primul pret solicitat:	11.200 EUR
Ultimul pret solicitat:	11.200 EUR 4 EUR/mp

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:
Actualizat: olx.ro - 25.08.2022 (prima aparitie) - expirat

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	2.800 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Vand teren intravilan , 2800 m2. in com. MOLDOVENI, jud. Neamt. Situat in spatele Primariei, terenul se preteaza atat constuctiei , cat si activitatilor productive sau comerciale.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 4100 mp

ID: 4975063

Status: la vanzare din 25 noiembrie 2022, data curenta: 2 mai 2023

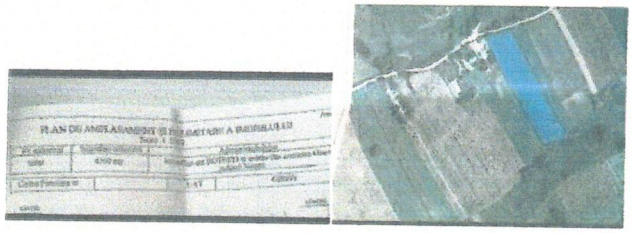
Adresa:	Girov, Neamt
Zile in piata:	159 zile
Primul pret solicitat:	13.500 EUR
Ultimul pret solicitat:	13.500 EUR 3 EUR/mp

Telefoane: 0746584704
E-mail:
Actualizat: olx.ro - 16.02.2023
olx.ro - 25.11.2022 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	4.100 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Vand teren intravilan+ extravilan in suprafata de 4100 m2. Terenul se afla in satul Botesti,comuna Girov.Are utilitatile la marginea terenului. (apa+ curent electric).



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 1430 mp

ID: 4932208

Status: la vanzare din 12 octombrie 2022, retras la 13 decembrie 2022, data curenta: 2 mai 2023

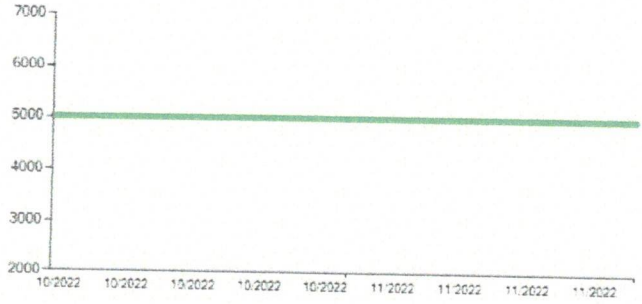
Adresa:	Margineni, Neamt
Zile in piata:	63 zile
Primul pret solicitat:	5.000 EUR
Ultimul pret solicitat:	5.000 EUR 4 EUR/mp

Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:	
Actualizat:	LaJumate.ro - 12.10.2022 (prima aparitie) - expirat

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.430 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Vand teren intravilan 1430mp in sat Hoisesti ,com Margineni ,jud.Neamt.la 28 km de Piatra Neamt.28 minute de oras.Este asezat intr-o zona frumoasa ,aproape de biserica satului pe Dealul Bisericii.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Casa, 911 mpu

ID: 5000214

Status: la vanzare din 1 ianuarie 2023, retras la 23 ianuarie 2023, data curenta: 2 mai 2023

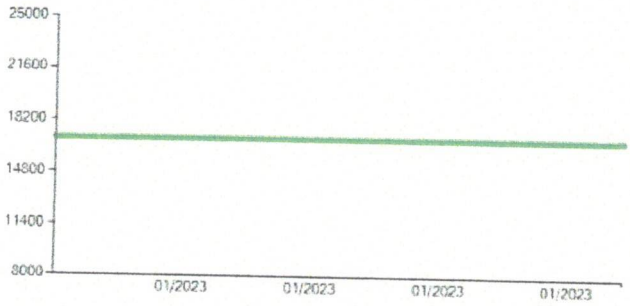
Adresa:	Almas, Neamt
Zile in piata:	23 zile
Primul pret solicitat:	17.000 EUR
Ultimul pret solicitat:	17.000 EUR 19 EUR/mp

Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:	
Actualizat:	romimo.ro - 01.01.2023 (prima aparitie) - expirat

Caracteristici proprietate:

Nr. camere:	--	An constructie:	--
Suprafata utila:	911 mpu	Stadiu constructie:	--
Suprafata constr. (amprenta):	--	Nr. bai:	--
Suprafata desfasurata:	--	Nr. balcoane:	--
Suprafata teren:	--	Nr. garaje:	--
Front stradal:	--	Calitate finisaje:	--
Struct. rezistenta:	--	Stare tehnica:	--
Regim inaltime:	--	Utilitati:	--
Mobilat:	Necunoscut	Amenajare strazi:	--
		Utilizare:	--

Vând casa batrâneasca 82mp cu doua dependin?e 19mp ?i 20mp ?i teren 911mp.
Locul prezinta poten?ial turistic, situat in apropierea manastirii Almas, langa pensiunea Almas



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Casa, 78 mpu

ID: 4920446

Status: la vanzare din 28 septembrie 2022, retras la 6 februarie 2023, data curenta: 2 mai 2023

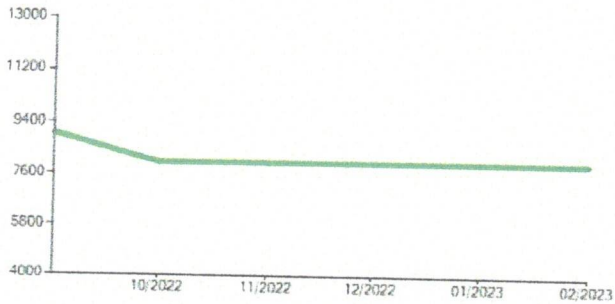
Adresa:	Ghelaiesti, Neamt
Zile in piata:	132 zile
Primul pret solicitat:	10.000 EUR
Ultimul pret solicitat:	8.000 EUR 103 EUR/mp

Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:	
Actualizat:	romimo.ro - 28.09.2022 (prima aparitie) - expirat

Caracteristici proprietate:

Nr. camere:	--	An constructie:	--
Suprafata utila:	78 mpu	Stadiu constructie:	--
Suprafata constr. (amprenta):	--	Nr. bai:	--
Suprafata desfasurata:	--	Nr. balcoane:	--
Suprafata teren:	--	Nr. garaje:	--
Front stradal:	--	Calitate finisaje:	--
Struct. rezistenta:	--	Stare tehnica:	--
Regim inaltime:	--	Utilitati:	--
Mobilat:	Necunoscut	Amenajare strazi:	--
		Utilizare:	--

Vând casa batrâneasca în suprafa?a de 78 Mp pe un teren de 520 Mp cur?i construc?ii,800 Mp gradina situate in satul Ghelaiesti,com Birgauani .Casa are apa trasa in curte.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Casa cu 2 camere, 60 mpu

ID: 4695770

Status: la vanzare din 27 ianuarie 2022, retras la 25 august 2022, data curenta: 2 mai 2023

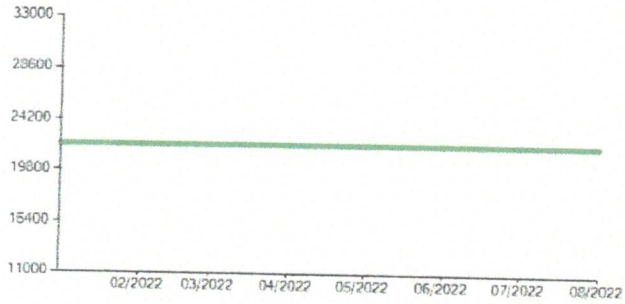
Adresa:	Petricani, Neamt
Zile in piata:	211 zile
Primul pret solicitat:	22.000 EUR
Ultimul pret solicitat:	22.000 EUR 367 EUR/mp

Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:	
Actualizat:	LaJumate.ro - 27.01.2022 (prima aparitie) - expirat

Caracteristici proprietate:

Nr. camere:	2	An constructie:	1940
Suprafata utila:	60 mpu	Stadiu constructie:	--
Suprafata constr. (amprenta):	--	Nr. bai:	--
Suprafata desfasurata:	--	Nr. balcoane:	--
Suprafata teren:	2.550 mp	Nr. garaje:	--
Front stradal:	--	Calitate finisaje:	--
Struct. rezistenta:	--	Stare tehnica:	--
Regim inaltime:	--	Utilitati:	--
Mobilat:	Necunoscut	Amenajare strazi:	--
		Utilizare:	--

Vand casa situata pe str. Poetului, in sat Tarpesti, com. Petricani, Neamt, aproape de scoala si biserica . Are 2550 m.p. teren si constructii, bucatarie, beci, fantana, toaleta, grajd, cotet, livada cu pomi fructiferi si vita de vie. Peretii au fost consolidati in anul 2000 dar mai este de munca pentru a fi functionala.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Casa cu 3 camere, 100 mpu

ID: V0801M8SM68

Status: la vanzare din 8 septembrie 2022, data curenta: 2 mai 2023

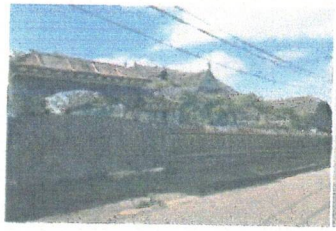
Adresa:	str. nechiteesti 12, Ghindaoani, Neamt
Zile in piata:	237 zile
Primul pret solicitat:	15.000 EUR
Ultimul pret solicitat:	15.000 EUR 150 EUR/mp

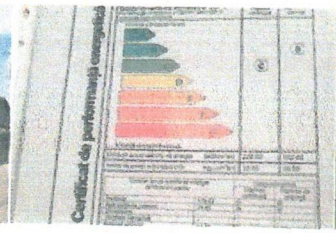
Sursa:	AnunturiPrepayDinMeta (particular)
E-mail:	AnunturiPrepayDinMeta@imobiliare.ro
Actualizat:	Imobiliare.ro - 20.02.2023

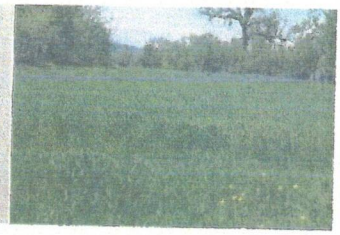
Caracteristici proprietate:

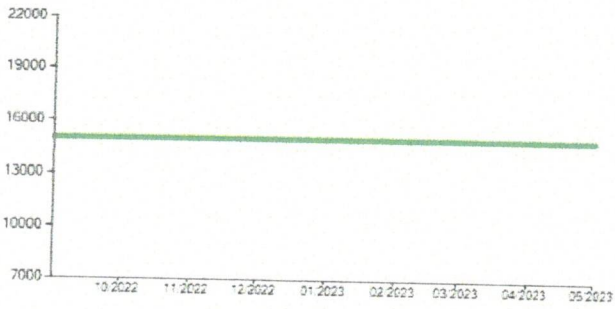
Nr. camere:	3	An constructie:	--
Suprafata utila:	100 mpu	Stadiu constructie:	--
Suprafata constr. (amprenta):	--	Nr. bai:	--
Suprafata desfasurata:	--	Nr. balcoane:	--
Suprafata teren:	2.448 mp	Nr. garaje:	--
Front stradal:	--	Calitate finisaje:	--
Struct. rezistenta:	--	Stare tehnica:	--
Regim inaltime:	P	Utilitati:	--
Mobilat:	Necunoscut	Amenajare strazi:	--
		Utilizare:	--

Casa de vanzare in Ghindaoani , Neamt 100 mp teren 2448 mp din care 517 curti constructii , fundatie de beton cu pereti din lemn si lut acoperita cu sindrila compusa din 3 camere, baie, si hol si beci.incalzire cu soba recenta din teracota, are si fantana proprie in gradina. Sura 40 mp compusa din 2 incaperi. Necesita renovari insa asa cum se prezinta are deja performanta energetica ridicata C si B.









Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Casa, 60 mpu

ID: 5040065

Status: la vanzare din 2 aprilie 2023, data curenta: 2 mai 2023

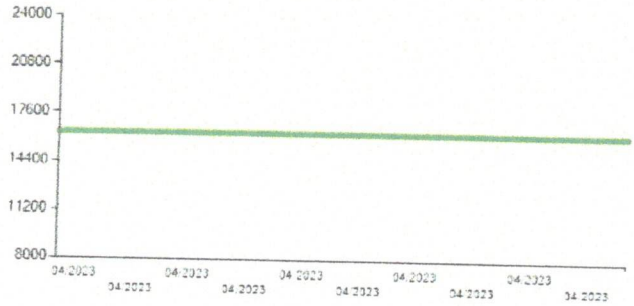
Adresa:	Rosiori, Neamt
Zile in piata:	31 zile
Primul pret solicitat:	17.000 EUR
Ultimul pret solicitat:	16.000 EUR 267 EUR/mp

Telefoane: 0745066982
E-mail:
Actualizat: publi24.ro - 30.04.2023
romimo.ro - 30.04.2023
romimo.ro - 02.04.2023 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Nr. camere:	--	An constructie:	--
Suprafata utila:	60 mpu	Stadiu constructie:	--
Suprafata constr. (amprenta):	--	Nr. bai:	--
Suprafata desfasurata:	--	Nr. balcoane:	--
Suprafata teren:	--	Nr. garaje:	--
Front stradal:	--	Calitate finisaje:	--
Struct. rezistenta:	--	Stare tehnica:	--
Regim inaltime:	--	Utilitati:	--
Mobilat:	Necunoscut	Amenajare strazi:	--
		Utilizare:	--

Casa, situata in sat Rosiori, comuna Dulcesti(la 13 km de Roman), are aproximativ 95 metri patrati, formata din 2 camere plus bucatarie. Nu a mai fost locuita de ceva timp si necesita unele renovari/amenajari.
Curent 220 volti si trifazic, gaz.
Exista diverse anexe, garaj, beci.
Gradina cu livada de pomi fructiferi si vita de vie.
Total suprafata 1862 metri patrati .



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Casa cu 4 camere, 110 mpu

ID: 4841653

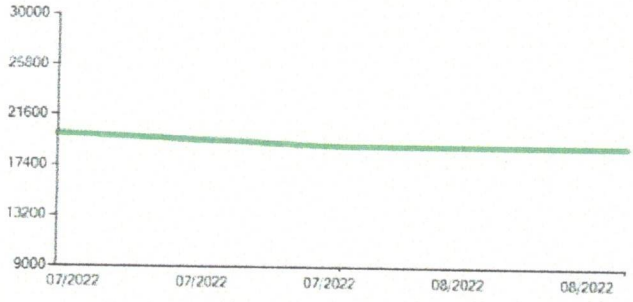
Status: la vanzare din 13 iulie 2022, retras la 23 septembrie 2022, data curenta: 2 mai 2023

Adresa:	Bargauani, Neamt	**Telefoane:**	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	73 zile	**E-mail:**	
Primul pret solicitat:	20.000 EUR	**Actualizat:**	olx.ro - 13.07.2022 (prima aparitie) - expirat
Ultimul pret solicitat:	19.000 EUR 173 EUR/mp		

Caracteristici proprietate:

Nr. camere:	4	**An constructie:**	--
Suprafata utila:	110 mpu	**Stadiu constructie:**	--
Suprafata constr. (amprenta):	--	**Nr. bai:**	--
		Nr. balcoane:	--
Suprafata desfasurata:	--	**Nr. garaje:**	--
Suprafata teren:	--	**Calitate finisaje:**	--
Front stradal:	--	**Stare tehnica:**	--
Struct. rezistenta:	--	**Utilitati:**	--
Regim inaltime:	--	**Amenajare strazi:**	--
Mobilat:	Necunoscut	**Utilizare:**	--

Vand casa mobilata Bargauani (25 km de Piatra Neamt), la strada principala, teren 1500 mp, din care 110 mp casa. Anexe (beci acoperit, bucatarie de vara, grajd, cotet, poiata), fantana, cuptor, vie. Zona linistita si pitoreasca, cu teren fertil. Cadastru, acte facute, gata de vanzare.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

5.3 –Documente

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

UAT – Comuna Ion Creangă , având Cod de Identificare Fiscala 2613753, cu sediul in Comuna Ion Creangă , sat Ion Creanga str. I.C.Brătianu , nr. 105 , judetul Neamt , tel:. 0233780013 , email . primariaioncreanga@gmail.com, persoana de contact , Luca Codrut – Gabriel , consilier achizitii publice in cadrul compartimentului achizitii publice

UAT- Comuna Ion Creanga organizează procedura de vânzare prin licitaţie publică în vederea atribuirii contractului de vânzare a imobilului compus din teren şi construcţie, proprietate privată a Comunei Ion Creanga , situat în sat Recea , str. Siretului , nr. 37 bis , comuna Ion Creanga , judetul Neamt având nr. cadastral 52320 si extras de CF 52320-Comuna Ion Creanga . Imobilul teren cu constructie este compus din 1000 mp teren intravilan având categoria de curti- constructii si o cladire in suprafata construita de 122 mp , în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Preţul minim de vânzare al imobilului compus din teren şi construcţie, proprietate privată a Comunei Ion Creangă a fost stabilit prin raport de evaluare de către un evaluator cu care Primăria Comunei Ion Creangă are contract. Preţul de vânzare rezultat în urma licitaţiei se va achita integral în lei.

Ofertantul declarat câştigător este obligat să achite o garanţie de 3 % din preţul valoarea imobilului care face obiectul vanzarii vânzare fără TVA, conform art. 363 alin (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care se va depune la casieria Primariei Comunei Ion Creanga s-au in contul deschis la Trezoreria Municipiului Roman .

Criteriul de atribuire a contractului : **cel mai mare preţ oferit**, plecând de la preţul stabilit prin raportul de evaluare : 39.020 lei si a criteriilor prezentate in Caietul de sarcini .

Condiţii generale ale procedurii de vânzare prin licitaţie publică :

Data organizării licitaţiei publice: va fi publicat într-un cotidian de circulaţie naţională şi locală, în Monitorul Oficial Partea VI-a precum si pe siteul : www. primariaioncreanga.ro

Ofertele trebuie transmise la Registratura Primaria comunei Ion Creanga , cu sediul în satul si comuna Ion Creanga , str. I.C. Brătianu , nr. 105 , judetul Neamt în termenele stabilite în anunţul licitaţiei publice.

Locul de desfăşurare al licitaţiei : Primăria comunei Ion Creanga , cu sediul în str. I.C.Brătianu , nr. 105 , judetul Neamt , la data stabilită în anunţul licitaţiei publice.

Documentele procedurii de vânzare prin licitaţie publice :

În vederea demarării licitaţiei publice, persoana de contact va pune la dispoziţia oricărei persoane interesate documentaţia de atribuire, care cuprinde: Caietul de sarcini, fişa de date a procedurii, Formulare, documentatia de atribuire , contra cost : 50 lei si o taxa de participare la licitatie de 100 lei.

Modul de prezentare a ofertelor :

a) Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile caietului de sarcini şi a formularelor puse la dispoziţie de către autoritatea contractantă.

b) Ofertele se redactează în limba română.

c) Ofertele se depun la Registratura Primariei comunei Ion Creanga , în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul de Oferte, precizându-se data şi ora.
d) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, în plicul exterior, semnat de către ofertant, însoţită de o cerere de participare la licitaţie, formular pus la dispoziţie de către autoritatea contractantă.
e) Ofertele care nu conţin toate documentele solicitate conform caietului de sarcini nu vor fi acceptate şi nu vor putea participa la procedură.
f) Procedura de licitaţie se poate desfăşura, numai daca în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula şi se va organiza o nouă licitaţie.
g) În cazul organizării unei noi licitaţii, procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.
h) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada derulării procedurii, până la încheierea contractului.
Alte informaţii
a) Documentele pentru elaborarea şi prezentarea ofertei pot fi obţinute de către persoanele interesate pe suport de hârtie, în baza unei solicitări depuse la Registratura Primăriei comunei Ion Creanga cu condiţia achitării sumei de 50 lei, reprezentând cheltuielile de multiplicare .
b) Documentaţia de atribuire va fi pusă la dispoziţia oricărei persoane interesate în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii solicitării de către autoritatea contractantă, dar nu mai puţin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.
c) Orice potenţial ofertant care a obţinut un exemplar din documentaţia de atribuire are dreptul de a solicita clarificări cu privire la conţinutul acesteia, ia autoritatea contractantă are obligaţia de a răspunde la orice solicitare de clarificări şi de a transmite răspunsul cu cel puţin 5 zile înainte de data limită de depunere a ofertelor.
d) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost depusă în timp util, punând autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de la pct. c), acesta din urmă are obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificări în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor
B. Condiţii generale ale vânzării :
a) Legislaţia aplicată : OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările şi completările ulterioare.
b) Conform prevederilor art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, vânzarea bunurilor din domeniul privat se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii.
c) Are dreptul să se înscrie la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, care îndeplineşte următoarele condiţii :
- a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;
- a depus oferta şi cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute;

- are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local
d) Nu are dreptul să participe la procedura de licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ teritoriale în ultimii 3 a ni, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.
e) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.
f) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula şi se va organiza o nouă procedură.
g) În cazul organizării unei noi licitaţii, procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.
h) Personalul din cadrul compartimentului de achizitii publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Ion Creanga va elabora documentele şi va pune la dispoziţia persoanelor interesate documentaţia de atribuire, în baza căreia se vor elabora ofertele.
i) Ofertantul are obligaţia de a respecta condiţiile impuse de natura bunului ce urmează a fi vândut în ce priveşte mediul înconjurător şi stabilite conform legislaţiei în vigoare.
j) Preţul minim de vânzare de la care începe licitaţia va fi stabilit prin raport de evaluare însuşit de către Consiliul Local al comunei Ion Creanga şi va fi achitat integral în lei. Ofertantul are obligaţia să achite o garanţie între 3 % din preţul contractului de vânzare, fără TVA.
k) Criteriul de atribuire a contractului de vânzare : preţul cel mai mare oferit.
l) Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia în formă autentică la notarul public după finalizarea procedurii prin licitaţie publică.
C. Condiţii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele :
- Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile din documentaţia de atribuire.
- Ofertele se redactează în limba română, conform legislaţiei române, de către toţi ofertanţii.
- Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă, nefiind admise oferte alternative.
Fiecare ofertant va declara prin oferta depusa că OFERTA SA ESTE FERMA (îşi menţine oferta) până la finalizarea procedurii de vânzare.
- Riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina ofertantului. Oferta depusă la o altă adresă decât cea anuntata , sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- Ofertantul are obligaţia de a asigura integritate plicului ce conţine oferta sa, iar organizatorul procedurii are obligaţia de a deschide plicurile ofertanţilor numai la data precizată în anunţul procedurii. Documentele care însoţesc oferta trebuie să fie redactate în limba română.
- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe perioada DECLARATĂ CA ESTE OFERTĂ FERMĂ de către ofertant.
- Durata de OFERTĂ FERMĂ este până la data desemnării ofertantului câştigător.
- Sunt considerate oferte CONFORME (valabile) ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate.

- Condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele, precum şi modul de elaborare şi prezentare, sunt precizate în documentaţia de atribuire.
- Ofertele NECONFORME sunt cele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate.
- Ofertele se depun la Registratura Primăriei Comunei Ion Creanga , în două plicuri închise şi sigilate, netransparente, unul exterior şi unul interior, care vor conţine documentele prevăzute şi care se înregistrează în ordinea primirii lor în registrul "Oferte" menţionându-se data şi ora.
- Pe plicul exterior se va indica obiectul VÂNZĂRII pentru care este depusă oferta, numele ofertantului, sediul, adresa de corespondenţă, telefonul de contact şi numele persoanei de contact. Plicul exterior va trebui să conţină:
- fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertantului, conform documentaţiei de atribuire;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanţa doveditoare a ridicării caietului de sarcini, a documentaţie de atribuire).
- Pe plicul interior, care conţine oferta financiară propriu-zisă, se înscriu numele ofertantului, adresa de corespondenţă, sediului social, telefonul persoanei de contact şi numele acesteia.
- Pentru desfăşurarea procedurii licitaţiei este obligatorie participarea a cel puţin 2 ofertanţi, iar oferta câştigătoare va putea fi stabilită numai daca exista cel puţin 2 oferte conforme.
- Plicurile, închise şi sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.
- După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţa publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute, ce vor fi declarate oferte neconforme.
- Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin 2 oferte să întrunească condiţiile prevăzute. coroborată cu Documentaţia de Atribuire (adică exista cel puţin 2 oferte conforme).
- După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va menţiona rezultatul analizei comisiei de evaluare.
- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.
- Sunt considerate oferte conforme ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Documentaţia de Atribuire.
- În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de atribuire secretarul comisiei întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele conforme, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.
- Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţii participanţi prezenţi la şedinţa de deschidere a ofertelor.
- Contractul de vânzare va fi încheiat în limba română. Conţinutul contractului de vânzare trebuie să respecte prevederile legale. Contractul de vânzare va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare. Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul de vânzare atrage pierderea garanţiei depusă pentru participare la licitaţie. În cazul în

care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului de vânzare se poate încheia contract de vânzare cu ofertantul de pe locul II. În caz similar se va putea încheia contractul cu cel de pe locul III. În cazul în care nu se va putea încheia contract cu aceştia, se va continua până la ofertantul de pe ultimul loc.
- Toţi ofertanţii care au refuzat încheierea contractului de vânzare vor pierde garanţia de participare la procedura de atribuire a contractului.
- În situaţia in care nu a fost posibila încheierea contractului de vânzare, procedura va fi anulată, iar autoritatea publică locală va relua procedura de licitaţie publică de la etapa publicării anunţului, în condiţiile legii, caietul de sarcini şi documentaţia de atribuire îşi vor păstra valabilitatea.
D. **Documentele de valabilitate,** care se depun de către ofertanţi :
Ofertanţii persoane juridice au obligaţia de a depune în origianl şi/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :
a) Declaraţia de participare la licitaţie – formular tipizat
b) Fişa cu informaţii privind ofertantul – formular tipizat
c) Certificat constatator privind calitatea de agent economic autorizat, înregistrat, , eliberat de Oficiul Registrul Comerţului;
d) Certificat constatator privind îndeplinirea obligaţiilor de plată către stat eliberat de Administraţia Finanţelor Publice din localitatea în care îşi are sediul participantul la licitaţie, prin care se face dovada că nu există datorii faţă de bugetul de stat;
e) Certificat constatator privind îndeplinirea obligaţiilor de plată a impozitelor şi taxelor locale (eliberat de compartimentul Impozite şi Taxe) indiferent de localitatea în care îşi are sediul participantul la licitaţie, prin care se face dovada că nu există datorii faţă de bugetul local;
f) Ultimul bilanţ contabil ;
g) Balanţa de verificare aferenta lunii anterioare depunerii ofertei;
h) Declaraţie pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că persoana juridică participantă la licitaţie nu s-a aflat în situaţia de a participa şi de a fi desemnată câştigătoare în ultimii 3 ani, la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ teritoriale, dar nu a încheiat contractul sau nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.
i) Delegaţie/procură de reprezentare, după caz şi copie a actului de identitate al reprezentantului;
j) Dovada achitării garanţiei de participare şi a achitării contravalorii documentaţiei de atribuire;
k) Alte documente daca este cazul;
Ofertanţii persoane juridice (persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale şi întreprinderi familiale, etc.)au obligaţia de a depune în origianl şi/sau copie conformă
cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :
a) Declaraţia de participare la licitaţie – formular tipizat
b) Fişa cu informaţii privind ofertantul – formular tipizat
c) Certificat constatator privind calitatea de agent economic autorizat, înregistrat,
din care să reiasă obiectul principal de activitate, eliberat de Oficiul Registrul Comerţului;
d) Certificat constatator privind îndeplinirea obligaţiilor de plată către stat eliberat
de Administraţia Finanţelor Publice din localitatea în care îşi are sediul participantul
la licitaţie, prin care se face dovada că nu există datorii faţă de bugetul de stat;

e) Certificat constatator privind îndeplinirea obligaţiilor de plată a impozitelor şi taxelor locale (eliberat de compartimentul Impozite şi Taxe) indiferent de localitatea în care îşi are sediul participantul la licitaţie, prin care se face dovada că nu există datorii faţă de bugetul local;
f) Ultimul bilanţ contabil ;
g) Balanţa de verificare aferenta lunii anterioare depunerii ofertei;
h) Declaraţie pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că persoana juridică participantă la licitaţie nu s-a aflat în situaţia de a participa şi de a fi desemnată câştigătoare în ultimii 3 ani, la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ teritoriale, dar nu a încheiat contractul sau nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.
i) Delegaţie/procură de reprezentare, după caz şi copie a actului de identitate al reprezentantului;
j) Dovada achitării garanţiei de participare şi a achitării contravalorii documentaţiei de atribuire;
k) registrul jurnal de încasări şi plaţi la zi, pentru persoanele fizice autorizate/întreprinderi individuale/întreprinderi familiale etc. care nu practică norma de venit;
k) Alte documente daca este cazul;
Ofertanţii persoane juridice (asociaţii şi fundaţii) au obligaţia de a depune în origianl şi/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :
a) Declaraţia de participare la licitaţie – formular tipizat
b) Fişa cu informaţii privind ofertantul – formular tipizat
c) Certificat constatator privind calitatea de agent economic autorizat, înregistrat, din care să reiasă obiectul principal de activitate, eliberat de Oficiul Registrul Comerţului;
d) Certificat constatator privind îndeplinirea obligaţiilor de plată către stat eliberat de Administraţia Finanţelor Publice din localitatea în care îşi are sediul participantul la licitaţie, prin care se face dovada că nu există datorii faţă de bugetul de stat;
e) Certificat constatator privind îndeplinirea obligaţiilor de plată a impozitelor şi taxelor locale (eliberat de compartimentul Impozite şi Taxe) indiferent de localitatea în care îşi are sediul participantul la licitaţie, prin care se face dovada că nu există datorii faţă de bugetul local;
f) Ultimul bilanţ contabil ;
g) Balanţa de verificare aferenta lunii anterioare depunerii ofertei;
h) Declaraţie pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că persoana juridică participantă la licitaţie nu s-a aflat în situaţia de a participa şi de a fi desemnată câştigătoare în ultimii 3 ani, la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ teritoriale, dar nu a încheiat contractul sau nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.
i) Delegaţie/procură de reprezentare, după caz şi copie a actului de identitate al reprezentantului;
j) Dovada achitării garanţiei de participare şi a achitării contravalorii documentaţiei de atribuire;
k) registrul jurnal de încasări şi plaţi la zi, pentru persoanele fizice autorizate/întreprinderi individuale/întreprinderi familiale etc. care nu practică norma de venit;
l) statutul asociaţiei, încheiat în baza prevederilor OG nr. 26/2000, în copie certificată pentru conformitate cu originalul, de către reprezentantul legal;

m) actul constitutiv al asociaţiei, încheiat în baza prevederilor OG nr. 26/2000, în copie certificată pentru conformitate cu originalul, de către reprezentantul legal;
n) încheierea eliberată de către Judecătoria din localitatea în care îşi are sediul participantul, prin care se dispune înscrierea asociaţiei în Registrul asociaţiilor şi fundaţiilor, conform OG nr. 26/2000;
o) Alte documente daca este cazul;
Ofertanţii persoane fizice au obligaţia de a depune în origianl şi/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :
a) Declaraţia de participare la licitaţie – formular tipizat
b) Fişa cu informaţii privind ofertantul – formular tipizat
c)copia actului de identitate al ofertantului;
d) Certificat de atestare fiscală eliberat de Administraţia Finanţelor Publice din localitatea în care îşi are sediul participantul la licitaţie, prin care se face dovada că nu există datorii faţă de bugetul de stat;
e) Certificat fiscal privind îndeplinirea obligaţiilor de plată a impozitelor şi taxelor locale (eliberat de Compartimentul Impozite şi Taxe) indiferent de localitatea în care îşi are sediul participantul la licitaţie, prin care se face dovada că nu există datorii faţă de bugetul local;
f) certificat de cazier judiciar eliberat de Inspectoratul de Poliţie Judeţean din localitatea în care îşi are reşedinţa ofertantul, care atestă situaţia judiciară a participantului la licitaţie ;
g) adeverinţă privind veniturile salariale sau alte venituri realizate în ultimele 12 luni, eliberată de Agenţia Naţională de Administrare Fiscală unde are reşedinţa ofertantul;
h) Declaraţie pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că persoana fizica participantă la licitaţie nu s-a aflat în situaţia de a participa şi de a fi desemnată câştigătoare în ultimii 3 ani, la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ teritoriale, dar nu a încheiat contractul sau nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.
i) Delegaţie/procură de reprezentare, după caz şi copie a actului de identitate al reprezentantului;
j) Dovada achitării garanţiei de participare şi a achitării contravalorii documentaţiei de atribuire;
k) Alte documente daca este cazul;
E. Documentele depuse de ofertanţi
A) Toţi participanţii la licitaţie au obligaţia de a depune în plicul interior: Oferta financiară propriu – zisă (formularul model al ofertei de preţ se va pune la dispoziţie de către organizatorul licitaţiei publice – formular tipizat)
Plicul exterior, sigilat, se va depune însoţit de o cerere de participare la licitaţie, pusă la dispoziţie de organizatorul licitaţiei (formular tipizat). Nu vor putea fi declaraţi admişi la procedura de licitaţie, persoanele juridice/persoanele fizice autorizate/asociaţii şi fundaţii/întreprinderi individuale/persoane fizice, care nu au depus toate documentele solicitate la pct D. Documentele de valabilitate, care se depun de către ofertanţi, fără a avea posibilitatea de a depune documente în completare ulterior, precum şi ce care figurează cu obligaţii de plată restante la bugetul de stat şi local.
F. Garanţia de participare la licitaţie :
a) Garanţia de participare la procedura de vânzare este în sumă de 1170,60 lei

b) Garanţia de participare se depune la casieria Primăriei comunei Ion Creanga , sau prin ordin de plată în contul deschis la Trezoreria Municipiului Roman. Ofertantul are obligaţia de a face dovada efectuării acestei plăţi.
c) Garanţia de participare se restituie fiecărui ofertant declarat necâştigător după depunerea unei cereri, ce se depune la Registratura Primăriei comunei Ion Creanga . Cererea va fi depusă numai după desemnarea ofertantului câştigător.
d) Garanţia de participare la licitaţie nu se restituie participantului desemnat câştigător, în cazul în care acesta revocă oferta sau refuză încheierea contractului. Garanţia de participare la licitaţie nu se restituie în condiţiile în care câştigătorul licitaţiei nu se prezintă pentru achitarea preţului, în termen de 15 zile calendaristice de la data comunicării deciziei cu privire la acceptarea ofertei prezentate şi nu încheie contractul de vânzare – cumpărare după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării ofertei câştigătoare.
e) Participanţilor la licitaţie declaraţi necâştigători, li se restituie garanţia de participare la licitaţie, la solicitarea scrisă a acestora, în termen de 15 zile de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului;
G. Modul de desfăşurare a procedurii şi determinarea ofertei câştigătoare
a) Plicurile sigilate se predau de către secretar, comisiei de evaluare în ziua şi la ora fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.
b) După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţa publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile Capitolului C - Condiţii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele
c) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute la Capitolul C - Condiţii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele, în caz contrar, autoritatea contractantă , are obligaţia de a anula procedura şi de a organiza o nouă licitaţie.
d) După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul verbal în care se va preciza existenţa documentelor depuse de ofertanţi.
e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la lit. d), de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.
f) Nu vor fi declarate valabile ofertele care nu conţin toate documentele prevăzute la Capitolul D. şi E. după caz, fără a avea posibilitatea de a depune completări ulterioare.
g) Oferta propriu – zisă, prevăzută în plicul interior al fiecărui ofertant calificat, se va consemna într-un proces verbal, întocmit de către secretarul comisiei şi semnat de către toţi membrii comisiei şi de către ofertanţii admişi.
h) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.
i) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către autoritatea contractantă ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
j) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea prevăzută la pct. i), în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

k) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza condiţiilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces – verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condiţiile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
l) În baza procesului verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la pct. k), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.
m) Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, iar oferta câştigătoare se va stabili pe baza criteriului/criteriilor de atribuire stabilit prin hotărâre şi prevăzut în fişa de data a procedurii.
n) În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
o) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
p) În cazul în care nu a fost desemnată nici o ofertă câştigătoare, se procedează la organizarea celei de-a doua procedură de licitaţie publică.
q) Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie, fiind organizată în aceleaşi condiţii ca şi prima licitaţie.
r) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua procedura de licitaţie publică, nu se depune nici o ofertă valabilă autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.
s) Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul de vânzare -cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită câştigătoare.
t) Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea VI-a, un anunţ de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
u) Autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
v) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare cumpărare, în formă autentică, sub sancţiunea nulităţii, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct. u).
H. Anularea procedurii prin licitaţie publică
a) Prin excepţie de la prevederile Capitolului G lit. s), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.
b) În sensul prevederilor înscrise la lit. a), procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii :
- în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

c) Încălcarea prevederilor prezentei secţiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii , potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.

d) Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

I. Încheierea contractului de vânzare – cumpărare

a) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare – cumpărare, cu ofertantul declarat câştigător, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la Capitolul G lit. u).

b) Contractul de vânzare – cumpărare se încheie în formă autentică la notarul public, sub sancţiunea nulităţii, la solicitarea oricărei părţi.

c) Predarea – primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării preţului de vânzare şi încheierea contractului de vânzare

I. Modul de utilizare a căilor de atac:

Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de vânzare cumpărare, se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

CAIET DE SARCINI

de organizare şi desfăşurare a licitaţiei publice

pentru vânzarea prin licitaţie publică, a bunului imobil compus din construcţie şi teren, ce aparţine domeniului privat al Comunei Ion Creangă , situat în satul Recea , str. Siretului , nr. 37 bis , judetul Neamt

A) INFORMAŢII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII ;

(1)Imobilul teren cu construcţii propus pentru vânzare este situat în intravilanul Comunei Ion Creanga, satul Recea, str. Siretului , nr. 37 bis , judetul Neamt, teren in suprafaţă de 1000 mp si clădire in suprafata construita de 122 mp , având nr. cadastral 52320, Extras de CF 52320 – Comuna Ion Creangă , anexă la prezenta , cu acces la strada Siretului si acces indirect la D.J 207 D si aparţine domeniului privat al Comunei Ion Creangă, H.C.L nr. 58 / 2023

(2) Conform Hotărârii Consiliului local nr. 2 din 31.01.2013 pentru aprobarea PUG al comunei Ion Creangă şi a Regulamentului local de urbanism nr. 6/ 2010 , imobilul este cuprins în UTR 6 a comunei .

(3) La limita terenului în cauză se află reţeaua electrică,instalaţia de apă,canalizare şi instalatia de gaz.In concluzie constructia poate sa beneficieze in zona de posibilitati de racordare la toate utilitatile : retea electrica,apa si canal,retea de gaze naturale.

(4) Imobilul –teren în suprafată totală de 1000 mp înscrisă în CF nr.52320 nr.cadastral 52320 , are următoarele vecinătăţi:

N – proprietate particulara

S – Comuna Ion Creanga

E – padure stat

V– strada Siretului

(5)Destinaţia stabilită conform Potrivit Planului Urbanistic General al comunei este zonă de locuinţe individuale cu funcţiuni complementare si servicii localitatea Recea.

(6)Terenul în cauză este destinat pentru teren curti- constructii .

(7) Imobilul se vinde pentru reabilitare casa de locuit cu dotările aferente si racorduri si instalatii de utilitati .

B) CONDIŢII GENERALE ALE VÂNZĂRII

Condiţii generale ale procedurii de vânzare prin licitaţie publică : Conform H.C.L nr. 11 din 25.02.2023 privind aprobarea Procedurii privind vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile (terenuri si / sau clădiri) aflate în proprietatea privată a Comunei Ion Creangă , modificată prin H.C.L nr. 41 din 29.04.2021 si Codul administrativ , aprobat prin OUG nr. 57/ 2019 , cu modificările si completarile ulterioare .

Data organizării licitaţiei publice: va fi publicat într-un cotidian de circulaţie naţională şi locală precum şi în Monitorul Oficial Partea VI-a si pe siteul : www.primariaioncreanga.ro

1) Ofertele trebuie transmise la Registratura Primăriei Comunei Ion Creangă , cu sediul în Localitatea Ion Creangă , comuna Ion Creangă , str. I.C. Brătianu , nr. 105 , judetul Neamt , în termenele stabilite în anunţul licitaţiei publice.

3) Locul de desfăşurare al licitaţiei : Primăria Comunei Ion Creangă , cu sediul în Localitatea Ion Creangă , comuna Ion Creangă , str. I.C. Brătianu , nr. 105 , judetul Neamt, la data stabilită în anunţul licitaţiei publice.

4) Documentele procedurii de vânzare prin licitaţie publice :În vederea demarării licitaţiei publice, personalul din cadrul compartimentului de achizitii publice va pune la dispoziţia oricărei persoane interesate documentaţia de atribuire, care cuprinde: Documentatia de atribuire , inclusiv Caietul de sarcini, fişa de date a procedurii, Formulare, Contractul- cadru

C) CONDIŢII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

(1)Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

(2)Oferta se redactează în limba română şi se depune într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

(3)Oferta se depune la sediul Primăriei comunei Ion Creanga , loc. Ion Creangă , str. I.C.Brătianu , nr. 205 , comuna Ion Creangă , judetul Neamt, şi conţine două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează la Registratura Primăriei, în ordinea primirii lor,precizându-se data şi ora.

(4)Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică, română sau străină, care îndeplineşte următoarele condiţii :

a) *a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie*, inclusiv garanţia de participare;

b) *a depus oferta*, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în anunţul de licitaţie;

c) *are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local*;

d) *nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.*

(5)Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile Comunei Ion Creangă , în ultimii 3 ani, dar *nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul*, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

(6)Cetăţenii străini şi apatrizi pot dobândi dreptul de proprietate asupra imobilului numai în condiţiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană şi din alte tratate internaţionale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condiţiile prevăzute de Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetăţenii străini şi apatrizi, precum şi de către persoanele juridice străine, cu modificările şi completările ulterioare.

(7) Participanţii la licitaţie vor depune garanţia de participare la licitaţie în cuantum de 3% din valoarea imobilului care face obiectul prezentului caiet de sarcini .

(8)*Garanţia de participare la licitaţie* se depune în lei, direct la Compartimentul a Impozite şi Taxe Locale a Comunei Ion Creanga sau prin Ordin de plată bancar depus în contul Comuna Ion Creanga , cod fiscal 2613753, cont nr. RO 67TREZ 4925 006XXX000164 deschis la Trezoreria Roman, cu specificaţia la obiectul plăţii - garanţie de participare la licitaţia pentru vânzare imobil situat în Comuna Ion Creanga , str. Siretului , nr. 37 bis , satul Recea , judetul Neamt

(9) . *Criterii de atribuire* privind evaluarea ofertelor pentru vânzarea unui imobil aparţinând domeniului privat de interes local al Comunei Ion Creanga , situat în sat Recea , str. Siretului , nr. 37 bis , comuna Ion Creangă, judetul Neamt, imobil teren cu constructie .

(1)Criteriul de atribuire fundamental **: este cel mai mare preţ ofertat.**

(2)Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de atribuire prezentate mai jos şi în conformitate cu numărul maxim de puncte pentru fiecare criteriu.

A. CRITERII ECONOMICO - FINANCIARE ALE OFERTEI , CRITERIUL număr de puncte: **TOTAL - maxim 100 puncte,** d.c :

1.Capacitatea economico – financiară: **50 pct**, d.c :

- *certificat fiscal eliberat de ANAF, certificat fiscal* eliberat de Primăria comunei Ion Creangă - maxim 10 puncte

2.*Oferta financiară* - maxim 40 puncte

B. CRITERII TEHNICE ALE OFERTEI, CRITERIUL număr de puncte : **30 pct**, d.c :

1.*Ofertantul nu deţine în proprietate nicio altă locuinţă* în Comuna Ion Creangă - maxim 15 puncte

2.*Deţine locuinţă cu chirie în baza unui contract* în Comuna Ion Creanga de *cel puţin 2 ani* - maxim 10 puncte

3.*Deţine locuinţă cu chirie în baza unui contract în Comuna* Ion Creangă de *cel puţin 1 an* - maxim 5 puncte

C. PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR CRITERIUL număr de puncte: **5 pct**, d.c

1.*Modalităţi de prevenire a daunelor asupra mediului* şi reducerea efectelor asupra mediului pe perioada utilizării imobilului (contract cu firma de salubrizare) - maxim 5 puncte

D. CONDIŢII SPECIFICE CRITERIUL număr de puncte: **15 pct**, d.c :

1.Cumpărătorul să nu înstrăineze imobilul :

- în termen de 5 ani de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare - maxim 10 puncte
- în termen de 3 ani de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare - maxim 5 puncte

(3)Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, respectiv **cel mai mare preţ ofertat;**

(4)În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul

egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

10. *Instrucţiuni pentru ofertanţi*

10.1. INFORMAŢII GENERALE

(1)În ziua şi la ora precizată în anuntul privind organizarea licitaţiei şi anunţul procedurii, publicat într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală şi pe site-ul Primăriei Comunei Ion Creangă , precum şi în Monitorul Oficial Partea VI-a , în prezenţa comisiei de licitaţie, participanţii sunt invitaţi în sală.

(2)Preşedintele comisiei dă citire publicaţiilor, condiţiilor vânzării, a listei participanţilor, modului de desfăşurare a licitaţiei şi constată îndeplinirea condiţiilor legale de desfăşurare.

(3)Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă, în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse *cel puţin două oferte valabile.*

(4)Depunerea documentelor solicitate prin documentaţia de atribuire are ca efect acceptarea necondiţionată a preţului de pornire la licitaţie.

(5)Comisia de licitare stabileşte lista de participare în ordinea înregistrării ofertelor depuse, în baza căreia se admite participarea la licitaţie.

(6)Începerea procedurii de licitaţiei se face cu verificarea de către membrii comisiei de organizare a licitaţiei a documentelor de valabilitate/capabilitate depuse şi înregistrate la Primăria comunei Ion Creanga pentru licitaţia respectivă, urmând ca în procesul-verbal să consemneze în scris despre cele constatate.

(7)În cazul în care, în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

(8)Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie, iar licitaţia va fi organizată în aceleaşi condiţii.

(9)În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.

10.1.1. ORGANIZATORUL LICITAŢIEI– denumirea vănzătorului UAT COMUNA ION CREANGĂ, adresa : localitatea Ion Creangă , str. I.Cbrătianu , nr. 105 , comuna Ion Creangă , judeţul Neamţ , cod poştal : 617260, cod fiscal : 2613753 , telefon fix : 0233780013, telefon mobil , fax: 0233780266 ,adresa de e-mail: primariaioncreanga@gmail.com, persoana responsabila Luca Codrut- Gabriel , consilier achizitii publice , compartiment achizitii publice.

10.1.2. CALENDARUL LICITAŢIEI

(1)Publicarea anunţului de licitaţie cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(2)Documentaţia de atribuire se poate achiziţiona, după publicarea anunţului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei Comunei Ion Creanga , str. I.C. Brătianu , nr. 105 din satul si comuna Ion Creanga , judetul Neamt , compartiment Achizitii publice .

(3)Termenul limită de depunere a ofertelor este preziua datei de licitaţie, ora 16°°, la sediul Primăriei Comunei Ion Creanga , str. I.C. Brătianu , nr. 105 din satul si comuna Ion Creanga , judetul Neamt, compartiment registratura , termen stabilit prin anuntul privind organizarea licitaţiei şi anunţul procedurii.

(4)Deschiderea licitaţiei va avea loc în data şi ora stabilită de vânzător prin : anuntul privind organizarea licitaţiei şi anunţul procedurii, la sediul Primăriei comunei Ion Creanga din com Ion Creanga , sat Ion Creanga , str. I.C.Brătianu , nr. 105 , judetul Neamt

10.1.3. INSTRUCŢIUNI PRIVIND CONŢINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi depuse de participanţii la licitaţie sunt : un număr de două plicuri, astfel :

- Plicul exterior cu documentele de valabilitate/capabilitate;
- Plicul interior cu oferta propriu-zisă.

10.1.4. DOCUMENTELE DE VALABILITATE/CAPABILITATE

(1)*Pe plicul exterior* se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta şi va conţine următoarele documente de valabilitate/capabilitate :

- o fişă cu informaţii generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări (model anexa nr. 1 la prezentul caiet de sarcini);
- declaraţie de participare semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări (model anexa nr. 2 la prezentul caiet de sarcini);
- dovada achitării datoriilor financiare către uat- Comuna Ion Creanga (certificat fiscal – original/copie legalizată sau conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei);

- dovada privind achitarea datoriilor financiare către bugetul de stat - certificat de atestare fiscală (original/copie legalizată sau conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei) eliberat de ANAF;
- împuternicire pentru participare la licitaţie, dacă este cazul;
- copie de pe actul de identitate al persoanei fizice participante;
- dovada privind plata garanţiei de participare şi a actului doveditor de intrare în posesia caietului de sarcini (copii) si dovada taxei de participare la licitatie .

(2) *Pe plicul interior*, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele şi prenumele ofertantului, precum şi domiciliul acestuia.Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condiţiile de valabilitate/capabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(2)Neprezentarea oricărui document prevăzut în caietul de sarcini, atrage de drept eliminarea respectivelor oferte de a participa la licitaţie.

(3)Oferta trebuie să cuprindă condiţiile prevăzute în caietul de sarcini şi alte obligaţii pe care ofertantul şi le asuma în cazul în care va câştiga licitaţia.

10.1.5. INSTRUCŢIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

(1)La depunerea documentelor se va proceda astfel : documentele de capabilitate se vor depune:
- într-un plic exterior în care va fi introdus plicul interior cu oferta propriu-zisă, pe care se va specifica : LICITAŢIA PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN comuna Ion Creangă , satul Recea, str. Siretului , nr. 37 bis, judetul Neamt
- pe plicul interior se înscriu numele şi prenumele ofertantului, precum şi domiciliul acestuia.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE ____. ____. _____, ORA _____.

(2)Plicul se va depune la registratura Primăriei comunei Ion Creanga.

(3)Fiecare participant va depune o singură ofertă, redactată în limba romană.

(4)Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilită prin anunţul procedurii.

(5)Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(6)Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită se returnează nedeschisă.

10.1.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANŢIA DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE

(1)Ofertanţii au obligaţia să constituie garanţia pentru participare la licitaţie, angajându-se astfel să semneze contractul, în cazul în care adjudecă imobilul.

(2)Garanţia de participare la licitaţie va reprezenta avansul din valoarea de vânzare rezultată în urma licitaţiei, pentru cel ce adjudecă imobilul respectiv.

(3)Garanţia de participare se pierde în cazul în care ofertantul câştigător îşi retrage oferta pe perioada de valabilitate sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

(4)Valoarea garanţiei de participare este de 1170 , 60 lei.

(5)Durata de valabilitate a garanţiei de participare este aceeaşi cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 90 de zile de la data licitaţiei.

(6)Pentru persoanele fizice participante care nu au câştigat licitaţia, fondurile constituite drept garanţie se vor restitui, la solicitare scrisă, în termen de 15 zile de la data adjudecării.

10.1.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENŢA ŞI COMPETENŢA COMISIEI DE LICITAŢIE

(1)Comisia de licitaţie este compusă din 5 membri.

(2)Comisia de licitaţie răspunde de organizarea şi desfăşurarea licitaţiei, având următoarele atribuţii :
- după analizarea conţinutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei întocmeşte procesul-verbal Etapa I - deschidere plicuri exterioare, în care se va preciza rezultatul analizei care va fi semnat de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către toţi ofertanţii;
- în cazul în care îndeplinesc condiţia de valabilitate/capabilitate a ofertei cel puţin două oferte depuse şi înregistrate pentru licitaţie se trece la analizarea plicurilor interioare;
- după analizarea conţinutului plicurilor interioare, comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile criteriilor de atribuire, rezultat care va fi consemnat într-un proces-verbal. Etapa II – deschidere plicuri interioare, şi în termen de o zi lucrătoare întocmeşte un raport pe care îl transmite autorităţii contractante;

- în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul căştigător, cât şi pe cei ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

10.1.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ŞI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENŢA ŞI RELAŢIILE ÎNTRE PĂRŢI

(1)Documentele, notificările, deciziile şi alte comunicări, care trebuie transmise între părţi se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepţia documentelor a căror formă a fost prevăzută prin documentele licitaţiei.

(2)Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

10.1.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document, după caz.

10.1.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAŢIEI

10.2. Anularea licitaţiei poate fi acceptată atunci când :

(1)autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului;

(2)în sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiţii :

a)în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019;

b)autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019;

(3)autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare;

(4)poate fi exclus din procedura de licitaţie, atât în timpul licitaţiei, cât şi ulterior, până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, ofertantul despre care se dovedeşte că a furnizat informaţii false în documentele de calificare.

10.3. DEPUNEREA, SOLUŢIONAREA ŞI COMPETENŢA REZOLVĂRII CONTESTAŢIILOR

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorităţii contractante, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, obligarea autorităţii contractante de a emite un act, recunoaşterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condiţiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

10.4. DISPOZIŢII FINALE

(1)Costul documentaţiei de licitaţie este de 50 (cincizecilei) lei

(2) Ofertantii vor achita o taxă de participare la licitatie in suma de 100 lei ,

(3)Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică şi a documentaţiei legale pentru evidenţierea şi transcrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară vor fi suportate de cumpărător.

(4) Nu pot participa la licitatie persoanele fizice sau juridice care au debite fata de Consiliul local al comunei Ion Creanga , sunt in litigii cu Consiliul local Ion Creanga , au fost adjudecatori au unei licitatii anterioare si nu au incheiat contract cu Consiliul local Ion Creanga

D) CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

(1) In baza proceselor verbale de licitatie,a raportului intocmit de comisia de licitaţie şi a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea vânzării, se va încheia actul de vânzare cumpărare la un Birou Notarial în termen de 20 zile de la data comunicării ofertantului catigator rezultatele licitatiei.

(2) Pană la data încheierii contractului de vânzare cumpărare, cumpărătorul are obligaţia de a achita integral valoarea adjudecată.

(3)Cumpărătorul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului cu condiţia notificării intenţiei către vânzător şi a intocmirii documentatiei de autorizare,

(4) Cumparatorul are intreaga responsabilitate in ceea ce priveste respectarea legislatiei in vigoare cu privire la PSI ,Protectia mediului si persoanelor

(5)Toate cheltuielile aferente vânzării vor fi suportate de cumpărător. Cumparatorul are obligatia sa plateasca cheltuielile vanzarii : cheltuieli propriu zise ale actului,taxele de timbru si autentificare – onorariul notarial,

(6).Nesemnarea de catre adjudecator a contractului in termenul stabilit duce la pierderea garantiei de participare si disponibilizarea activului pentru o noua licitatie.

(7) Vanzatorul garanteaza pe cumparator ca bunul vandut nu este sechestrat,scos din circuitul civil,ipotecat sau gajat.

(8) Vanzatorul nu raspunde de viciile aparente ,

(9) Toate obligatiile reciproce se vor concretiza in contractul de vanzare cumparare.

(10) Transmiterea dreptului de proprietate opereaza in momentul incheierii contractului de vanzare cumparare in forma autentica.

(11)Imobilul va fi predat în starea in care se găseşte, fără alte obligaţii din partea autoritatilor locale.

(12) Hotararea Consiliului local de aprobare a vânzării şi Caietul de sarcini cu întreaga documentaţie aferentă vor fi parte integranta din contract.

FIŞA DE DATE

II. Informaţii generale

I.a. Autoritatea contractantă

Denumire: Comuna Ion Creanga		
Adresa: **Comuna Ion Creanga, str. I.C. Bratianu, nr. 105** , judeţul Neamţ, CIF 2613753		
Localitate: **Ion Creanga**	Cod postal: 617260	Tara: România
Persoana de contact: Codruţ- Gabriel LUCA	Telefon: 0233.780.013	
E-mail: primariaioncreanga@gmail	Fax: 0233.780.266	
Adresa de înternet: www. primariaioncreanga.ro		

I.b. Principala activitate sau activităţi ale Autorităţii contractante

□ ministere ori alte autoritaţi publice centrale inclusiv cele subordonate la nivel regional sau local □ agenţii naţionale ■ autorităţi locale □ alte institutii guvernate de legea publică □ institutie europeană/organizaţie internationala □ altele (specificati) ———	□ servicii publice centrale □ aparare □ ordine publică/siguranţa naţională □ mediu □ economico-fînanciare □ sanatate □ construcţii şi amenajarea teritoriului □ protectie socială □ cultură, religie şi actv. recreative □ educaţie ■ altele (specificaţi) servicii publice locale

Autoritatea contractantă nu închiriază în numele altei autorităţi contractante.

Alte informaţii şi/sau clarificări pot fi obţinute de la:	
Primăria comunei Ion Creanga - Compartimentul ACHZITII PUBLICE	Comuna Ion Creanga Str.I.C. Bratianu, nr. 105 Cod poştal 617260, judeţul Neamţ Tel: 0233.780.013 / Fax: 0233.780.266 mail:primariaioncreanga@gmail

Orice ofertant interesat are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire. În cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la primirea unei solicitări de clarificări autoritatea contractantă are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi. Autoritatea contractantă are obligaţia transmiterii răspunsurilor – însoţite de întrebările aferente către toţi ofertanţii prin publicarea acestora pe pagina proprie de internet, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. Răspunsul la solicitările de clarificări se transmite cu cel puţin 3 (trei) zile înainte de data limită de depunere a ofertelor, în măsura în care clarificările sunt solicitate în timp util. În cazul în care ofertantul nu a transmis solicitarea de clarificare în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitate de a respecta termenul de 3 (trei) zile, aceasta din urmă are, totuşi, obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea

răspunsului face posibilă primirea acestuia de către ofertanții înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Reguli de comunicare şi transmitere a datelor

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare şi altele asemenea trebuie să se transmită în scris. Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii şi în momentul primirii. Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalităţi:

- ➢ prin poştă;
- ➢ prin fax;
- ➢ prin mijloace electronice (e-mail);
- ➢ prin orice combinaţie a celor de mai sus.

Ofertantul poate transmite o solicitare de participare:

- în scris;
- prin poştă;
- prin fax;
- prin orice combinaţie a celor de mai sus.

Orice persoană fizică/operator economic care se consideră lezat de conținutul documentației de atribuire are dreptul de a formula procedură prealabilă (conform legii 554/2004), în termen de 30 de zile de la publicarea documentației de atribuire pe pagina proprie de internet a autorității contractante.

Orice persoană fizică/operator economic care se consideră lezat de un act al autorității contractante pe durata derulării procedurii de concesionare are dreptul de a formula procedură prealabilă (conform legii 554/2004), în termen de 30 de zile de la luarea la cunoștință privind actul vizat.

Competenţa de soluţionare a plângerilor prealabile formulate în temeiul art. 7 din Legea 544/2004 este autoritatea contractantă.

Instanta competenta in soluționarea litigiilor: Tribunalul Neamț

II: Obiectul contractului

II. 1. Descrierea contractului

II.1.1. Denumire contract:

Vanzare imobil teren si cladire din domeniul privat al comunei Ion Creanga, CF 52320 – Comuna Ion Creanga format din teren in suprafata de 1000 mp si cladire 122 mp

II. 1.2) Denumire contract şi locul de desfăsurare al acestuia

Obiectul contractului îl constituie vanzarea imobil NC 52320teren 1000mp si cladire in sc 122 mp este situat în comuna Ion Creanga, judeţul Neamț, cu destinația de Casa1000 mp si cladire 122 socialamp mp, identificat prin extras CF nr.52320 , nr. şi la poziția 1 a inventarului bunurilor din domeniul privat al comunei Ion Creanga din 28.04.2023 (Conform HCL nr. 58).

Tipul contractului: Contract de vanzare cumparare

Principala locaţie de executare a contractului: comuna Ion Creanga

II. 1. 3. Procedura se finalizează prin: Contract de vanzare cumparare autentificat la Notar Public

II.1.4. Ofertele alternative nu sunt acceptate. -

II. 2. Scopul contractului vanzare cumparare , administrarea domeniului privat al Comunei Ion Creanga prin organizarea si desfasurarea licitatiilor publice in vederea vanzarii imobilului 52320- UAT Ion Creanga , proprietate privata a Comunei Ion Creanga pentru valorificare eficientă , atragerea de venituri la bugetul local , prin valorificarea patrimoniului , suma astfel obtinuta putând fi investita pentru achizitionarea de bunuri mobile sau imobile necesare si utile comunitatii locale . Vanzarea cumpararea bunurilor din domeniul privat se face prin licitatie publica si se aproba prin hotararea Consiliului local .

II. 3 Modalitati de atribuire: pentru atribuirea contractului de vanzare cumparare se aplica procedura de licitatie publica .

II. 4 Criterii de calificare : Pentru inscrierea la licitatie se vor prezenta documentele conform caietului de sarcini

II.5 Procedura implica –atribuirea contractului de vanzarae cumparare al imobilului teren cu constrctie , CF 52320 – Comuna Ion Creanga , ce apartine domeniului privat al UAT Comuna Ion Creanga , prin licitatie publica deschisa , in conformitate cu prevederile art. 363 din OUG nr. 57/ 2019 cod administrativ , cu modificarile si completarile ulterioare si ale H.C.L nr. 11 din 25.02.2023 privind aprobarea Procedurii privind vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile (terenuri si / sau clădiri) aflate în proprietatea privată a Comunei Ion Creangă , modificată prin H.C.L nr. 41 din 29.04.2021 .

II.6 Ofertantii vor depune o garantie de participare la licitatie in suma de 3 % din valaorea imobilului teren cu cladire calculata la pretul de pornire al licitatie , egala cu 1170,60 lei si se depune la casieria Primariei comunei Ion Creanga sau prin ordin de plata in contul constituit in acest sens deschis la Trezoreia municipiului Roman. Ofertantul are obligatia de a face dovada efectuarii acestei plati . In cazul participantilor câștigători aceasta garantie constituie avans din pretul de vanzare datorat de cumpărator. Participantilor necastigatori li se restituie garantia de participare la licitatie la solicitarea scrisa a acestora in termen de 15 zile de la data licitatiei , cu exceptia ofertantului clasat pe locul al doilea , caruia i se retine garantia pana la semnarea contractului de catre adjudecator.

II.7 Ofertantii vor achita o taxa de participare la licitatie in suma de 100 lei, este stabilita pentru a compensa cheltuielile efectuate cu organizarea licitatiei si nu se restituie

II.8 Pretul minim de pornire al licitatiei este de 39 020lei / conform raportului de evaluare prevazut in anexa .

Criterii de atribuire privind evaluarea ofertelor pentru vânzarea unui imobil aparţinând domeniului privat de interes local al Comunei Ion Creanga , situat în sat Recea , str. Siretului , nr. 37 bis , comuna Ion Creangă, judetul Neamt, imobil teren cu constructie – conform caietului de sarcini

III: PROCEDURA

III.1) Procedura selectata: Licitaţie publică deschisă - fără etapă finală de licitaţie electronică.

III.2.) Legislaţia aplicată:
O.U.G. 57/2019
H.C.L. Nr. 11 din 25.02.2021 mod si completata prin HCL nr. 41/ 2021 privind aprobarea procedurii privind vanzarea prin licitatie publica a bunurilor imobile (terenuri si / sau clădiri) aflate in prorpietatea privata a Comunei Ion Creanga

IV. CRITERII DE CALIFICARE ŞI/SAU SELECTIE – Conform Caiet de sarcini aferent Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita documente doveditoare şi de a desemna reprezentanţi să verifice, la autorităţile competente, veridicitatea documentelor şi declaraţiilor prezentate de ofertanţi. Orice neconcordanţă faţă de documentele depuse în copie şi de datele furnizate în declaraţii atrage excluderea din procedură.

Oricare dintre documentele solicitate pentru demonstrarea îndeplinirii cerinţelor minime de calificare trebuie prezentate la deschiderea ofertelor – nu se acceptă completări ulterioare.

IV.1) Situaţia personală a candidatului / ofertantului	
Documente privind eligibilitatea	Conform Caiet de sarcini aferent

V. PREZENTAREA OFERTEI

V.1) Limba de redactare a ofertei	Limba română
V.2) Perioada de valabilitate a ofertei	90 zile
V.3) Garanţie de participare Solicitat □ Nesolicitat □	- Cuantumul garanţiei de participare este de 1170,60 lei. - Garanţia de participare la licitaţie se achită/depune până cel mai târziu la data limită de depunere a ofertelor. - Perioada de valabilitate a garanţiei pentru participare: 30 zile. - Forma de constituire a garanţiei de participare va fi: a) a unui ordin de plată, cu condiţia confirmării acestora de către banca emitentă, până la data deschiderii ofertelor; c) depunere de numerar la casieria comunei Ion Creanga Garanţia de participare se restituie conform prevederilor din Caietul de sarcini.
V.4) Modul de prezentare a ofertei	- Oferta se va depune la registratura Primăriei Ion Creanga - data limită pentru depunerea ofertei este XX.XX.XXXX, ora XX.XX (Conform anunţului de publicitate). - Modul de prezentare: Oferta se va depune într-un plic sigilat care va cuprinde două plicuri. Primul plic trebuie să conţină documentaţiile de calificare. Al doilea plic: formularul de ofertă precum şi documente aferente factorilor de evaluare. Plicul interior trebuie sa fie marcat cu denumirea şi adresa ofertantului, pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschis, în cazul în care oferta este declarată întârziată. Plicul exterior trebuie să fie marcat cu adresa imobului pentru care ofertează şi cu textul "A nu se deschide înainte de data

	XX.XX.XXXX, ora XX.XX." (Conform anunţului de publicitate). Participarea Orice ofertant are dreptul de a participa la procedura de atribuire numai individual.
V.5) Deschiderea şi evaluarea ofertelor	Ofertele vor fi deschise în data de XX.XX.XXXX, ora XX.XX (Conform anunţului de publicitate) la sediul Primăriei comunei Ion Creanga Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la şedinţa de deschidere a ofertelor şi de consemnare a documentelor de calificare (alături de Comisia de evaluare a ofertelor). În cadrul şedinţei de deschidere a ofertelor, comisia de evaluare verifică modul de respectare a regulilor formale de depunere şi prezentare a ofertelor şi a documentelor care le însoţesc. Orice decizie cu privire la calificarea ofertanţilor, sau, după caz, cu privire la evaluarea ofertelor, va fi luată de către comisia de evaluare în cadrul unor şedinţe ulterioare şedinţei de deschidere a ofertelor. Comisia de evaluare va întocmi un proces - verbal de deschidere care trebuie să includă informaţiile anunţate de către preşedintele comisiei. Procesul verbal privind şedinţa de deschidere a ofertelor va fi semnat de către membrii comisiei şi de către reprezentanţii ofertanţilor care sunt prezenţi la deschiderea ofertelor. Modul de lucru al comisiei de evaluare este stabilit de către preşedintele comisiei, de comun acord cu membrii acesteia. Comisia de evaluare are obligaţia de a desfăşura activităţile de examinare şi evaluare numai la sediul autorităţii contractante. Orice ofertant calificat are dreptul de a fi prezent la şedinţa de deschidere a plicurilor ce conţin oferta financiară (alături de Comisia de evaluare a ofertelor). Corectarea viciilor de formă Viciile de formă ale documentelor şi ofertelor prezentate de către ofertant se remediază de către comisia de evaluare, dar numai cu acceptul acestuia. Prin viciu de formă se înţelege o eroare sau omisiune, din cadrul unui document, a cărei corectare nu creează un avantaj evident în raport cu ceilalţi participanţi şi nu alterează sensul şi conţinutul informaţiilor existente iniţial în documentul respectiv. Stabilirea ofertei câştigătoare Comisia de evaluare are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare, dintre ofertele valabile, pe baza aplicării criteriulor pentru atribuirea contractului de vanzare cumparare
VI. Criterii de atribuire şi factori de evaluare (ponderea factorilor şi modalitatea de calcul a punctajului se vor configura pentru fiecare procedură, în parte, după caz): a) cel mai mare nivel al chiriei; b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor; c) protecţia mediului înconjurător; d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat	
VII. Atribuirea contractului: conform caietului de sarcini	

FORMULAR DE OFERTA

OFERTA DE PRET

Examinând documentaţia privind vânzarea prin licitaţie publică deschisă cu ofertă la plic închis ,a imobilului – teren intravilan ocupat cu constructie , în suprafaţa de 1000 mp, si s.c 122 mp , situat în satul Recea , str. Siretului , nr. 37 bis , comuna Ion Creanga , judetul Neamt , înscris în CF nr.52320 – Comuna Ion Creanga , nr cadastral 52320 ,aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Nr. 82 din 30.06.2023 organizată de Primaria comunei Ion Creanga ,în data de _____,ora____,

Subsemnatul(a)/Subscrisa_____cu domiciliul/sediul în

loc._____,str_____nr._____Bl___

Ap___,judeţ_____,Ţara_____,având CUI _____,înregistrată la

Registrul Comertului cu nr._____,reprezentată prin_____

_____în calitate de_____

oferim un preţ de cumpărare de_____ lei fără TVA ,

De asemeni mă ofer ca, în conformitate cu prevederile şi cerintele cuprinse în documentaţia mai sus mentionată, în cazul în care oferta noastra este adjudecată să încheiem cu organizatorul licitaţiei contractul de vânzare cumpărare în termenii şi condiţiile stipulate în documentaţia de atribuire.

Mă angajez să menţin această ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile, respectiv până la data de_____, si ea va ramane

(ziua/luna/anul)

obligatorie pentru mine şi poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Până la încheierea şi semnarea contractului de vânzare-cumpărare, aceasta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastra este stabilită castigatoare, vor constitui un contract angajat între noi.

Mă oblig să respect condiţiile stabilite prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Ion Creanga nr. 82 din 30.06.2023 şi prevederile documentatiei privind vânzarea prin licitaţie publică deschisă a imobilului înscris în CF 52320, nr.cadastral 52320.

Data completarii_____

Reprezentant legal,

_____

(semnatura autorizata si stampila)

OFERTANT

FIŞĂ INFORMAŢII GENERALE

1)Ofertant

_____

2)Domiciliul ofertant

_____

3)Telefon

_____

4)Stare civilă _____

5)Profesia/Ocupaţia _____

6)Locuirea : contract de inchiriere locuinţă (se ataşează contractul de închiriere în copie)

_____

7)Bunuri deţinute în proprietate :

-imobile:_____

-terenuri :_____

8)Venituri :

-din salarii :_____

-din alte activităţi :_____

-din cedare de bunuri :_____

-alte venituri :_____

Numele, prenumele _____ Data întocmirii,

şi semnătura _____ _____

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

La licitația publică deschisa ,a imobilului – teren intravilan cu constructie în suprafața de 1000 mp, si sc 122 mp situat în sat Recea, str. Siretului , nr. 37 bis, comuna Ion Creanga , judetul Neamt , înscris în CF nr.52320, nr cadastral 52320, proprietatea privata a Comunei Ion Creanga

Catre
Primaria comunei Ion Creanga

Urmare a anuntului publicitar aparut in publicatia .....din data de ..... , prin prezenta Noi (nume si prenume / denumire ofertant)

_____

Ne manifestăm intentia ferma de aparticipare la licitatia publica deschisa pentru vanzarea imobilului - teren intravilan cu constructie, situat in satul Recea , comuna Ion Creanga , str. Siretului , nr. 37 bis , judetul Neamt in suprafata de 1000 mp si suprafata construita (s.c) de 122 mp, situat pe domeniul privat al Comunei Ion Creanga .

Am luat la cunostinta conditiile de participare la licitatie , conditiile respingerii ofertei , de pierdere a garantiei de participare la licitatie , prevazute in instructiunile de licitatie si ne asumam responsabilitatea pierderii lor in conditiile stabilite .

Ofertta noastra este valabila până la data de _____

La locul , data si ora indicata de dumneavoastra pentru deschiderea ofertei din partea noastra va participa un reprezentant autorizat sa ne reprezinte si sa semneze actele incheiate .

Data

_____

Ofertant

_____

Datele de identificare ale persoanei juridice române /străine:

Catre,
UAT Comuna Ion Creanga
Jud. Neamt , str. I.C.Brătianu , nr. 105 , comuna Ion Creanga , cod postal 617260

FISA DE INFORMATII PRIVIND OFERTANTUL/ DECLARATIE DE PARTICIPARE

Prin prezenta, ne declarăm interesul de a participa la licitatia publică pentru vânzarea imobilului– teren cu constructie situat în intravilanul comunei Ion Creanga , satul Recea , înscris în CF 52320 , nr.cadastral 52320 în suprafața de 1000 mp si constructie in sc 122 mp

In acest scop va comunicam urmatoarele informatii, pentru a căror corectitudine ne asumam răspunderea legala:

DATE ACTUALE despre persoana juridica române/străine

-Denumirea persoanei juridice române/ străine:_____

-Date de identificare ale reprezentantului legal (daca este cazul)_____

_____

-Sediul/domiciliul_____

-Telefon, Fax, E-mail:_____

-Pagina web_____

-Persoana de contact_____

-Profil de activitate actuala_____

-Cifra de afaceri (daca este cazul)_____

-Numar total de angajati_____

-Alte informatii relevante_____

_____

ALTE MENTIUNI

_____

_____

Ne angajam, ca in cazul in care oferta noastra este adjudecata să incheiem cu organizatorul licitatiei contractul de vanzare cumparare în termenii și conditiile stipulate in documentatia de atribuire.

Am luat la cunostinta de faptul ca, în cazul neîndeplinirii angajamentului de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare, vom fi decazuti din drepturile castigate în urma atribuirii contractului și vom pierde garanția de participare constituita.

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

Am luat la cunostinta de prevederile Documentatie de licitație si suntem de acord ca procedura sa se desfasoare in conformitate cu acestea si contractul de vanzare-cumparare sa se realizeze cu respectarea dispozitiilor cuprinse in documentatie.

Reprezentant legal,

Data, Semnatura autorizata si stampila

DECLARATIA CUMPĂRĂTORULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Subsemnatul / a ....., în calitate de reprezentant legal al Societatii Comerciale ....., cu sediul social situat la adresa..... ...., declar pe propria raspundere, că mă angajez să costruiesc şi să prestez activitati in cadrul bunului imobil cumpărat, în conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind protectia mediului .

-Cunosc că protecţia conditiilor de mediu existente este unul din obiectivele vânzarii, este conditionată de respectarea conditiilor legale de protectia mediului.

In calitate de cumparator :

– voi respecta autorizatiile emise de catre Agentia pentru Protectia Mediului pentru fiecare constructie în parte.

-îmi este pe deplin cunoscuta atât situatia juridica a terenului cumparat, cât si toate problemele de mediu aferente acestui teren.

-declar ca am fost informat de vanzator asupra posibilitatii modificarii actualei legislatii de protectie a mediului din România, în procesul armonizarii graduale a legislatiei de protectie a mediului din România cu cerintele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurari pot oricând genera costuri suplimentare pentru investitii, iar suportarea lor revine în sarcina cumparatorului.

-declar că amplasarea construcţiilor şi functionarea unitatilor economice se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protectia factorilor de mediu şi nu se vor desfasura în zona activitati economice susceptibile de poluare a aerului, apei si solului.

-Toate activitatile se vor desfasura în incinte închise, nici una din ele nu va dezvolta zgomote si vibraţii sesizabile din exterior la limita incintei.

– Voi respecta prevederile Regulamentelor nationale referitoare la zgomotul produs de fabrici precum si Regulamentele UE referitoare la protectia muncitorilor de zgomot. Depozitarea externa se va face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii si la distanta de drumul de acces. Containerele de gunoi si de rebuturi vor fi de asemenea ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum si a copacilor si plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încarcare/descarcare si livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele cladirilor si vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate.

– voi prevedea de asemenea spatii suficiente pentru încarcare/descarcare în interiorul locatiei iar toate deseurile si produsele reziduale vor fi colectate si depozitate într-o arie special amenajata în acest scop. Deseurile vor fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, daca este posibil iar deseurile care nu pot fi re-utilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobata de autoritatile, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deseuri şi încheind contract cu firma specializată în colectarea deşeurilor;

-Toate deseurile chimice si toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deseurile toxice si periculoase.

-Se vor pastra documente prin care se înregistreaza tipul, cantitatea, data si modul în care s-au eliminat deseurile.

-Se vor elimina deseurile respectând cerintele autoritatilor sanitareşi se vor lua măsurile care se impun în aşa fel încât să nu fie detectabile în afara limitelor, mirosurile neplacute provenind de la operatiunile desfasurate în fabrica.

-Vor fi respectate atât conditiile stabilite în autorizatia de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisa de Agentia pentru Protectia Mediului, daca va fi necesara o astfel de licenta cât şi prevederile din documentele si regulamentele nationale referitoare la poluarea atmosferica.

Cumparator

Data .....

ANGAJAMENTELE REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT ASUMATE DE INVESTITOR

Subsemnatul / a ....., în calitate de reprezentant

legal al Societatii Comerciale ....., cu sediul social situat la adresa

....., declar urmatoarele:

-societatea pe care o reprezint va efectua angajari de personal, dupa cum urmeaza:

1. **personal total planificat:.....angajați**

2. pâna la data de ..... : ..... angajati din care: ..... cu calificare superioara .....

(Semnatura si stampila S.C.)

Data .....

ANGAJAMENTELE DE ASUMATE DE CUMPARATOR

Subsemnatul / a ....., în calitate de reprezentant legal al

Societatii Comerciale ....., cu sediul social situat la adresa

.....

....., declar urmatoarele :

-societatea pe care o reprezint va efectua urmatoarea investitie:

1. Denumire si descriere (suprafata hala productie construita, regim constructie, tip constructie, linii

tehnologice,
etc).....

1. **Valoare planificată:** .....
   .....

III. Termen de execuție: .....
.....

1. constructiile vor respecta conditiile impuse prin Regulamentul de Urbanism

(Semnatura si stampila S.C.)

Data .....

DECLARATIE

Subsemnatul (a) _____
(se insereaza numele persoanei juridice), în calitate de participant la procedura de licitatie publică pentru vânzarea imobilului– teren cu constructie situat in intravilanul comunei Ion Creanga , satul Recea , , înscris în CF 52320 nr.cadastral 52320 în suprafata de 1000 mp si sc 122 mp
din data de....., ora....., organizată de Primaria comunei Ion Creanga

Declar pe propria răspundere ca:

1. Nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/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;
1. Nu fac obiectul unei procedure legale pentru declararea mea în una dintre situatiile prevazute la lit.a);
1. Mi-am îndeplinit obligațiile de plata impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurari sociale către bugetele componenete ale bugetului general consolidate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare in Romania;
1. Nu am fost condamnat, în ultimii 3 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 informatiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înteleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmarii declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Inteleg că în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încalcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentantlegal, _____
(semnatura autorizata si stampila)

Data, ...

DECLARATIE

Subsemnatul (a) _____

_____

(se înserează numele persoanei juridice şi sediul), în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru vânzarea imobilului– teren cu constructie situat în intravilanul comunei Ion Creanga satul Recea , înscris în CF 52320, nr.cadastral 52320 în suprafaţă de 1000 mp si sc 122 mp organizată de Primaria Comunei Ion Creanga în data de....., ora.....,.

Declar pe propria raspundere că:

-nu am aparticipat la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde să fi fost desemnat (ă)câştigător (e)dar nu am încheiat contractul ori nu am plătit preţul, din culpă proprie.

-nu am avut litigii cu autoritatea contractantă având ca obiect nerespectarea obligatiilor asumate prin contract de vanzare-cumpărare,litigiul solutionandu-se ce către instanţa de judecată prin sentinta civilă definitivă , în ultimii 3 ani.

Subsemnatul declar că informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu şi înteleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Inteleg că în cazul în care aceasta declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încalcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Reprezentantlegal, _____

(semnatura autorizată şi stampila)

Data, ...

Operator economic/persoana juridica romana/străina

_____

Declarație privind respectarea reglementarilor referitoare la ,
securitatea şi sănătatea în muncă, normele de aparare împotriva incendiilor

Subsemnatul_____reprezentant imputernicit
al_____
_____(denumirea şi sediul ofertantului)
declar pe propria răspundere, sub sancţiunea falsului în declaraţii, că mă angajez să costruiesc şi să prestez activitați în cadrul bunului imobil vândut, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind , securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemnea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la , securitatea şi sănătatea în munca şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării_____

Reprezentant legal,

_____

(semnatura autorizată şi stampila)

OFERTANT

DECLARAŢIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a) _____, reprezentant al _____, în calitate de ofertant la licitaţia publică privind vânzarea imobilului situat în Comuna Ion Creangă, satul Recea, str. Siretului , nr. 37 bis, judetul Neamt , imiobil comous din teren in suprafata de 1000 mp si constructie in suprafata contruita de 122 mp , sub sancţiunea excluderii din procedură şi a sancţiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că :

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunţate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligaţiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs şi nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greşeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti pentru participarea la activităţi ale unei organizaţii criminale, pentru corupţie, fraudă şi/sau spălare de bani;
- informaţiile prezentate autorităţii contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare şi selecţie nu sunt false.

Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înţeleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Numele, funcţia, ştampila şi semnătura reprezentantului legal

_____

Data întocmirii,

_____

- Cumpărătorul va achita preţul adjudecat, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, dar nu mai mult de 20 de zile calendaristice de la data comunicării referitoare la atribuirea contractului.

DECLARATIA CUMPĂRĂTORULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Subsemnatul / a ....., în calitate de reprezentant legal ....., cu sediul social/ domiciliul situat la adresa ...., declar pe propria raspundere, că mă angajez să costruiesc şi să prestez activitati in cadrul bunului imobil cumpărat, în conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind protectia mediului .

-Cunosc că protecţia conditiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare iar vânzarea, este conditionată de respectarea conditiilor legale de protectia mediului.

In calitate de cumparator :

– voi respecta toate documentatiile si avizele in vederea emiterii autorizatiei de contruire / reabilitare / modernizare emise de catre autoritatile si institutiile din domeniu ,pentru fiecare constructie în parte.

Cumparator

Data .....

ANGAJAMENTELE DE ASUMATE DE CUMPARATOR

Subsemnatul / a ....., în calitate de reprezentant legal al ....., cu sediul social/ domicliul situat la adresa

.....

declar urmatoarele : Imobilul pe care doresc să îl achiziționez va avea destinatia de

.....

III. Termen de reabilitare / modernizare/ construire .....

constructiile vor respecta conditiile impuse prin Regulamentul de Urbanism

Data ,

semnatura

ANGAJAMENTELE REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT ASUMATE DE INVESTITOR

Subsemnatul / a ....., în calitate de reprezentant

legal al Societatii Comerciale ....., cu sediul social situat la adresa

.....,
declar urmatoarele:

-societatea pe care o reprezint va efectua angajari de personal, dupa cum urmeaza:

1. **personal total planificat:.....angajați**

2. până la data de ..... : ..... angajati din care: ..... cu calificare superioara .....

(Semnatura si stampila S.C.)

Data .....

CONTRACT - CADRU DE VÂNZARE- CUMPĂRARE
CONTINÂND CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

UAT- Comuna Ion Creanga cu sediul in Comuna Ion Creangă , sat Ion Creanga str. I.C.Brătianu , nr. 105 , judetul Neamt , tel:. 0233780013 , email . primariaioncreanga@gmail.com, CIF 2613753 , reprezentată prin Dumitru- Dorin TABACARIU , având functia de Primar in calitate de vânzător

a) In cazul persoanelor fizice :_____ cu domiciliul

in _____, identificata cu BI/ CI , seria _____ nr. _____ , eliberată

de _____

In calitate de cumpărător , pe de alta parte ,

b) In cazul persoanelor juridice :_____, cu sediul in

_____Telefon/ fax:_____, număr de înmatriculare

_____ Cod fiscal _____, reprezentată prin

_____ având functia de administrator , in calitate de cumpărător , pe de alta

parte , au convenit incheierea prezentului contract de vânzare- cumpărare , în următoarele conditii :

Art. 1 Subscrisa UAT- Comuna ION CREANGĂ , prin Consiliul Local al Comunei Ion Creanga , prin reprezentant legal , vând imobilul –teren cu construcții , apartinând domeniului privat al Comunei Ion Creangă , situat in intravilanul comunei Ion Creangă , sat Recea , str. Siretului , nr. 37 , judetul Neamț , teren in suprafață de 1000 mp având categoria de folosință de curti- constructii cu clădire în suprafață construită de 122 mp , identificat cu număr cadastral 52320- Comuna Ion Creanga si evidentiat in CF sub numărul 52325 .

Art. 2 Vânzarea de față se face in baza HCL nr. 82 din 30.06.2023 privind aprobarea vânzării prin licitatie publică a unui imobil , teren cu construcții , proprietatea privată a Comunei Ion Creangă , nr. Cadastral 52320 – Comuna Ion Creangă si ca urmare a Raportului procedurii de atribuire a contractului , intomcit d e comisia de evaluare a ofertelor , inregistrat la sediul Primăriei Comunei Ion Creangă , sub numărul ..... din .....

Art. 3 Pretul total adjudecat este de..... pentru întreg imobilul – teren cu construcție.

Art. 4 Subsemnatul/ subsemnata ....., inteleg să cumpăr de la UAT- Comuna Ion Creangă prin Consiliul local al comunei Ion Creangă , imobilul descris mai -sus , la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract , cu al cărui conținut mă declar de acord .

Art. 5 Cheltuielile ocazionate d e încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărător,

Art. 6 Eu vânzătoarea , prin reprezentantul legal , mă declar în mod expres de acord cu incheierea contractului de vânzare cumpărare în forma autentică la Notarul Public si intabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei în Cartea Funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris .

Art. 7 Noi , părțile am luat la cunoștință de condițiile actului de față , care exprimă în totalitate voința noastră .

Vânzător
UAT- Comuna Ion Creangă

Cumpărător