

REPARTIZAT LA :Comisiile Consiliului local nr. 1, 2 si 3Serviciului Urbanism , Amenajarea Teritoriului si
Serviciului Juridic**Data depunere avize/rapoarte:****Primar,
Harpa Vasilică****Secretar general,
cons.jr. Sabin Isabela**

ROMANIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU – NEAMȚ

PROIECT**HOTĂRÂRE**

privind scoaterea la licitație publică deschisă în vederea inchirierii a unor spatii aflate în incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu Neamt(Policlinica), situat în B-dul Stefan cel Mare nr. 35, apartinand domeniului privat al orasului Targu - Neamt

Consiliul Local al orașului Targu - Neamț ;

Având în vedere:

- Cererile nr. 10964 din 01.08.2019 a doamnei Popescu Cristina, reprezentant CMI Dr. Popescu Cristina, nr.11758 din 21.08.2019 a doamnei Sava Tamara, reprezentant CMI Dr. Sava Tamara, nr. 1162 din 19.08.2019 a domnului Chirila Mihai, reprezentant LTD Chirila Mihai, nr. 11624 din 19.08.2019 a domnului Platon Ioan, reprezentant LTD Platon Ioan cu privire la inchirierea unor spatii in Ambulatoriul de specialitate al orasului Targu – Neamt;

- prevederile Anexei nr.1 la Hotararea Consiliului Local al orasului Targu - Neamt nr.156/30.05.2019 privind insusirea inventarului bunurilor carea aprtin domeniului privat al orasului Targu – Neamt la data de 31.12.2018 in care la pozitia 196 si 197 se afla inregistrate spatiile care care fac obiectul prezentului proiect de hotarare.

- prevederile art.108 lit.(c) si ale art.362 alin.(1) si alin.(3) , coroborat cu art.332 – 348 din Ordonanata de Urgenta a Guvernului /2019 privind Codul administrativ;

Ținând cont de Referatul de aprobare nr. 14524 din 14.10.2019 înaintat de Primarul orașului Târgu - Neamț și de Raportul de specialitate nr. 14525 din 14.10.2019 al Serviciului Urbanism din cadrul Primăriei orașului Târgu - Neamț;

Ținând cont de avizele comisiilor de specialitate ;

În temeiul art. 129 alin (2) lit.”c” alin.(6) lit.”b”, ale art.139 alin. (3) lit.”g”, ale art. 196 alin.1 lit. „a”, ale art.243 alin.(1) lit.”a”, din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă scoaterea la licitație publică deschisă în vederea inchirierii a urmatoarelor spatii, apartinand domeniului privat al orasului Targu - Neamt, cu destinatia de cabinete medicale si cabinete de libera practica pentru servicii publice conexe actului medical, aflate in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu - Neamt(Policlinica), situat in B-dul .Stefan cel Mare nr.35, pe o perioada de 10 ani, cu posibilitate de prelungire, dupa cum urmeaza:

a).etaj I – U9 spatiul cu destinatia de cabinet medical (stomatologic) in **suprafata totala de 9,90 mp**, care se compune din cota ½ din suprafata totala de 15,88 mp, folosit in sistem de

tura/contratura ce reprezinta 7,94 mp, identificat la pozitia U9 din releveu etaj I, dar si spatii comune in suprafata de 1,96 mp (ce reprezinta cota de 1/2 din suprafata totala de 3,93 mp spatii comune), conform Extras carte funciara nr.52708 – C1 – U9 . Valoarea de inventar a spatiului este de 11.425 lei.

b) etaj II – U22 si U28 spatiul cu destinatia de cabinet medical (ginecologic) in **suprafata totala de 45,94 mp**, ce reprezinta suprafata de 32,87 mp identificata la Pozitia U22 din releveu etaj II si spatii comune in suprafata de 8,15 mp, precum si suprafata de 4,92 mp, identificata la pozitia U28(14) din releveu et II, conform extrasului de catre funciara nr.52708 – C1- U22 si U28.Valoarea de inventar a spatiilor este de 53.015 lei.

c) etaj I – U7 spatiul cu destinatia de cabinet de libera practica (tehnician dentar) in **suprafata totala de 10,44 mp**, care se compune din cota 1/2 din suprafata totala de 16,73 mp, folosit in sistem de tura/contratura ce reprezinta 8,36 mp, identificata la pozitia U7 din releveu etaj I, dar si spatii comune in suprafata de 2,08 mp (ce reprezinta cota de 1/2 din suprafata totala de 4,15 mp spatii comune), conform extrasului de carte funciara nr.52708 – C1 – U7. Valoarea de inventar a spatiilor este de 12.048 lei.

d) etaj I – U7 spatiul cu destinatia de cabinet de libera practica (tehnician dentar) in **suprafata totala de 10,44 mp**, care se compune din cota 1/2 din suprafata totala de 16,73 mp, folosit in sistem de tura/contratura ce reprezinta 8,36 mp, identificata la pozitia U7 din releveu etaj I, dar si spatii comune in suprafata de 2,08 mp (ce reprezinta cota de 1/2 din suprafata totala de 4,15 mp spatii comune), conform extrasului de carte funciara nr.52708 – C1 – U7. Valoarea de inventar a spatiilor este de 12.048 lei.

Spatiile sus mentionate sunt identificate in **anexa nr.1**, parte integranta la prezenta hotarare.

Art. 2. – (1) Se insusesc Rapoartele de evaluare pentru stabilirea valorii de inchiriere a spatiilor mentionate la Art.1, conform **anexei nr.2**, parte integranta la prezenta hotarare.

(2) – Se aproba pretul minim de pornire al licitatiei, dupa cum urmeaza:

- spatiul in suprafata de **9, 90 mp – etaj I- U9 - 157 lei/ mp/an**
- spatiul in suprafata de **45, 94 mp – etaj II – U22 si U28 – 197 lei/ mp/an**
- spatiul in suprafata de **10,44 mp – etaj I- U7 – 161 lei/mp/an**
- spatiul in suprafata de **10,44 mp – etaj I- U7 – 161 lei/mp/an**,

conform Rapoartelor de evaluare a domnului evaluator Casapu Ioan, evaluator specializat.

Art.3. Se aprobă Documentatia de atribuire a licitatiei pentru inchirierea spatiilor sus mentionate, prevăzut în **Anexa nr.3** la prezenta , parte integrantă a acesteia ;

Art. 4. Se împuternicește Primarul oraşului Targu - Neamţ, **să semneze Contractul de inchiriere** în numele si pentru Consiliul Local.

Art. 5 Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei oraşului Targu - Neamţ și Serviciul Juridic vor lua măsurile necesare în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri .

Art.6 Secretarul oraşului Targu - Neamţ va asigura publicitatea și comunicarea prezentei hotărâri instituțiilor și persoanelor interesate prin Compartimentul Administrație Locală.

**Inițiator ,
Primar ,
Vasilică Harpa**

**Avizat legalitate,
Secretar general,
cons. jr. Sabin Isabela**

Aprob,
Primar,
Vasilică Harpa

RAPORT DE SPECIALITATE
privind scoaterea la licitație publică deschisă în vederea inchirierii a unor
spatii aflate in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Tirgu
Neamt(Policilnica), situat in B-dul Stefan cel Mare nr. 35, apartinand
domeniului privat al orasului Tirgu Neamt

Urmare a Referatului de aprobare a Domnului Primar nr. 14524 din 14.10.2019 prin care se dispune inceperea demersurilor legale de scoatere la licitație publică deschisă în vederea inchirierii a unor spatii aflate in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu - Neamt, situate in B-dul Stefan cel Mare nr.35, apartinand domeniului privat al orasului Targu - Neamt cu destinatia de cabinete medicale si cabinete de libera practica pentru servicii publice conexe actului medical pe o perioada de 10 ani cu posibilitate de prelungire, dupa cum urmeaza:

a) etaj I – U9 spatiul cu destinatia de cabinet medical (stomatologic) in **suprafata totala de 9,90 mp**, care se compune din cota $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 15,88 mp, folosit in sistem de tura/contratura ce reprezinta 7,94 mp, identificat la pozitia U9 din releveu etaj I, dar si spatii comune in suprafata de 1,96 mp (ce reprezinta cota de $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 3,93 mp spatii comune), conform Extras carte funciara nr.52708 – C1 – U9.Cealata cota fiind inchiriata doamnei doctor Cretu Rodica, conform Contractului de inchiriere nr.152 din 31.08.2018. Valoarea de inventar a spatiului este de 11.427,97 lei.

b) etaj II – U22 si U28 spatiul cu destinatia de cabinet medical (ginecologic) in **suprafata totala de 45,94 mp**, ce reprezinta suprafata de 32,87 mp identificata la Pozitia U22 din releveu etaj II si spatii comune in suprafata de 8,15 mp, precum si suprafata de 4,92 mp, identificata la pozitia U28(14) din releveu et II, conform extrasului de carte funciara nr.52708 – C1- U22 si U28.Valoarea de inventar a spatiilor este de 47.651,15 lei.

c) etaj I – U7 spatiul cu destinatia de cabinet de libera practica (tehnician dentar) in **suprafata totala de 10,44 mp**, care se compune din cota $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 16,73 mp, folosit in sistem de tura/contratura ce reprezinta 8,36 mp, identificata la pozitia U7 din releveu etaj I, dar si spatii comune in suprafata de 2,08 mp (ce reprezinta cota de $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 4,15 mp spatii comune), conform extrasului de carte funciara nr.52708 – C1 – U7. Valoarea de inventar a spatiilor este de 12.051,00 lei.

d) etaj I – U7 spatiul cu destinatia de cabinet de libera practica (tehnician dentar) in **suprafata totala de 10,44 mp**, care se compune din cota $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 16,73 mp, folosit in sistem de tura/contratura ce reprezinta 8,36 mp, identificata la pozitia U7 din releveu etaj I, dar si spatii comune in suprafata de 2,08 mp (ce reprezinta cota de $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 4,15 mp spatii comune), conform extrasului de carte funciara nr.52708 – C1 – U7. Valoarea de inventar a spatiilor este de 12.051,00 lei.

- avand in vedere cererile nr. 10964 din 01.08.2019 a doamnei Popescu Cristina, reprezentant CMI Dr. Popescu Cristina, nr.11758 din 21.08.2019 a doamne Sava Tamara, reprezentant CMI Dr. Sava Tamara, nr. 1162 din 19.08.2019 a domnului Chirila Mihai, reprezentant LTD Chirila Mihai, nr. 11624 din 19.08.2019 a domnului Platon Ioan, reprezentant LTD Platon Ioan cu privire la inchirierea unor spatii in Ambulatoriul de specialitate al orasului Targu – Neamt.

-avand in vedere prevederile art. 362 coroborat cu art.332 - 348 din Ordonanta de Urgenta nr.57/2019 privind Codul Administrativ, propunem scoaterea la licitatie publica deschisă, în vederea inchirierii a celor 4 spatii mentionate mai sus, apartinand domeniului privat al orasului Targu Neamt, pe o perioada de 10 ani cu posibilitate de prelungire.

- avand in vedere prevederile Anexei nr.1 la Hotararea Consiliului Local al orasului Targu - Neamt nr.156/30.05.2019 privind insusirea inventarului bunurilor carea aprtin domeniului privat al orasului Targu –

Neamt la data de 31.12.2018 in care la pozitiile 196 si 197 se afla inregistrate spatiile care care fac obiectul prezentului proiect de hotarare.

Pretul de pornire a licitatiei este dupa cum urmeaza:

- spatiul in suprafata de **9, 90 mp – etaj I- U9 - 157 lei/ mp/an**
- spatiul in suprafata de **45, 94 mp – etaj II – U22 si U28 – 197 lei/ mp/an**
- spatiul in suprafata de **10,44 mp – etaj I- U7 – 161 lei/mp/an**
- spatiul in suprafata de **10,44 mp – etaj I- U7 – 161 lei/mp/an**

conform Rapoartelor de evaluare a domnului evaluator Casapu Ioan, evaluator specializat.

-Fata de cele prezentate va rugam sa analizati si sa dispuneti .

**Şef Serviciu UAT,
Ing. Rusu Ion**

**Directia Contabilitate,
Director executiv,
Ec. Ecaterina Iosub**

**Compartiment
Peisagistica,
insp. Miltiade Iustina - Elena**

**Serviciul Juridic,
Sef Serviciu,
Jr. Iftode Oana - Maria**

**Compartiment
Administrarea domeniului public si privat,
inp. Geanina State**



PRIMARIA ORASULUI TARGU - NEAMT

B-dul. Ștefan cel Mare 62, 615200 Tîrgu Neamt, Tel. 0233/790245; 790305; Fax: 0233/790508

Nr. 14524 din 14.10.2019

REFERAT DE APROBARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE

privind scoaterea la licitație publică deschisă în vederea inchirierii a unor spatii aflate în incinta Ambulatoriului de specialitate al orașului Tîrgu Neamț(Policlinica), situat în B-dul Ștefan cel Mare nr. 35, aparținând domeniului privat al orașului Tîrgu - Neamț

Potrivit prevederilor art.108 lit."c", ale art.362 alin.(1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ consiliile locale hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public și privat de interes local să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori închiriate. Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Ambulatoriului de specialitate al orașului Tîrgu - Neamț(Policlinica) este proprietatea privată a orașului Tîrgu - Neamț, conform HCL nr. 156 din 30.05.2019.(Anexa 1 poziția 169 și 170) este înscris în cartea funciara 52708, terenul are numărul cadastral 52708, iar construcția 52708- C1.

Având în vedere faptul că în cadrul Ambulatoriului de specialitate există un număr de 4 spații libere având destinația de cabinete medicale și cabinete de liberă practică pentru serviciile publice conexe actului medical, urmare a predării acestora de către foștii chiriași, se constată necesitatea valorificării acestora prin închiriere.

Pentru valorificarea spațiilor situate în incinta Ambulatoriului de specialitate al orașului Tîrgu - Neamț(Policlinica) cu destinația de cabinete medicale/sau desfășurarea unor activități conexe actului medical, este oportună închirierea acestora prin licitație publică pe o durată de 10 ani cu drept de prelungire, în condițiile prevăzute în anexele prezentului proiect de hotărâre.

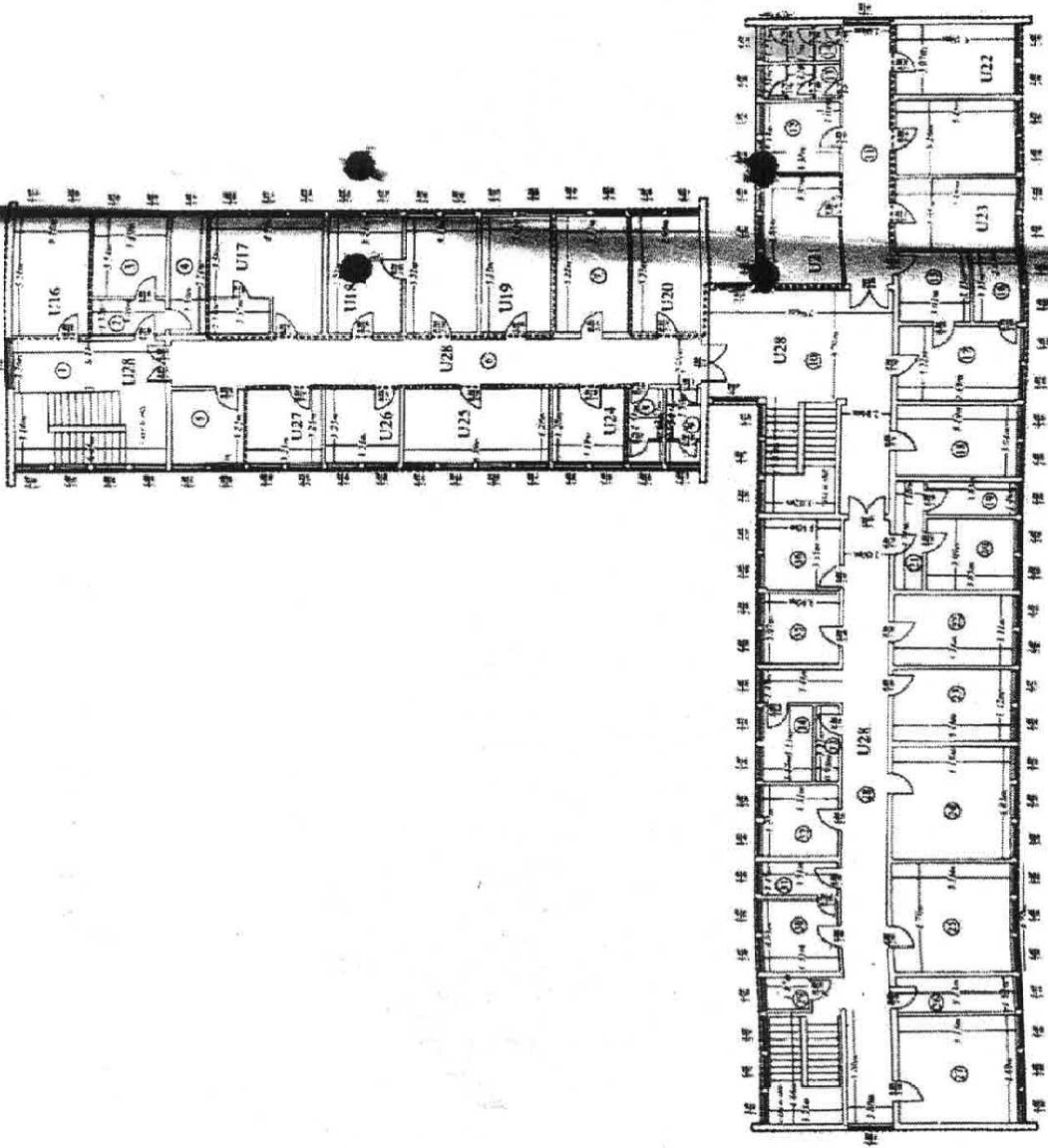
Prin urmare supun spre aprobare Consiliului Local al orașului Tîrgu - Neamț, proiectul de hotărâre alăturat.

**Inițiator,
PRIMAR,
Vasilică Harpa**

Nr. Cadastral al terenului 53708 - C1 - U28	Suprafata C.p.1 = 263,25/1161	Adresa imobilului Trguu Noamt, B-dul Stefan cel Mare, nr.35
Carte Funciara colectiva or. Cod unitate individuala (U):	U28	UAI Oraa Irgu Sieraci C.F. individuala 53708 - C1 - U28

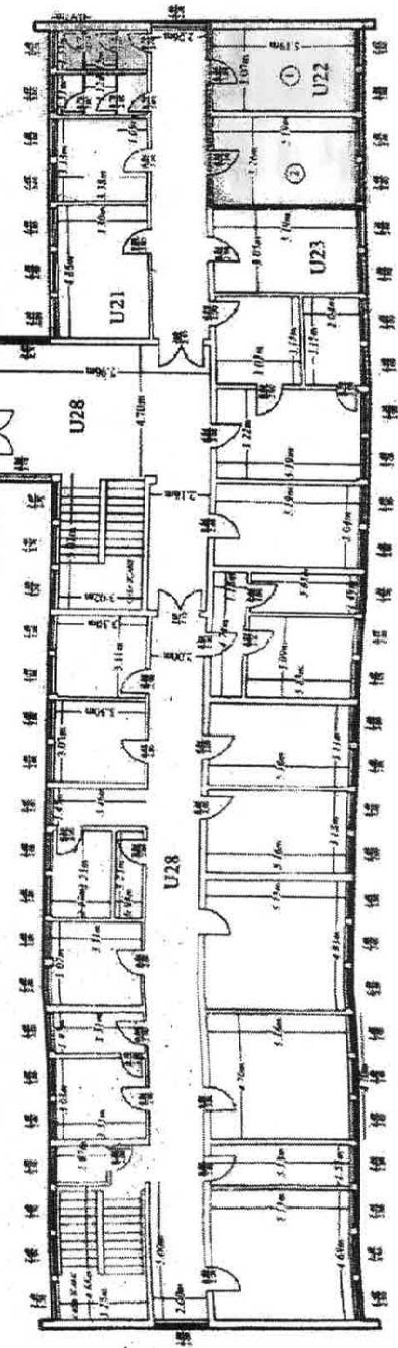
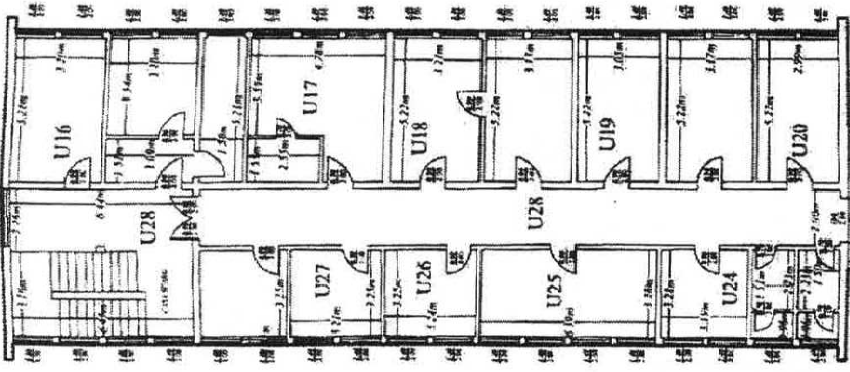
U28

Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata unita [m.p.]
1	Hol	14,15
2	Hol	4,68
3	Centrala telefonica	10,98
4	Magazine	8,00
5	Cabinet medical	9,86
6	Hol	46,37
7	Cabinet medical	16,61
8	Grup sanitar	4,90
9	Grup sanitar	4,86
10	Hol	48,13
11	Hol	23,44
12	Cabinet medical	10,18
13	Grup sanitar	4,88
14	Grup sanitar	4,92
15	Camera pregatire	8,50
16	Camera recezare	6,43
17	Camera recezare	16,71
18	Camera recezare	15,78
19	Laborator bacteriologie	2,78
20	Laborator microbiologie	11,90
21	Hol	5,54
22	Laborator bacteriologie	16,04
23	Laborator serologie	16,08
24	Laborator hematologie	24,90
25	Laborator biochimie	24,19
26	Camera bolanda	2,77
27	Laborator biochimie	24,07
28	Hol	59,44
29	Magazine	2,51
30	Laborator biochimie	10,02
31	Camera sterilizare	4,87
32	Spolatoru	10,14
33	Camera una dirijata	3,17
34	Camera B.K.	7,01
35	Birou calculatoare	10,14
36	Magazine	10,27
SUPRAFATA UTA SUPRAFATA CONSTRUCTA C.P.1 = 263,25		514,40 675,00
Executantul:	S.C. Popoprest S.R.L.	Data: 09.09.2013
Receptiunea:		
UNghi de CONSTRUCII v. FABRICA DECHIEBIC Acumii Nume si prenume ASIEI CHEBOICAE Functia CONSILIER		Data:
		23 SEP 2013



Nr. Cadastral al terenului 52708 - C7 - U22	Suprafata C.p.t. = 16,8271161	Adresa Imobilului Tirgu Neamt, B-dul Stefan cel Mare, nr.35
Care Funciare colectiva nr. Cod unitate individuala (U)	U22	Oras Tirgu Neamt C.F. Individuala 52708 - C1 - U22

U22 + U28



U22

Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila [m.p.]
1.	Cabinet medical	15,92
2.	Cabinet medical	16,95
SUPRAFATA UTILA		= 32,87
SUPRAFATA CONSTRUITA		= 39,00
C.p.t. = 16,8271161		
Executant,		Data,
S.C. Topprest S.R.L.		09.09.2013
		Receptionat, 23 SEP 2013 Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara Neamt Municipiul Neamt, Str. ASIEI GHEORGHE Functia CONSILIER



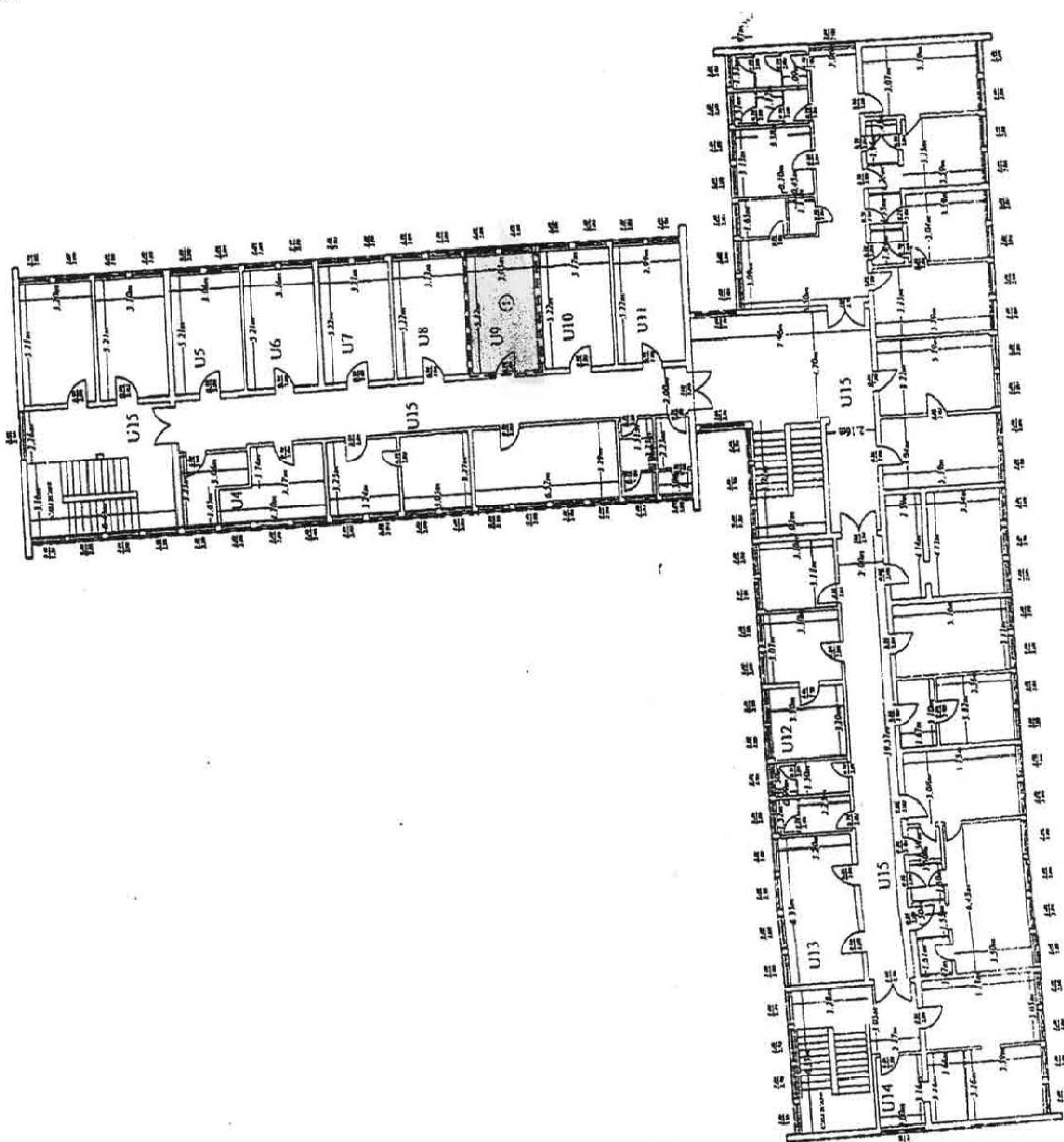
Anexa 12

RELEVUELETAJI - U9

Scara 1: 200

Nr. Cadastral al terenului 52708	Suprafata C.p.L. = 8,131161	Adresa Imobilului Village Neamt, B-dul Stefan cel Mare, nr. 35 UAT Oras Targu Neamt
Carte Funciare colectiva nr. C.F. unitate individuala (U)	U9	C.F. individuala 52708 - C1 - U9

*1/2 puto extras - feclă
ce merge la elev. DTE*



Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila m.p.
1	Cabinet stomatologic	= 15,88
	SUPRAFATA UTILA	= 15,88
	SUPRAFATA CONSTRUITA	= 19,00
	C.p.L. = 8,13; C.p.c. = 3,93	
Executant,	Data,	
S.C. Topoprest S.R.L.	09.09.2013	
Receptional,	Data,	

Nr.35/10.12.2013

8107-10

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/06/2019, 11:03



Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52708-C1	construcții administrative și social culturale	961	Cu acte	S. construita la sol: 961 mp; Clădire dispensar policlinic (P+2) construit din caramida în anul 1975, pe fundație din beton, acoperis sarpanta lemn, invelitoare tigla - Sup constr. desf = 2831 mp din care: parter = 961 mp ; etaj I = 935 mp și etaj II = 935 mp, cuprinzand la: Parter - cabinete medicale, saloane pacienti, laboratoare, sala de mese, camera tablou electric, holuri, fisier informatii, farmacie, magazine, sali tratamente, grupuri sanitare, vestiare, casa scarii și dependinte. Etaj 1 - cabinete medicale, laboratoare dentare, cabinete tehnica dentara, magazine, holuri, grupuri sanitare și dependinte. Etaj 2 - cabinete medicale, laboratoare, camera recoltari, spalatorie, centrala telefonica, magazii, spalatorie, grupuri sanitare, holuri și dependinte.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	30.737	2	3	5.494	3	4	1.321
4	5	2.021	5	6	1.363	6	7	1.144
7	8	3.653	8	9	1.014	9	10	6.394
10	11	11.449	11	12	13.059	12	13	0.957
13	14	0.394	14	15	0.421	15	16	8.216
16	17	2.038	17	18	0.586	18	19	0.356
19	20	0.444	20	21	11.047	21	22	2.714
22	23	1.027	23	24	3.731	24	25	0.921
25	26	2.778	26	27	1.375	27	28	1.976
28	29	1.983	29	30	0.686	30	31	2.596
31	32	1.355	32	33	1.82	33	34	2.723
34	35	2.356	35	36	1.445	36	37	2.735
37	38	0.699	38	39	3.04	39	40	2.095
40	41	0.35	41	42	2.692	42	43	2.967
43	44	0.473	44	45	0.379	45	46	3.511
46	47	1.968	47	48	4.868	48	49	1.989
49	50	4.292	50	51	0.397	51	52	10.794
52	53	2.074	53	54	0.477	54	55	2.068
55	56	0.476	56	57	14.406	57	58	0.362
58	59	0.847	59	60	1.106	60	61	1.221
61	62	0.51	62	63	26.833	63	64	0.398
64	65	2.901	65	66	1.521	66	67	2.352
67	68	1.005	68	69	0.452	69	70	6.92
70	71	0.452	71	72	0.916	72	73	3.623
73	1	1.577						

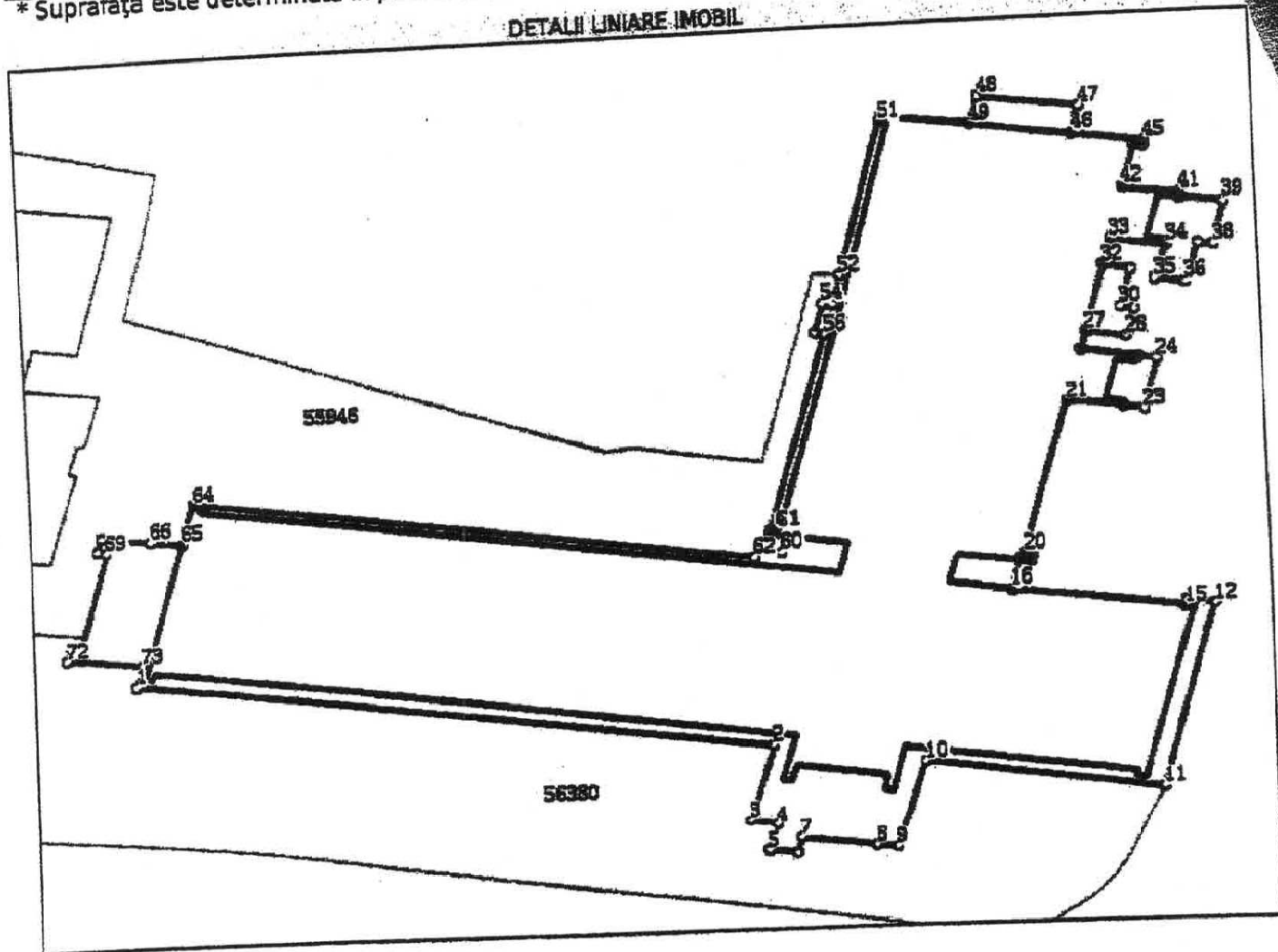
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)**	Observatii / Referinte
52708	Din acte: 30.506 Masurata: 1.161	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	1.161	-	-	-	Bunul imobil ce face obiectul acestei documentatii are suprafata totala din masuratori de 1161 mp, suprafata ce face parte din totalul de 30506 mp aferenta spitalului orasanesc, conform actelor.

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
-----	-------	------------------------	--------------	-------------------	------------------------

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**
 Carte Funciară Nr. 52708 Târgu Neamt

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Neamt, Bdul Stefan Cel Mare, Nr. 35, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52708	Din acte: 30.506 Masurata: 1.161	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52708-C1	Loc. Târgu Neamt, Bdul Stefan Cel Mare, Nr. 35, Jud. Neamt	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:961 mp; Cladire dispensar policlinic (P+2) construit din caramida in anul 1975,pe fundatie din beton, acoperis sarpanta lemn, invelitoare tigla - Sup constr. desf = 2831 mp din care: parter = 961 mp ; etaj I = 935 mp si etaj II = 935 mp, cuprinzand la: Parter - cabinete medicale, saloane pacienti, laboratoare, sala de mese, camera tablou electric, holuri, fisier informatii, farmacie, magazine, sali tratamente, grupuri sanitare, vestiare, casa scarii si dependinte. Etaj 1 - cabinete medicale, laboratoare dentare, cabinete tehnica dentara, magazine, holuri, grupuri sanitare si dependinte. Etaj 2 - cabinete medicale, laboratoare, camera recoltari, spalatorie, centrala telefonica, magazii, spalatorie, grupuri sanitare, holuri si dependinte.

B. Partea II. Proprietari și acte

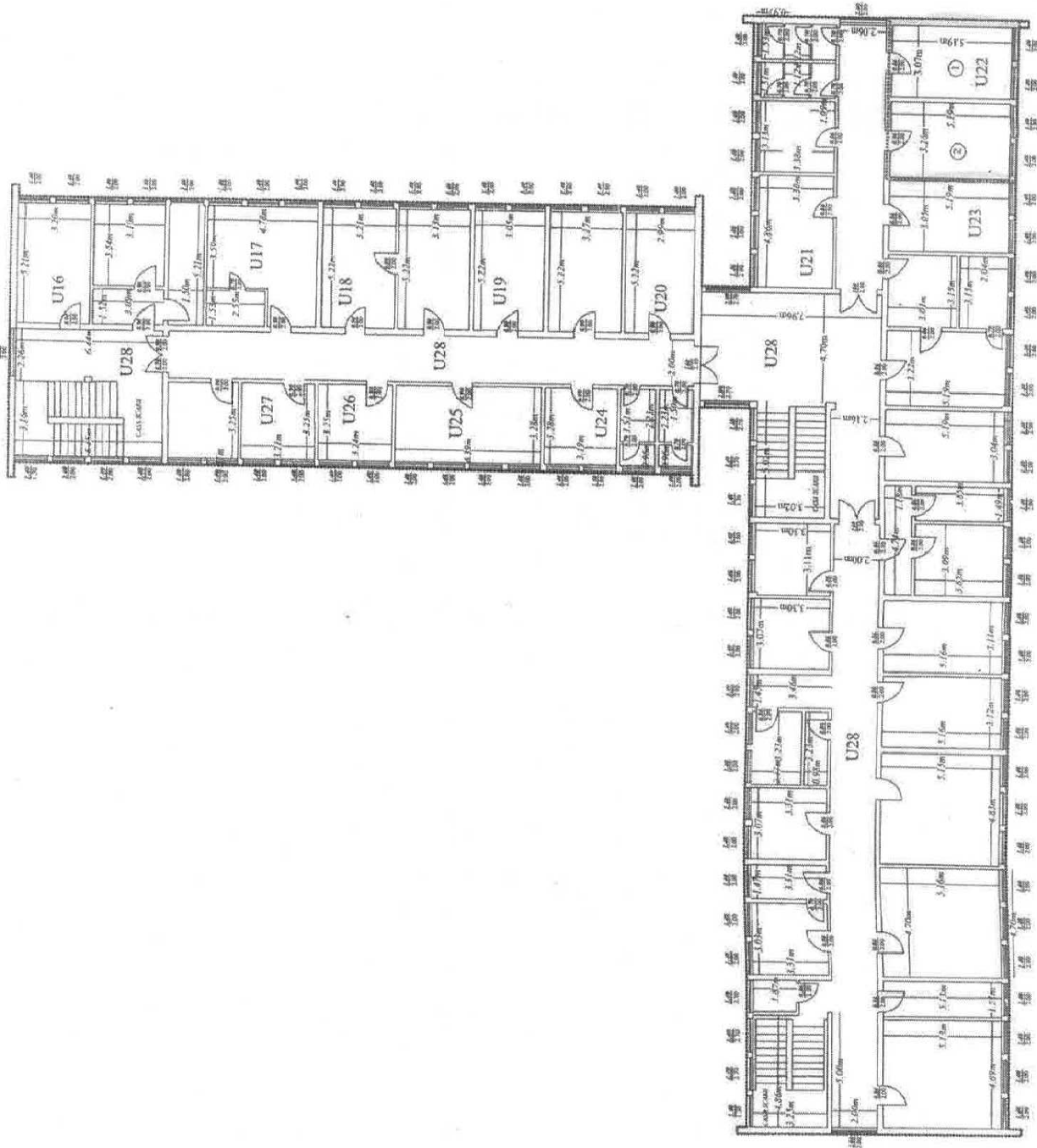
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13741 / 08/08/2013 Act Normativ nr. 1356, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (Hotarârea nr. 86/29.04.2013 Consiliu Local Tg Neamt, anexa 4 la HCL 46/1999, adresa nr. 11903/07.08.2013 Primăria Tg Neamt); Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	A1, A1.1
B1: 1/1 1) ORAȘUL TÂRGU NEAMT, CIF:2614104, domeniul public	
16285 / 26/09/2013 Act Administrativ nr. 15946 - referat admitere apartamentere, din 20/09/2013 emis de OCPI NEAMT SERVICIUL CADASTRU: Se noteaza receptia documentatiei de apartamentare inscrisa sub nr. 15946/20.09.2013 a prezentului imobil in 28 imobile cu urmatoarele numere cadastrale 52708-C1-U1, 52708-C1-U2, 52708-C1-U3, 52708-C1-U4, 52708-C1-U5, 52708-C1-U6, 52708-C1-U7, 52708-C1-U8, 52708-C1-U9, 52708-C1-U10, 52708-C1-U11, 52708-C1-U12, 52708-C1-U13, 52708-C1-U14, 52708-C1-U15, 52708-C1-U16, 52708-C1-U17, 52708-C1-U18, 52708-C1-U19, 52708-C1-U20, 52708-C1-U21, 52708-C1-U22, 52708-C1-U23, 52708-C1-U24, 52708-C1-U25, 52708-C1-U26, 52708-C1-U27, 52708-C1-U28.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Nr. Cadastral al terenului 52708-CI-U22	Suprafața C.p.t. = 16,82/1161	Adresa Imobilului Tirgu Neamt, B-dul Stefan cel Mare, nr.35
Carte Funciare colectiva nr. UAT	U22	Oras Tirgu Neamt
Cod unitate individuala (U)	U22	C.F.individuala 52708-CI-U22

U22



Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila m.p.
1.	Cabinet medical	15,92
2.	Cabinet medical	16,95
	SUPRAFATA UTILA	= 32,87
	SUPRAFATA CONSTRUITA	= 39,00
	C.p.t. = 16,82; C.p.c. = 8,15	
Executanti,		
Data,		
S.C. Topoprest S.R.L.		09.09.2013
Receptional,		Data,
23 SEP 2013		
Sigilul de Cadastru și Publicitate Imobiliară este un Nume al prenume ASIEIGHEORGHE Funcția CONSILIER		

Anexa 5: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Numar cadastral	Descriere	Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei	euro	lei
52708-C1-U22	Spatiu MEDICAL U22	14.042 €	66.380 lei	16.376 €	77.411 lei	16.442 €	77.724 lei	16.376 €	77.411 €
SP MED U22	Su=32,87 mp								
-	-	14.042 €	66.380 lei	16.376 €	77.411 lei	16.442 €	77.724 lei	16.376 €	77.411 lei
	Valoarea redeventei (concesiunii) (eur/mp/an) SP MEDICAL U22	35,60		41,52		41,68			
	VALOAREA REDEVENTEI ANUALE EUR/MP/AN								41,52

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

4,7272

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Numar cadastral	Descriere	Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei	euro	lei
52708-C1-U22	Spatiu medical U22	14.042 €	66.380 lei	16.376 €	77.411 lei	16.442 €	77.724 €	16.376 €	77.411 lei
SP MED U22	Su=32.87 mp								
-	-	14.042 €	66.380 lei	16.376 €	77.411 lei	16.442 €	77.724 lei	16.376 €	77.411 lei

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

4.7272

Anexa 3: Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii

Descriere	UM	SPATIU MEDICAL U22/E2
Arie desfasurata (estimata)	mp	39,00
Cost unitar per mp construit*	euro/mpc	804,26
TVA	%	24%
Cost unitar per mp construit fara TVA	euro/mpc	648,60
Corectie fata de catalog	%	0%
Cost per mp rezultat	euro/mpc	648,60
Cost per mp rezultat	lei/mpc	3.066,05
Cost de inlocuire Brut (100%)	euro	25.295 €
Cost de inlocuire Brut (100%)	lei	119.576 lei
Cost de inlocuire Brut (100%)	euro/mp	649 €
Cost de inlocuire Brut (100%)	lei/mp	3.066 lei
Minus corectii:		
Depreciere fizica (in %)	%	35,00%
Valoarea corectie	euro	8.853
Depreciere functionala (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Depreciere externa (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Total Corectii (%)	%	35,00%
Valoare corectii	euro	8.853 €
Valoare corectii	lei	41.852 lei
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	euro	16.442 €
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	lei	77.724 lei
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	euro/mp	422 €
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	lei/mp	1.993 lei
VALOARE FINALA	EURO	16.442 €
VALOARE FINALA	LEI	77.724 lei

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

4,7272

Note:

* COSTUL DE INLOCUIRE BRUT A FOST PRELUAT DIN Fisa nr. 1, Pagina 11, Editia Septembrie 2015 DIN CATALOGUL "INDREPTAR TEHNIC PENTRU EVALUAREA IMEDIATA, LA PRETUL ZILEI, A COSTURILOR ELEMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE PROCENTUAL SI VALORIC, AUTORI SORIN TURCUS SI AUREL CRISTIAN, EDITURA MATRIXROM BUCURESTI"

Anexa 2: Abordarea prin venit. Capitalizarea directa

Elemente de calcul	U.M.	Valoare in euro
Suprafata utila	mp	32,87
Chirie de piata estimata	euro/mp	6 €
Chirie lunara neta estimata		194 €
Minus:		
Valoare concesiune teren (euro/luna)		- €
Venit brut potential (VBP) anual		2.330 €
Minus:		
Pierdere din neocupare	~ 0 % din VBP	0 €
Venit brut efectiv (VBE) anual		2.330 €
Minus cheltuielile proprietatului:		
Cheltuieli cu impozitul pe proprietate		-211 €
Cheltuieli cu asigurarea		-35 €
Cheltuieli cu managementul proprietatii		-250 €
Chelt renovare estimate		0 €
Venit net anual (VNE)		1.834 €
Rata de capitalizare, c		11,20%
Valoarea estimata a proprietatii (in euro)		16.376 €
Valoarea estimata a proprietatii (in lei)		77.411 lei

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

4,7272

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

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

8.3. Condițiile limitative

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

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

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

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

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

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

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

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

7. ANEXE

Anexa 1:	Abordarea prin piata
Anexa 2:	Abordarea prin venit. Capitalizarea directa
Anexa 3:	Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii. Valoarea redeventei

Valoarea de piata:	
16.376 €	77.411 lei

Valoarea redeventei anuale: 41,52 €/mp/an

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

- 1) Valorile sunt nete fara TVA
- 2) Curs B.N.R. din data de 04.09.2019 – 4,7272 lei/euro



233,24 lei / mp
cu

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior, au rezultat urmatoarele valori:

Nr. cad.	Descriere	Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei
52708-C1-U22	Spatiu medical U22	14.042	66.380	16.376	77.411	16.442	77.724
SP MED U22	Su=32.87 mp						
-	-	14.042	66.380	16.376	77.411	16.442	77.724

6.2. Criteriile valorii finale

Criteriile pentru formularea si estimarea opiniei finale, fundamentata, clara si semnificativa, asupra valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Conform acestui criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii evaluate si la viabilitatea pietei specifice.

Deși estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Conform acestui criteriu, precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea informatiilor

Conform acestui criteriu, adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii, determinate printr-o comparatie sau printr-o metoda. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

6.3. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin venit respectiv valoarea de:

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

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

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:	
25.295 €	119.576 lei

Detaliile sunt prezentate in anexe.

Deprecieri

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

Deprecierea fizica

Pentru proprietatea evaluata deprecierea fizica normala estimata este de 35,00% calculata conform Anexelor din GEV500.

Deprecierea functionala

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

Deprecierea externa

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

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

Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:	
16.442 €	77.724 lei

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

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

Valoare Abordare prin cost
16.442 €

** Valoarea nu include TVA*

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

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

Pe baza celor 3 comparabile prezentate s-a estimat valoarea de piata a proprietatii la valoarea de:

Valoare Abordare prin piata	
14.042 €	66.380 lei

** nu include T.V.A.*

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 1.

5.3. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin venit

S-a evaluat prin abordarea prin venit cabinetul medical cu suprafata utila de 32,87 mp.

Conform celor de mai sus pentru proprietatea evaluata, s-a estimat nivelul chiriei obtenabile de 6 euro/mp.

Gradul de neocupare a fost estimat la 0% pe baza informatiilor de la proprietati similare.

Cheltuielile pentru proprietate au fost estimate de catre Evaluator astfel:

Cheltuieli cu impozitul pe proprietate 211 euro/ an;

Cheltuieli cu asigurarea 35 euro/an;

Cheltuieli cu managementul proprietatii 250 euro/an;

Calculul ratei de capitalizare s-a facut in cel mai corect mod pornind de la informatiile concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactiile incheiate pentru proprietati similare.

Nivelul ratei de capitalizare pentru proprietatea subiect a fost estimat la 11,20%.

Valoarea de piata estimata prin abordarea prin venit este de:

Valoare Abordare prin venit	
16.376 €	77.411 lei

** Valoarea nu include TVA*

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 2.

5.4. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin cost

Costul de inlocuire brut (CIB)

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

* COSTUL DE INLOCUIRE BRUT A FOST PRELUAT DIN Fisa nr. 1, Pagina 11, Editia Septembrie 2015 DIN CATALOGUL "INDREPTAR TEHNIC PENTRU EVALUAREA IMEDIATA, LA PRETUL ZILEI, A COSTURILOR ELEMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE PROCENTUAL SI VALORIC, AUTORI SORIN TURCUS SI AUREL CRISTIAN, EDITURA MATRIXROM BUCURESTI"

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

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

Cea mai bună utilizare trebuie analizata astfel:

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

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

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

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

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

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

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

Din analiza celor patru criterii de stabilire a celei mai bune utilizări, pentru terenul liber am constatat că **această ipoteză nu este posibilă fizic**, deoarece demolarea, în afara faptului că nu este rezonabilă în condițiile unei astfel de proprietăți, ar putea afecta blocurile din apropiere. În plus, proprietatea evaluată face parte dintr-o cladire cu regim de înaltă P+2E (Policlinica Targu Neamt), având în comun terenul în cota indiviză, planșeele, pereții despărțitori, scara de acces precum și toate instalațiile de apă, canalizare, electrice, gaz, s.a. Presupunând totuși că operațiunea de demolare ar fi posibilă fizic, aceasta este imposibilă din punct de vedere legal. Din acest motiv, se elimină automat testarea celorlalte criterii de stabilire a celei mai bune utilizări pentru terenul liber, fezabilitatea financiară cât și productivitatea maximă.

În eventualitatea în care ar fi existat posibilitatea eliberării terenului de construcțiile existente, prin demolare, am analiza cea mai buna utilizare a terenului liber construit, prin aceasta metodă stabilind valoarea reziduală a terenului liber.

Astfel, am analiza utilizările care îndeplinesc criteriile de permise legal și posibile fizic, pentru a determina daca ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Dintre utilizările care sunt fezabile financiar, cea mai buna utilizare ar fi cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

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

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

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

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

Factori negativi

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

Concluzie

La data evaluarii s-a estimat un trend negativ, oferta fiind mai mare decat cererea pentru toate tipurile de proprietati datorita conditiilor exigente de creditare la nivel bancar si a lipsei puterii de cumparare la nivelul cumparatorilor.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata proprietatilor imobiliare formate din spatii medicale situate in orasul Targu Neamt si judetele limitrofe.

4.2. Gradul de construire a zonei

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

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

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

4.4. Oferta

Oferta specifica consta in spatii comerciale/cabinete medicale amplasate la parterul unor blocuri de locuinte construite inainte de anul 1989, cladiri independente cu destinatia de spatii medicale, cu suprafata utila cuprinsa intre 15 mp si 250 mp.

Conform analizei de piata facuta de catre Evaluator au fost identificate oferte de proprietati relativ similare ofertate spre vanzare al caror pret de oferta se situeaza in intervalul 450 – 750 eur/mp util. Ofertele de vanzare variaza in functie de suprafata utila, etaj, localizare (in plan secundar sau la bulevard), gradul de finisaj si compartimentare.

In ceea ce priveste ofertele de inchiriere Evaluatorul a identificat mai putine proprietati ofertate in zona de referinta. S-a constatat ca nivelul chiriei lunare pentru spatiile medicale/comerciale se situeaza in intervalul 5 – 8 eur/mp util, in functie de zona de amplasare, suprafata, finisaje. De asemenea s-a constatat ca nu toate spatiile ofertate spre inchiriere sunt complet utilizate si mobilate.

4.5. Cererea

Cererea este reprezentata de persoane fizice (medici) care sunt in cautarea de spatii medicale situate in zona centrala a orasului.

4.6. Echilibrul pietei

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

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare foarte buna, in zona centrala a orasului;
2. Amplasarea intr-o zona in vecinatatea careia se afla numeroase blocuri de locuinte, proprietati comerciale, institutii de invatamant si publice.

3.6. Descrierea proprietatii

Structura constructiva: beton armat, compartimentari interioare/exterioare din caramida, plansee din beton armat, acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tabla, reabilitat termic.

An PIF: 1985

Regim de inaltime: P+2E

Utilitati: apa, canalizare, curent electric, gaz.

Descrierea imobilului:

- structura functionala: doua incaperi;
- suprafata utila: 32,87 mp;
- suprafata construita: 39,00 mp;
- finisaje interioare: tencuieli si zugraveli cu vopsea lavabila/faianta, pardoselile placate cu gresie;
- tamplaria : din PVC cu geam termopan;
- incalzirea se face prin intermediul unei centrale termice conectata la reseaua urbana de gaz;
- instalatiile sunt din polipropilena iar obiectele sanitare din ceramica;
- stare tehnica: buna.

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

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

Economie

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

Activități specifice zonei:

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

Activități economice principale:

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

Facilități oferite investitorilor:

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

3.4. Informații despre amplasament

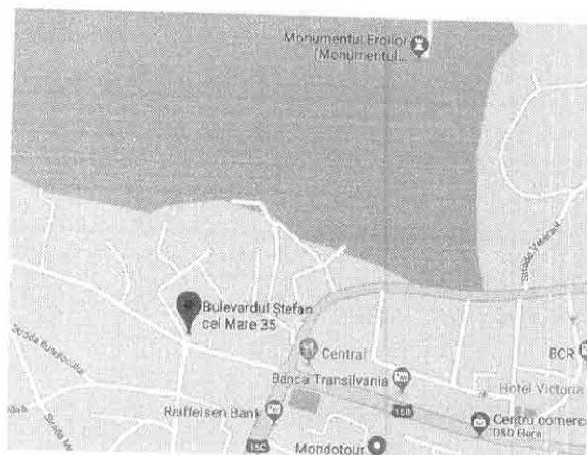
Imobilul este amplasat în Policlinica orașului Tîrgu Neamț, Bdul Stefan cel Mare, nr. 35 – U22 (etaj 2), județul Neamț.

Zona în care este amplasat bunul imobil este o zonă rezidențială și comercială centrală, formată din blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E la parterul cărora se află spații comerciale, locuințe unifamiliale, construcții independente cu destinația de spații comerciale, unități de învățământ, instituții de cultură. În apropiere se află Muzeul de Istorie și Etnografie, Casa Memorială "Veronica Micle", etc.

Zona de amplasare este delimitată de următoarele artere importante de circulație: Bdul Stefan cel Mare, DN 15C, strada Sfântul Lazar.

Accesul: din Bdul Stefan cel Mare.

3.5. Harta locației



3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

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

- Relevu etaj 2 – U22 (numar cadastral 52708-C1-U22), executant SC Topoprest SRL (09.09.2013), înregistrat la OCPI Neamt la data de 23.09.2013.

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

3.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

Localizare și așezare geografică

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

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

Suprafata: 4301 ha

Intravilan: 1349 ha

Extravilan: 2951,5 ha

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

Gospodarii: 2273

Numele localitatilor aflate in administratie:

Blebea, Humulești, Humuleștii Noi

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

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

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

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deprecierea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de utilizare, trecerea normala a timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai puțin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc.

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

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

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

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

2.5. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

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

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

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

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

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

2.4. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului.

Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri. Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului. Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului.

In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

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

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

2.1. Etapele parcurse

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

2.2. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

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

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

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

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 adoptate de ANEVAR si nu au intervenit devieri de la acestea.

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

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 14.08.2019, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Imobilul se afla intr-o stare buna, prezinta finisaje de calitate medie;
- 2 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E la parterul carora se afla spatii comerciale, locuinte unifamiliale, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale, unitati de invatamant, institutii de cult. In apropiere se afla Muzeul de Istorie si Etnografie, Casa Memoriala "Veronica Micle", etc.;
- 3 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz. Drumurile care delimiteaza zona sunt asfaltate.
- 4 Accesul se face din Bdul Stefan cel Mare.

1.12. Amploarea investigatiei

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

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

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

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

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de un cabinet medical cu suprafata utila de 32,87 mp si suprafata construita 39,00 mp.

Bunul imobil este amplasat in Policlinica orasului Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 35 – U22 (etaj 2), judetul Neamt, identificat cu numarul cadastral 52708-C1-U22, inscris in Cartea Funciara individuala nr. 52708-C1-U22-UAT Targu Neamt.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat in prezentul Raport de evaluare este estimarea valorii de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) compuse din editia 2013 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2013) precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR.

Definitia valorii de piata: “suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

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

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de Orasul Targu Neamt.

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 04.09.2019.

1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 04.09.2019.

1.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018 in Documentarea pentru elaborarea evaluarii *“Evaluatorul trebuie sa precizeze masura in care a fost inspectata proprietatea imobiliara subiect si in care a fost efectuata orice investigatie”*.

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspectiei proprietatii subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piata, a rationamentului Evaluatorului si a altor surse de informatii mentionate in cadrul raportului.

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 14.08.2019 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu dl Iovoaia Ciprian (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

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

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2019

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

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

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

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2019.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat nr. 0721694/10.01.2019.

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Destinatarul: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea concesiunii.

Valoarea redeventei anuale: 41,52 €/mp/an

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 04.09.2019 – 4,7272 lei/euro



Argumentarea valorii

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

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 04.09.2019 respectiv 4,7272 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

04 Septembrie 2019

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 35 – U22, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt , avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

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

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Destinatarul: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul

Scopul evaluarii

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

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de un cabinet medical cu suprafata utila de 32,87 mp si suprafata construita 39,00 mp.

Bunul imobil este amplasat in Policlinica orasului Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 35 – U22 (etaj 2), judetul Neamt, identificat cu numarul cadastral 52708-C1-U22, inscris in Cartea Funciara individuala nr. 52708-C1-U22-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

Data evaluarii este 04.09.2019.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 14.08.2019 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu dl Iovoaia Ciprian (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

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

Valoarea de piata:	
16.376 €	77.411 lei

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

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNA TI	4
SCOPUL EVALUARII.....	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	4
DATA EVALUARII.....	4
INSPECTIA.....	4
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNA TI.....	6
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	7
1.5. TIPUL VALORII	7
1.6. DREPTURILE EVALUATE	7
1.7. DATA EVALUARII.....	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	7
1.10. INSPECTIA	7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI.....	8
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE.....	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR10	
2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	11
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	11
2.4. ABORDAREA PRIN VENIT	12
2.5. ABORDAREA PRIN COST	13
3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....	15
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	15
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	15
3.3. DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE.....	15
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	16
3.5. HARTA LOCATIEI	16
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	17
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE17	
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	18
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	18
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI	18
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	18
4.4. OFERTA.....	18
4.5. CEREREA	18
4.6. ECHILIBRUL PIETEI.....	18
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	18
5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	20
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	20
5.2. EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA.....	21

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2019

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Proprietate nerezidentiala

situata in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare,
nr. 35 – U22, judetul Neamt



Septembrie 2019

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2019

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Proprietate nerezidentiala

situata in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare,
nr. 35 - U7, judetul Neamt



Septembrie 2019

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAI	4
SCOPUL EVALUARII.....	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	4
DATA EVALUARII.....	4
INSPECTIA.....	4
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAI.....	6
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	7
1.5. TIPUL VALORII	7
1.6. DREPTURILE EVALUATE	7
1.7. DATA EVALUARII.....	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	7
1.10. INSPECTIA	7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI.....	8
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE.....	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR10	
2. DESCRIEREA RAPORTULUI	11
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	11
2.4. ABORDAREA PRIN VENIT	12
2.5. ABORDAREA PRIN COST	13
3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....	15
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	15
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	15
3.3. DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE.....	15
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	16
3.5. HARTA LOCATIEI	16
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	17
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE17	
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	18
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	18
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI	18
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	18
4.4. OFERTA	18
4.5. CEREREA	18
4.6. ECHILIBRUL PIETEI.....	18
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	18
5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	20
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	20
5.2. EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA	21

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

04 Septembrie 2019

In atentie:	Clientul: Oras Targu Neamt
	Destinatarul: Oras Targu Neamt

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 35 - U7, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt , avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

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

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Destinatarul: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul

Scopul evaluarii

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

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de un cabinet medical cu suprafata utila de 16,73 mp si suprafata construita 19,00 mp.

Bunul imobil este amplasat in Policlinica orasului Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 35 - U7 (etaj 1), judetul Neamt, identificat cu numarul cadastral 52708-C1-U7, inscris in Cartea Funciara individuala nr. 52708-C1-U7-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

Data evaluarii este 04.09.2019.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 14.08.2019 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu dl Iovoaia Ciprian (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

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

Valoarea de piata:	
6.818 €	32.229 lei

Valoarea redeventei anuale: 33,96 €/mp/an

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 04.09.2019 – 4,7272 lei/euro



Argumentarea valorii

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

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 04.09.2019 respectiv 4,7272 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

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

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2019

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

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

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

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2019.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat nr. 0721694/10.01.2019.

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Destinatarul: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea concesiunii.

1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de un cabinet medical cu suprafata utila de 16,73 mp si suprafata construita 19,00 mp.

Bunul imobil este amplasat in Policlinica orasului Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 35 - U7 (etaj 1), judetul Neamt, identificat cu numarul cadastral 52708-C1-U7, inscris in Cartea Funciara individuala nr. 52708-C1-U7-UAT Targu Neamt.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat in prezentul Raport de evaluare este estimarea valorii de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) compuse din editia 2013 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2013) precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR.

Definitia valorii de piata: "suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

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

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de Orasul Targu Neamt.

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 04.09.2019.

1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 04.09.2019.

1.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018 in Documentarea pentru elaborarea evaluarii "*Evaluatorul trebuie sa precizeze masura in care a fost inspectata proprietatea imobiliara subiect si in care a fost efectuata orice investigatie*".

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspectiei proprietatii subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piata, a rationamentului Evaluatorului si a altor surse de informatii mentionate in cadrul raportului.

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 14.08.2019 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu dl Iovoaia Ciprian (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 14.08.2019, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Imobilul se afla intr-o stare buna, prezinta finisaje de calitate medie;
- 2 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E la parterul carora se afla spatii comerciale, locuinte unifamiliale, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale, unitati de invatamant, institutii de cult. In apropiere se afla Muzeul de Istorie si Etnografie, Casa Memoriala "Veronica Micle", etc.;
- 3 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz. Drumurile care delimiteaza zona sunt asfaltate.
- 4 Accesul se face din Bdul Stefan cel Mare.

1.12. Amploarea investigatiei

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

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

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

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

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 adoptate de ANEVAR si nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

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

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

2.1. Etapele parcurse

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

2.2. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

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

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

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

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

2.4. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului.

Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri. Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului. Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului.

In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o

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

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

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

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

2.5. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

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

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

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

Costul de înlocuire brut reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a proprietății evaluate, utilizând aceleași sau aproape aceleași materiale. În abordarea prin cost, evaluatorul compară proprietatea în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască.

Deprecieri

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

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

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

Deprecierea fizică

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

Deprecierea funcțională

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

Deprecierea externă

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

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

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

- Releveu etaj 1 – U7 (numar cadastral 52708-C1-U7), executant SC Topoprest SRL (09.09.2013), înregistrat la OCPI Neamt la data de 23.09.2013.

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

3.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

Localizare și așezare geografică

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

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

Suprafata: 4301 ha

Intravilan: 1349 ha

Extravilan: 2951,5 ha

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

Gospodarii: 2273

Numele localitatilor aflate in administratie:

Blebea, Humulești, Humuleștii Noi

Economie

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

Activitati specifice zonei:

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

Activitati economice principale:

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

Facilitati oferite investitorilor:

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

3.4. Informatii despre amplasament

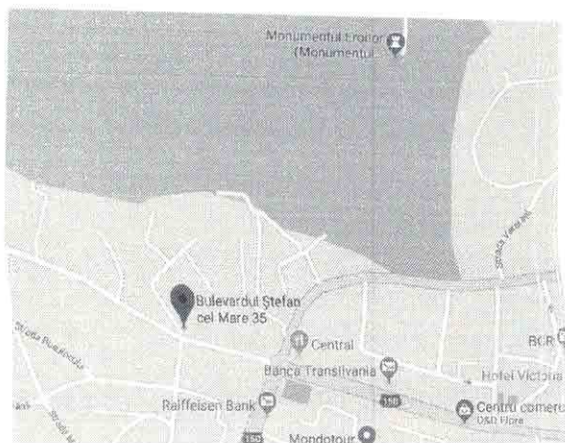
Imobilul este amplasat în Policlinica orașului Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 35 - U7 (etaj 1), județul Neamt.

Zona în care este amplasat bunul imobil este o zonă rezidențială și comercială centrală, formată din blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E la parterul cărora se află spații comerciale, locuințe unifamiliale, construcții independente cu destinația de spații comerciale, unități de învățământ, instituții de cult. În apropiere se află Muzeul de Istorie și Etnografie, Casa Memorială "Veronica Micle", etc.

Zona de amplasare este delimitată de următoarele artere importante de circulație: Bdul Stefan cel Mare, DN 15C, strada Sfântul Lazar.

Accesul: din Bdul Stefan cel Mare.

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Structura constructiva: beton armat, compartimentari interioare/exterioare din caramida, plansee din beton armat, acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tabla, reabilitat termic.

An PIF: 1985

Regim de inaltime: P+2E

Utilitati: apa, canalizare, curent electric, gaz.

Descrierea imobilului:

- structura functionala: una incapere;
- suprafata utila: 16,73 mp
- suprafata construita: 19,00 mp;
- finisaje interioare: tencuieli si zugraveli cu vopsea lavabila/faianta, pardoselile placate cu gresie;
- tamplaria : din PVC cu geam termopan;
- incalzirea se face prin intermediul unei centrale termice conectata la reseaua urbana de gaz;
- instalatiile sunt din polipropilena iar obiectele sanitare din ceramica;
- stare tehnica: buna.

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

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata proprietatilor imobiliare formate din piata spatiilor medicale din orasul Targu Neamt si judetele limitrofe.

4.2. Gradul de construire a zonei

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

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

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

4.4. Oferta

Oferta specifica consta in spatii comerciale/cabinete medicale amplasate la parterul unor blocuri de locuinte construite inainte de anul 1989, cladiri independente cu destinatia de spatii medicale, cu suprafata utila cuprinsa intre 15 mp si 250 mp.

Conform analizei de piata facuta de catre Evaluator au fost identificate oferte de proprietati relativ similare ofertate spre vanzare al caror pret de oferta se situeaza in intervalul 450 – 750 eur/mp util. Ofertele de vanzare variaza in functie de suprafata utila, etaj, localizare (in plan secundar sau la bulevard), gradul de finisaj si compartimentare.

In ceea ce priveste ofertele de inchiriere Evaluatorul a identificat mai putine proprietati ofertate in zona de referinta. S-a constatat ca nivelul chiriei lunare pentru spatiile medicale/comerciale se situeaza in intervalul 5 – 8 eur/mp util, in functie de zona de amplasare, suprafata, finisaje. De asemenea s-a constatat ca nu toate spatiile ofertate spre inchiriere sunt complet utilizate si mobilate.

4.5. Cererea

Cererea este reprezentata de persoane fizice (medici) care sunt in cautarea de spatii medicale situate in zona centrala a orasului.

4.6. Echilibrul pietei

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

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare foarte buna, in zona centrala a orasului;
2. Amplasarea intr-o zona in vecinatatea careia se afla numeroase blocuri de locuinte, proprietati comerciale, institutii de invatamant si publice.

Factori negativi

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

Concluzie

La data evaluarii s-a estimat un trend negativ, oferta fiind mai mare decat cererea pentru toate tipurile de proprietati datorita conditiilor exigente de creditare la nivel bancar si a lipsei puterii de cumparare la nivelul cumparatorilor.

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

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

Cea mai bună utilizare trebuie analizata astfel:

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

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

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

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

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

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

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

Din analiza celor patru criterii de stabilire a celei mai bune utilizări, pentru terenul liber am constatat că **această ipoteză nu este posibilă fizic**, deoarece demolarea, în afara faptului că nu este rezonabilă în condițiile unei astfel de proprietăți, ar putea afecta blocurile din apropiere. În plus, proprietatea evaluată face parte dintr-o clădire cu regim de înălțime P+2E (Policlinica Targu Neamt), având în comun terenul în cota indiviză, planșeele, pereții despărțitori, scara de acces precum și toate instalațiile de apă, canalizare, electrice, gaz, s.a. Presupunând totuși că operațiunea de demolare ar fi posibilă fizic, aceasta este imposibilă din punct de vedere legal. Din acest motiv, se elimină automat testarea celorlalte criterii de stabilire a celei mai bune utilizări pentru terenul liber, fezabilitatea financiară cât și productivitatea maximă.

În eventualitatea în care ar fi existat posibilitatea eliberării terenului de construcțiile existente, prin demolare, am analiza cea mai buna utilizare a terenului liber construit, prin aceasta metodă stabilind valoarea reziduală a terenului liber.

Astfel, am analiza utilizările care îndeplinesc criteriile de permise legal și posibile fizic, pentru a determina daca ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Dintre utilizările care sunt fezabile financiar, cea mai buna utilizare ar fi cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

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

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

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

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

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

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

Pe baza celor 3 comparabile prezentate s-a estimat valoarea de piata a proprietatii la valoarea de:

Valoare Abordare prin piata	
7.147 €	33.786 lei

** nu include T.V.A.*

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 1.

5.3. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin venit

S-a evaluat prin abordarea prin venit cabinetul medical cu suprafata utila de 16,73 mp.

Conform celor de mai sus pentru proprietatea evaluata, s-a estimat nivelul chiriei obtenabile de 6 euro/mp.

Gradul de neocupare a fost estimat la 0% pe baza informatiilor de la proprietati similare.

Cheltuielile pentru proprietate au fost estimate de catre Evaluator astfel:

Cheltuieli cu impozitul pe proprietate 107 euro/ an;

Cheltuieli cu asigurarea 18 euro/an;

Cheltuieli cu managementul proprietatii 250 euro/an;

Calculul ratei de capitalizare s-a facut in cel mai corect mod pornind de la informatiile concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactiile incheiate pentru proprietati similare. Nivelul ratei de capitalizare pentru proprietatea subiect a fost estimat la 11,20%.

Valoarea de piata estimata prin abordarea prin venit este de:

Valoare Abordare prin venit	
6.818 €	32.229 lei

** Valoarea nu include TVA*

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 2.

5.4. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin cost

Costul de inlocuire brut (CIB)

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

* COSTUL DE INLOCUIRE BRUT A FOST PRELUAT DIN Fisa nr. 1, Pagina 11, Editia Septembrie 2015 DIN CATALOGUL "INDREPTAR TEHNIC PENTRU EVALUAREA IMEDIATA, LA PRETUL ZILEI, A COSTURILOR ELEMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE PROCENTUAL SI VALORIC, AUTORI SORIN TURCUS SI AUREL CRISTIAN, EDITURA MATRIXROM BUCURESTI"

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

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

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:	
12.323 €	58.255 lei

Detaliile sunt prezentate in anexe.

Deprecieri

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

Deprecierea fizica

Pentru proprietatea evaluata deprecierea fizica normala estimata este de 35,00% calculata conform Anexelor din GEV500.

Deprecierea functionala

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

Deprecierea externa

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

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

Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:	
8.010 €	37.866 lei

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

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

Valoare Abordare prin cost
8.010 €

** Valoarea nu include TVA*

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior, au rezultat urmatoarele valori:

Nr. cad.	Descriere	Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei
52708-C1-U7	Spatiu medical U7	7.147	33.786	6.818	32.229	8.010	37.866
SP MED U7	Su=16,73 mp						
-	-	7.147	33.786	6.818	32.229	8.010	37.866

6.2. Criteriile valorii finale

Criteriile pentru formularea si estimarea opiniei finale, fundamentata, clara si semnificativa, asupra valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Conform acestui criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii evaluate si la viabilitatea pietei specifice.

Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Conform acestui criteriu, precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea informatiilor

Conform acestui criteriu, adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii, determinate printr-o comparatie sau printr-o metoda. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

6.3. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin venit respectiv valoarea de:

Valoarea de piata:	
6.818 €	32.229 lei

Valoarea redeventei anuale: 33,96 €/mp/an

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

- 1) Valorile sunt nete fara TVA
- 2) Curs B.N.R. din data de 04.09.2019 – 4,7272 lei/euro



[Handwritten signature]

190,05 lei

7. ANEXE

Anexa 1:	Abordarea prin piata
Anexa 2:	Abordarea prin venit. Capitalizarea directa
Anexa 3:	Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii. Valoarea redeventei

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

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

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

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

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

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

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

8.3. Conditii limitative

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

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

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

Anexa 2: Abordarea prin venit. Capitalizarea directa

Elemente de calcul	U.M.	Valoare in euro
Suprafata utila		
Chirie de piata estimata	mp	16,73
Chirie lunara neta estimata	euro/mp	6 €
		95 €
Minus:		
Valoare concesiune teren (euro/luna)		- €
Venit brut potential (VBP) anual		1.139 €
Minus:		
Pierdere din neocupare	~ 0 % din VBP	0 €
Venit brut efectiv (VBE) anual		1.139 €
Minus cheltuielile proprietatului:		
Cheltuieli cu impozitul pe proprietate		-107 €
Cheltuieli cu asigurarea		-18 €
Cheltuieli cu managementul proprietatii		-250 €
Chelt renovare estimate		0 €
Venit net anual (VNE)		764 €
Rata de capitalizare, c		11,20%
Valoarea estimata a proprietatii (in euro)		6.818 €
Valoarea estimata a proprietatii (in lei)		32.229 lei

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

4,7272

Anexa 3: Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii

Descriere	UM	SPATIU MEDICAL U7
Arie desfasurata (estimata)	mp	19,00
Cost unitar per mp construit*	euro/mpc	804,26
TVA	%	24%
Cost unitar per mp construit fara TVA	euro/mpc	648,60
Corectie fata de catalog	%	0%
Cost per mp rezultat	euro/mpc	648,60
Cost per mp rezultat	lei/mpc	3.066,05
Cost de inlocuire Brut (100%)	euro	12.323 €
Cost de inlocuire Brut (100%)	lei	58.255 lei
Cost de inlocuire Brut (100%)	euro/mp	649 €
Cost de inlocuire Brut (100%)	lei/mp	3.066 lei
Minus corectii:		
Depreciere fizica (in %)	%	35,00%
Valoarea corectie	euro	4.313
Depreciere functionala (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Depreciere externa (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Total Corectii (%)	%	35,00%
Valoare corectii	euro	4.313 €
Valoare corectii	lei	20.389 lei
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	euro	8.010 €
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	lei	37.866 lei
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	euro/mp	422 €
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	lei/mp	1.993 lei
VALOARE FINALA	EURO	8.010 €
VALOARE FINALA	LEI	37.866 lei

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

4,7272

Note:

* COSTUL DE INLOCUIRE BRUT A FOST PRELUAT DIN Fisa nr. 1, Pagina 11, Editia Septembrie 2015 DIN CATALOGUL "INDREPTAR TEHNIC PENTRU EVALUAREA IMEDIATA, LA PRETUL ZILEI, A COSTURILOR ELEMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE PROCENTUAL SI VALORIC, AUTORI SORIN TURCUS SI AUREL CRISTIAN, EDITURA MATRIXROM BUCURESTI"

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Numar cadastral	Descriere	Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei	euro	lei
52708-C1-U7	Spatiu medical U7	7.147 €	33.786 lei	6.818 €	32.229 lei	8.010 €	37.866 €	6.818 €	32.229 lei
SP MED U7	Su=16,73 mp								
-	-	7.147 €	33.786 lei	6.818 €	32.229 lei	8.010 €	37.866 lei	6.818 €	32.229 lei
Curs de schimb BNR la 04.09.2019		4,7272							

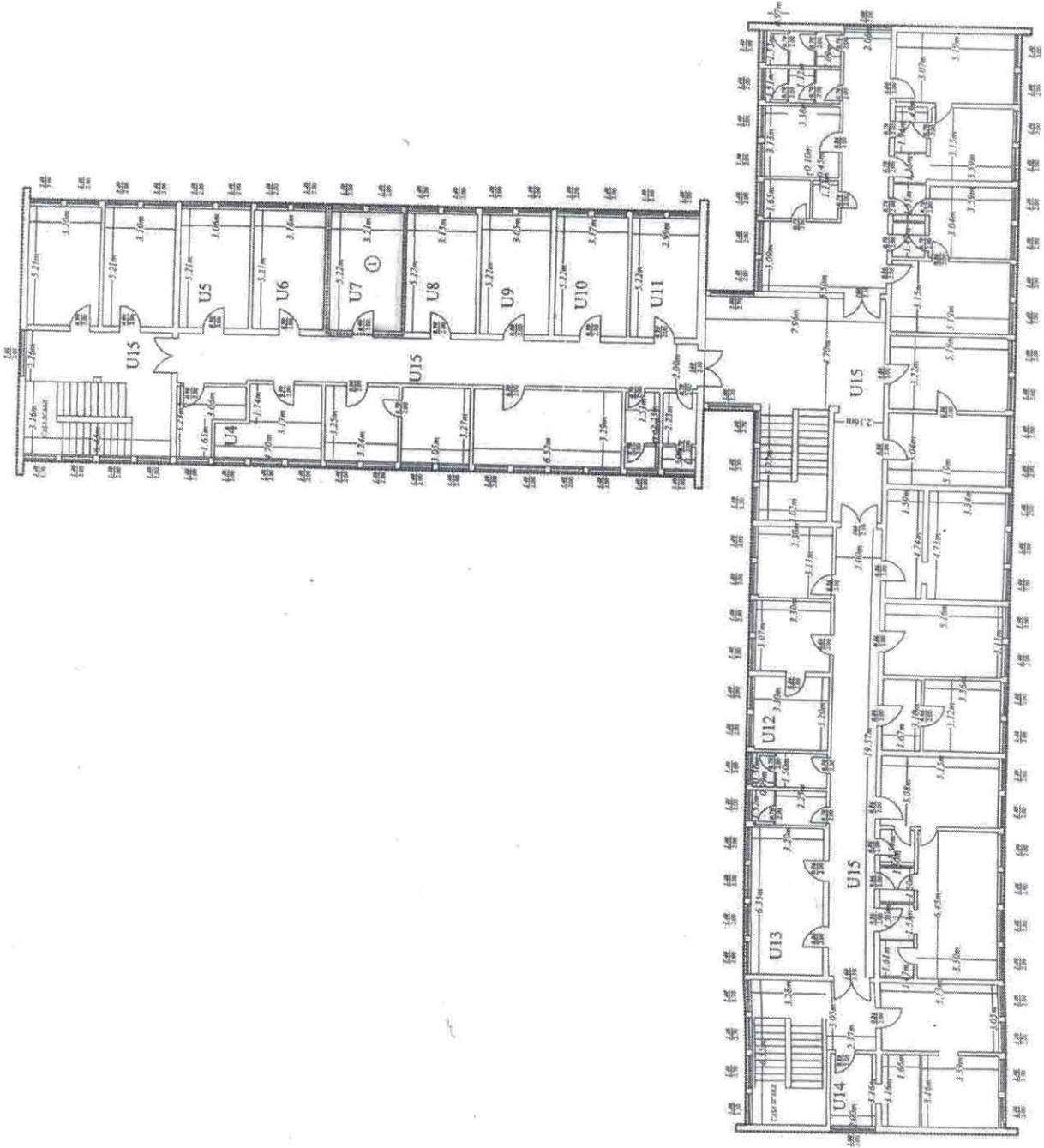
Anexa 5: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Numar cadastral	Descriere	Abordarea prin piata	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost	Valoarea de piata
		euro lei	euro lei	euro lei	euro lei
52708-C1-U7	Spatiu MEDICAL U7	7.147 € 33.786 lei	6.818 € 32.229 lei	8.010 € 37.866 €	6.818 € 32.229 €
SP MED U7	Su=16,73 mp				
-	-	7.147 € 33.786 lei	6.818 € 32.229 lei	8.010 € 37.866 lei	6.818 € 32.229 lei
Valoarea redeventei (concesiunii) (eur/mp/an) SP MEDICAL U7		35.60	33.96	39.90	33.96
		VALOAREA REDEVENTEI ANUALE EUR/MP/AN			

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

4,7272

Nr. Cadastral al terenului 52708 - C1 - U7	Suprafata C.p.t. = 8,56/1161	Adresa Imobilului Tirgu Neamt, B-dul Stefan cel Mare, nr.35
Carte Funciare colectiva nr UAT	U7	Oras Tirgu Neamt
Cod unitate individuala (U)		C.F. individuala 52708 - C1 - U7



U7

Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila m.p.
1	Cabinet tehnica dentara	16,73
	SUPRAFATA UTILA	= 16,73
	SUPRAFATA CONSTRUITA	= 19,00
	C.p.t. = 8,56; C.p.c. = 4,15	
Executanti,	Data,	
	09.09.2013	
Receptionat,	Data,	
	23 SEP. 2013	

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

J27/1862/2003. CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2019

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Proprietate nerezidentiala

situata in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare,
nr. 35 – U9, judetul Neamt



Septembrie 2019

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNA TI	4
SCOPUL EVALUARII.....	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	4
DATA EVALUARII.....	4
INSPECTIA.....	4
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNA TI.....	6
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	7
1.5. TIPUL VALORII	7
1.6. DREPTURILE EVALUATE	7
1.7. DATA EVALUARII.....	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	7
1.10. INSPECTIA	7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI.....	8
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE.....	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR10	10
2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	11
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	11
2.4. ABORDAREA PRIN VENIT	12
2.5. ABORDAREA PRIN COST	13
3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....	15
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	15
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	15
3.3. DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE.....	15
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	16
3.5. HARTA LOCATIEI	16
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	17
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE17	17
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	18
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	18
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI.....	18
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	18
4.4. OFERTA.....	18
4.5. CEREREA	18
4.6. ECHILIBRUL PIETEI.....	18
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	18
5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	20
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	20
5.2. EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA	21

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

04 Septembrie 2019

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 35 – U9, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt , avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

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

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Destinatarul: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul

Scopul evaluarii

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

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de un cabinet medical cu suprafata utila de 15.88 mp si suprafata construita 19,00 mp.

Bunul imobil este amplasat in Policlinica orasului Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 35 – U9 (etaj 1), judetul Neamt, identificat cu numarul cadastral 52708-C1-U9, inscris in Cartea Funciara individuala nr. 52708-C1-U9-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

Data evaluarii este 04.09.2019.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 14.08.2019 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu dl Iovoaia Ciprian (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

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

Valoarea de piata:	
6.315 €	29.850 lei

Valoarea redevenței anuale: 33,14 €/mp/an

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 04.09.2019 – 4,7272 lei/euro

Argumentarea valorii

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

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 04.09.2019 respectiv 4,7272 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului lei/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

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

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2019

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

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

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

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2019.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat nr. 0721694/10.01.2019.

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Destinatarul: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea concesiunii.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul supus evaluării este reprezentat de un cabinet medical cu suprafața utilă de 15,88 mp și suprafața construită 19,00 mp.

Bunul imobil este amplasat în Policlinica orașului Târgu Neamț, Bdul Ștefan cel Mare, nr. 35 – U9 (etaj 1), județul Neamț, identificat cu numărul cadastral 52708-C1-U9, înscris în Cartea Funciara individuală nr. 52708-C1-U9-UAT Târgu Neamț.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat în prezentul Raport de evaluare este estimarea valorii de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) compuse din ediția 2013 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2013) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

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

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

1.6. Drepturile evaluate

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

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 04.09.2019.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 04.09.2019.

1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018 în Documentarea pentru elaborarea evaluării “*Evaluatorul trebuie să precizeze măsura în care a fost inspectată proprietatea imobiliară subiect și în care a fost efectuată orice investigație*”.

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

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectată în data de 14.08.2019 de către dl Casapu Ioan împreună cu dl Iovoaia Ciprian (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 14.08.2019, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Imobilul se afla intr-o stare buna, prezinta finisaje de calitate medie;
- 2 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E la parterul carora se afla spatii comerciale, locuinte unifamiliale, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale, unitati de invatamant, institutii de cult. In apropiere se afla Muzeul de Istorie si Etnografie, Casa Memoriala "Veronica Micle", etc.;
- 3 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz. Drumurile care delimiteaza zona sunt asfaltate.
- 4 Accesul se face din Bdul Stefan cel Mare.

1.12. Amploarea investigatiei

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

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

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

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

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 adoptate de ANEVAR si nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

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

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

2.1. Etapele parcurse

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

2.2. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

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

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

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

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

2.4. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului.

Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri. Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului. Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului.

In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o

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

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

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

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

2.5. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

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

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

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

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproducie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

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

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deprecierea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de utilizare, trecerea normala a timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc.

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

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

- Releveu etaj 1 – U9 (numar cadastral 52708-C1-U9), executant SC Topoprest SRL (09.09.2013), înregistrat la OCPI Neamt la data de 23.09.2013.

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

3.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

Localizare și așezare geografică

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

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

Suprafata: 4301 ha

Intravilan: 1349 ha

Extravilan: 2951,5 ha

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

Gospodarii: 2273

Numele localitatilor aflate in administratie:

Blebea, Humulești, Humuleștii Noi

Economie

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

Activități specifice zonei:

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

Activități economice principale:

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

Facilități oferite investitorilor:

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

3.4. Informații despre amplasament

Imobilul este amplasat în Policlinica orașului Târgu Neamț, Bdul Stefan cel Mare, nr. 35 – U9 (etaj 1), județul Neamț.

Zona în care este amplasat bunul imobil este o zonă rezidențială și comercială centrală, formată din blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E la parterul cărora se află spații comerciale, locuințe unifamiliale, construcții independente cu destinația de spații comerciale, unități de învățământ, instituții de cult. În apropiere se află Muzeul de Istorie și Etnografie, Casa Memorială “Veronica Micle”, etc.

Zona de amplasare este delimitată de următoarele artere importante de circulație: Bdul Stefan cel Mare, DN 15C, strada Sfântul Lazar.

Accesul: din Bdul Stefan cel Mare.

3.5. Harta locației



3.6. Descrierea proprietatii

Structura constructiva: beton armat, compartimentari interioare/exterioare din caramida, plansee din beton armat, acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tabla, reabilitat termic.

An PIF: 1985

Regim de inaltime: P+2E

Utilitati: apa, canalizare, curent electric, gaz.

Descrierea imobilului:

- structura functionala: una incapere;
- suprafata utila: 15,88 mp
- suprafata construita: 19,00 mp;
- finisaje interioare: tencuieli si zugraveli cu vopsea lavabila/faianta, pardoselile placate cu gresie;
- tamplaria : din PVC cu geam termopan;
- incalzirea se face prin intermediul unei centrale termice conectata la reseaua urbana de gaz;
- instalatiile sunt din polipropilena iar obiectele sanitare din ceramica;
- stare tehnica: buna.

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

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata proprietatilor imobiliare formate din spatii medicale din orasul Targu Neamt si judetele limitrofe.

4.2. Gradul de construire a zonei

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

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

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

4.4. Oferta

Oferta specifica consta in spatii comerciale/cabinete medicale amplasate la parterul unor blocuri de locuinte construite inainte de anul 1989, cladiri independente cu destinatia de spatii medicale, cu suprafata utila cuprinsa intre 15 mp si 250 mp.

Conform analizei de piata facuta de catre Evaluator au fost identificate oferte de proprietati relativ similare oferite spre vanzare al caror pret de oferta se situeaza in intervalul 450 – 750 eur/mp util. Ofertele de vanzare variaza in functie de suprafata utila, etaj, localizare (in plan secundar sau la bulevard), gradul de finisaj si compartimentare.

In ceea ce priveste ofertele de inchiriere Evaluatorul a identificat mai putine proprietati oferite in zona de referinta. S-a constatat ca nivelul chiriei lunare pentru spatiile medicale/comerciale se situeaza in intervalul 5 – 8 eur/mp util, in functie de zona de amplasare, suprafata, finisaje. De asemenea s-a constatat ca nu toate spatiile oferite spre inchiriere sunt complet utilizate si mobilate.

4.5. Cererea

Cererea este reprezentata de persoane fizice (medici) care sunt in cautarea de spatii medicale situate in zona centrala a orasului.

4.6. Echilibrul pietei

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

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare foarte buna, in zona centrala a orasului;
2. Amplasarea intr-o zona in vecinatatea careia se afla numeroase blocuri de locuinte, proprietati comerciale, institutii de invatamant si publice.

Factori negativi

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

Concluzie

La data evaluarii s-a estimat un trend negativ, oferta fiind mai mare decat cererea pentru toate tipurile de proprietati datorita conditiilor exigente de creditare la nivel bancar si a lipsei puterii de cumparare la nivelul cumparatorilor.

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

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

Cea mai bună utilizare trebuie analizata astfel:

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

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

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

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

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

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

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

Din analiza celor patru criterii de stabilire a celei mai bune utilizări, pentru terenul liber am constatat că **această ipoteză nu este posibilă fizic**, deoarece demolarea, în afara faptului că nu este rezonabilă în condițiile unei astfel de proprietăți, ar putea afecta blocurile din apropiere. În plus, proprietatea evaluată face parte dintr-o cladire cu regim de inaltime P+2E (Policlinica Targu Neamt), având în comun terenul în cota indiviză, planșeele, pereții despărțitori, scara de acces precum și toate instalațiile de apă, canalizare, electrice, gaz, s.a. Presupunând totuși că operațiunea de demolare ar fi posibilă fizic, aceasta este imposibilă din punct de vedere legal. Din acest motiv, se elimină automat testarea celorlalte criterii de stabilire a celei mai bune utilizări pentru terenul liber, fezabilitatea financiară cât și productivitatea maximă.

În eventualitatea în care ar fi existat posibilitatea eliberării terenului de construcțiile existente, prin demolare, am analiza cea mai buna utilizare a terenului liber construit, prin aceasta metodă stabilind valoarea reziduală a terenului liber.

Astfel, am analiza utilizările care îndeplinesc criteriile de permise legal și posibile fizic, pentru a determina daca ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Dintre utilizările care sunt fezabile financiar, cea mai buna utilizare ar fi cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

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

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

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

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

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

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

Pe baza celor 3 comparabile prezentate s-a estimat valoarea de piata a proprietatii la valoarea de:

Valoare Abordare prin piata	
6.784 €	32.069 lei

** nu include T.V.A.*

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 1.

5.3. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin venit

S-a evaluat prin abordarea prin venit cabinetul medical cu suprafata utila de 15,88 mp.

Conform celor de mai sus pentru proprietatea evaluata, s-a estimat nivelul chiriei obtenabile de 6 euro/mp.

Gradul de neocupare a fost estimat la 0% pe baza informatiilor de la proprietati similare.

Cheltuielile pentru proprietate au fost estimate de catre Evaluator astfel:

Cheltuieli cu impozitul pe proprietate 102 euro/ an;

Cheltuieli cu asigurarea 17 euro/an;

Cheltuieli cu managementul proprietatii 250 euro/an;

Calculul ratei de capitalizare s-a facut in cel mai corect mod pornind de la informatiile concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactiile incheiate pentru proprietati similare. Nivelul ratei de capitalizare pentru proprietatea subiect a fost estimat la 11,20%.

Valoarea de piata estimata prin abordarea prin venit este de:

Valoare Abordare prin venit	
6.315 €	29.850 lei

** Valoarea nu include TVA*

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 2.

5.4. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin cost

Costul de inlocuire brut (CIB)

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

* COSTUL DE INLOCUIRE BRUT A FOST PRELUAT DIN Fisa nr. 1, Pagina 11, Editia Septembrie 2015 DIN CATALOGUL "INDREPTAR TEHNIC PENTRU EVALUAREA IMEDIATA, LA PRETUL ZILEI, A COSTURILOR ELEMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE PROCENTUAL SI VALORIC, AUTORI SORIN TURCUS SI AUREL CRISTIAN, EDITURA MATRIXROM BUCURESTI"

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

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

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:	
12.323 €	58.255 lei

Detaliile sunt prezentate in anexe.

Deprecieri

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

Deprecierea fizica

Pentru proprietatea evaluata deprecierea fizica normala estimata este de 35,00% calculata conform Anexelor din GEV500.

Deprecierea functionala

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

Deprecierea externa

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

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

Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:	
8.010 €	37.866 lei

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

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

Valoare Abordare prin cost
8.010 €

** Valoarea nu include TVA*

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior, au rezultat urmatoarele valori:

Nr. cad.	Descriere	Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei
52708-C1-U9	Spatiu medical U9	6.784	32.069	6.315	29.850	8.010	37.866
SP MED U9	Su=15.88 mp						
-	-	6.784	32.069	6.315	29.850	8.010	37.866

6.2. Criteriile valorii finale

Criteriile pentru formularea si estimarea opiniei finale, fundamentata, clara si semnificativa, asupra valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Conform acestui criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii evaluate si la viabilitatea pietei specifice.

Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Conform acestui criteriu, precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea informatiilor

Conform acestui criteriu, adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii, determinate printr-o comparatie sau printr-o metoda. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

6.3. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin venit respectiv valoarea de:

Valoarea de piata:	
6.315 €	29.850 lei

Valoarea redeventei anuale: 33,14 €/mp/an

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

- 1) Valorile sunt nete fara TVA
- 2) Curs B.N.R. din data de 04.09.2019 – 4,7272 lei/euro



[Handwritten signature]

157
 186,83 mp/an

7. ANEXE

Anexa 1:	Abordarea prin piata
Anexa 2:	Abordarea prin venit. Capitalizarea directa
Anexa 3:	Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii. Valoarea redeventei

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

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

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

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

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

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

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

8.3. Condițiile limitative

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

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

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

ANEXA 1: Abordaree pific phtia

Num. Cpt.	Contabil 1	Contabil 2	Contabil 3
<p>Sistemul de contabilitate este un sistem de contabilitate care este utilizat pentru a ține evidența financiară a activității unei companii. Acest sistem este compus din două părți: Contabil 1 și Contabil 2. Contabil 1 este partea de contabilitate care este utilizată pentru a ține evidența financiară a activității unei companii. Contabil 2 este partea de contabilitate care este utilizată pentru a ține evidența financiară a activității unei companii.</p>			

Num. Cpt.	Contabil 1	Contabil 2	Contabil 3
<p>Sistemul de contabilitate este un sistem de contabilitate care este utilizat pentru a ține evidența financiară a activității unei companii. Acest sistem este compus din două părți: Contabil 1 și Contabil 2. Contabil 1 este partea de contabilitate care este utilizată pentru a ține evidența financiară a activității unei companii. Contabil 2 este partea de contabilitate care este utilizată pentru a ține evidența financiară a activității unei companii.</p>			
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Anexa 2: Abordarea prin venit. Capitalizarea directa

Elemente de calcul	U.M.	Valoare in euro
Suprafata utila	mp	15,88
Chirie de piata estimata	euro/mp	6 €
Chirie lunara neta estimata		90 €
Minus:		
Valoare concesiune teren (euro/luna)		- €
Venit brut potential (VBP) anual		1.076 €
Minus:		
Pierdere din neocupare	~ 0 % din VBP	0 €
Venit brut efectiv (VBE) anual		1.076 €
Minus cheltuielile proprietatului:		
Cheltuieli cu impozitul pe proprietate		-102 €
Cheltuieli cu asigurarea		-17 €
Cheltuieli cu managementul proprietatii		-250 €
Chelt renovare estimate		0 €
Venit net anual (VNE)		707 €
Rata de capitalizare, c		11,20%
Valoarea estimata a proprietatii (in euro)		6.315 €
Valoarea estimata a proprietatii (in lei)		29.850 lei

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

4,7272

Anexa 3: Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii

Descriere	UM	SPATIU MEDICAL U9 , ET I
Arie desfasurata (estimata)	mp	19,00
Cost unitar per mp construit*	euro/mpc	804,26
TVA	%	24%
Cost unitar per mp construit fara TVA	euro/mpc	648,60
Corectie fata de catalog	%	0%
Cost per mp rezultat	euro/mpc	648,60
Cost per mp rezultat	lei/mpc	3.066,05
Cost de inlocuire Brut (100%)	euro	12.323 €
Cost de inlocuire Brut (100%)	lei	58.255 lei
Cost de inlocuire Brut (100%)	euro/mp	649 €
Cost de inlocuire Brut (100%)	lei/mp	3.066 lei
Minus corectii:		
Depreciere fizica (in %)	%	35,00%
Valoarea corectie	euro	4.313
Depreciere functionala (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Depreciere externa (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Total Corectii (%)	%	35,00%
Valoare corectii	euro	4.313 €
Valoare corectii	lei	20.389 lei
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	euro	8.010 €
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	lei	37.866 lei
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	euro/mp	422 €
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	lei/mp	1.993 lei
VALOARE FINALA	EURO	8.010 €
VALOARE FINALA	LEI	37.866 lei

Curs de schimb BNR la 04.09.2019 4,7272

Note:

* COSTUL DE INLOCUIRE BRUT A FOST PRELUAT DIN Fisa nr. 1, Pagina 11, Editia Septembrie 2015 DIN CATALOGUL "INDREPTAR TEHNIC PENTRU EVALUAREA IMEDIATA, LA PRETUL ZILEI, A COSTURILOR ELEMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE PROCENTUAL SI VALORIC, AUTORI SORIN TURCUS SI AUREL CRISTIAN, EDITURA MATRIXROM BUCURESTI"

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Numar cadastral	Descriere	Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei	euro	lei
52708-C1-U9	Spatiu medical U9	6.784 €	32.069 lei	6.315 €	29.850 lei	8.010 €	37.866 €	6.315 €	29.850 lei
SP MED U9	Su=15,88 mp								
-	-	6.784 €	32.069 lei	6.315 €	29.850 lei	8.010 €	37.866 lei	6.315 €	29.850 lei

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

4,7272

Anexa 5: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

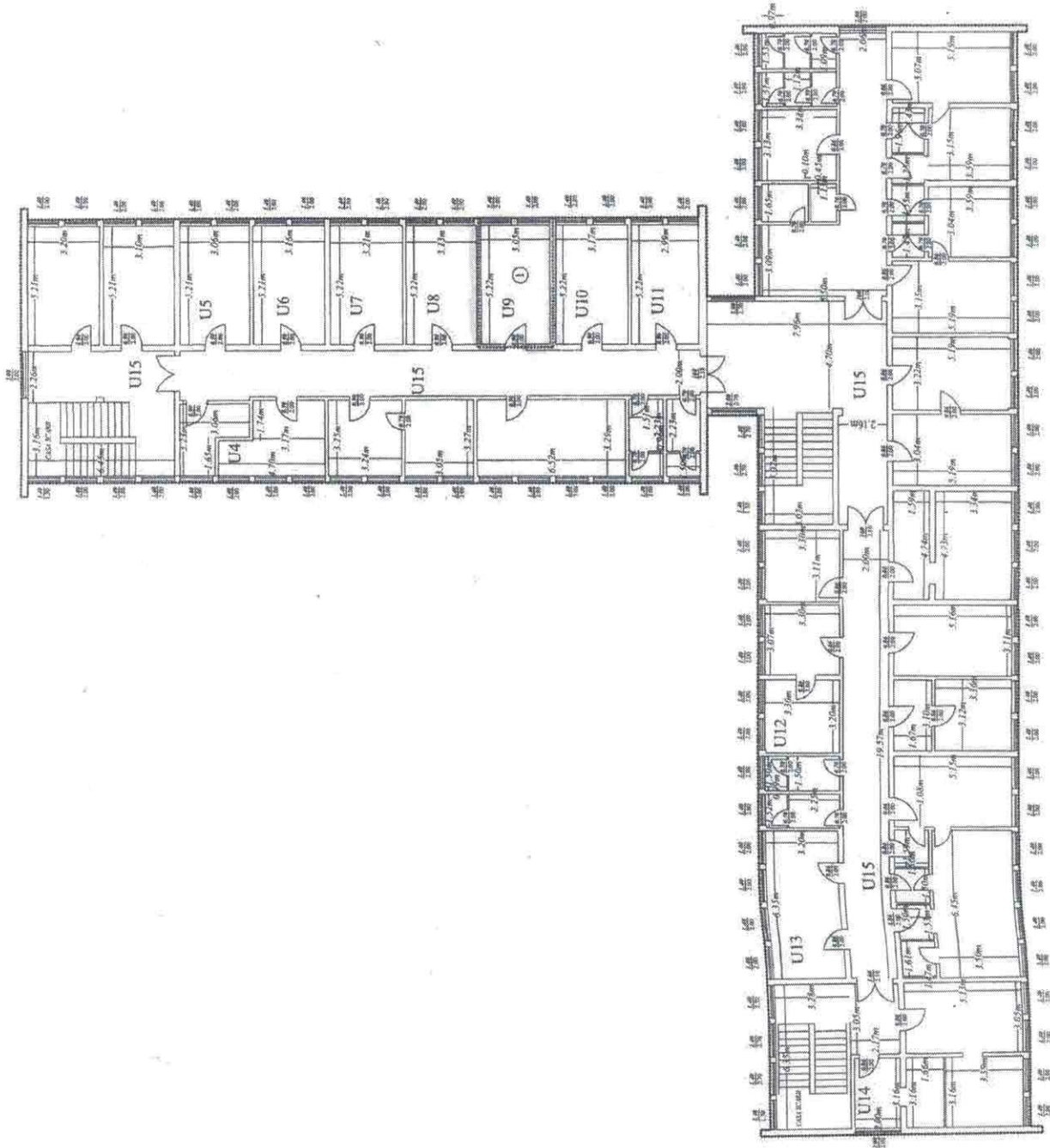
Numar cadastral	Descriere	Abordarea prin piata euro lei	Abordarea prin venit euro lei	Abordarea prin cost euro lei	Valoarea de piata euro lei
52708-C1-U9 SP MED U9/ET1	Spatiu MEDICAL U9/ET1 Su=15,88 MP	6.784 € 32.069 lei	6.315 € 29.850 lei	8.010 € 37.866 lei	6.315 € 29.850 €
-	-	6.784 € 32.069 lei	6.315 € 29.850 lei	8.010 € 37.866 lei	6.315 € 29.850 lei
	Valoarea redeventei (concesiunii) (eur/imp/an) SP MEDICAL U9/ET 1	35,60	33,14	42,03	33,14
	VALOAREA REDEVENTEI ANUALE EUR/MP/AN				33,14

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

4,7272

Scara 1:400

Nr. Cadastral al terenului 52708 - C-1-1-9	Suprafața C.p.t. = 8,13/1161	Adresa Imobilului Tirgu Neamț, B-dul Stefan cel Mare, nr.35
Carte Funciare colectiva nr. U9	UAT	Oras Tirgu Neamț
Cod unitate individuala (U)	C.F. individuala 52708 - C1 - U9	



U9

Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila [m.p.]
1.	Cabinet stomatologic	15,88
	SUPRAFATA UTILA	= 15,88
	SUPRAFATA CONSTRUITA	= 19,00
	C.p.t. = 8,13; C.p.c. = 3,93	
Executant,	Data,	
	09.09.2013	
Receptionat,	Data,	
	23 SEP 2013	
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț nume și prenume: ASAEI GHEORGHE Funcția: CONSILIER		

JUDETUL NEAMT
ORAȘUL TÂRGU- NEAMT
Telefon 0233/790245/ 0751028118 , Fax 02337901008;
Adresa: B-dul Ștefan cel Mare, nr.62, Târgu - Neamț, Jud. Neamț;
E- Mail tgnt@primariatgneamt.ro

CAIET DE SARCINI

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL INCHIRIERII

1.1 Denumire: Spatiile cu destinatia de cabinete medicale si cabinete de libera practica pentru servicii publice conexe actului medical, aflate in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu - Neamt (Policlinica), situat in B-dul Ștefan cel Mare nr.35, precum si spatii cu folosinta comuna, dupa cum urmeaza:

a).etaj I – U9 spatiul cu destinatia de cabinet medical (stomatologic) in **suprafata totala de 9,90 mp**, care se compune din cota $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 15,88 mp, folosit in sistem de tura/contratura ce reprezinta 7,94 mp, identificat la pozitia U9 din releveu etaj I, dar si spatii comune in suprafata de 1,96 mp (ce reprezinta cota de $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 3,93 mp spatii comune), conform Extras carte funciara nr.52708 – C1 – U9 . Valoarea de inventar a spatiului este de 11.425 lei.

b) etaj II – U22 si U28 spatiul cu destinatia de cabinet medical (ginecologic) in **suprafata totala de 45,94 mp**, ce reprezinta suprafata de 32,87 mp identificata la Pozitia U22 din releveu etaj II si spatii comune in suprafata de 8,15 mp, precum si suprafata de 4,92 mp, identificata la pozitia U28(14) din releveu et II, conform extrasului de catre funciara nr.52708 – C1- U22 si U28.Valoarea de inventar a spatiilor este de 53014,76 lei.

c)etaj I – U7 spatiul cu destinatia de cabinet de libera practica (tehnician dentar) in **suprafata totala de 10,44 mp**, care se compune din cota $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 16,73 mp, folosit in sistem de tura/contratura ce reprezinta 8,36 mp, identificata la pozitia U7 din releveu etaj I, dar si spatii comune in suprafata de 2,08 mp (ce reprezinta cota de $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 4,15 mp spatii comune), conform extrasului de carte funciara nr.52708 – C1 – U7. Valoarea de inventar a spatiilor este de 12.048 lei.

d) etaj I – U7 spatiul cu destinatia de cabinet de libera practica (tehnician dentar) in **suprafata totala de 10,44 mp**, care se compune din cota $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 16,73 mp, folosit in sistem de tura/contratura ce reprezinta 8,36 mp, identificata la pozitia U7 din releveu etaj I, dar si spatii comune in suprafata de 2,08 mp (ce reprezinta cota de $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 4,15 mp spatii comune), conform extrasului de carte funciara nr.52708 – C1 – U7. Valoarea de inventar a spatiilor este de 12.048 lei.

Spatiile sus mentionate sunt identificate in anexa nr.2, parte integranta la prezenta hotarare.

1.2. Amplasare: Spatiile sus mentionate sunt amplasate in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu - Neamt (Policlinica), situat in B-dul Stefan cel Mare nr.35, judetul Neamt.

1.3. Spatiile susmentionate sunt supuse inchirierii potrivit prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

1.4. Pentru spatiile care se inchiriaza, locatarul are obligatia de a exploata in mod direct bunurile ce fac obiectul inchirierii, sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate privata.

II. CONDITII GENERALE ALE INCHIRIERII

2.1. Regimul spatiilor destinate inchirierii: Bunurile mentionate la **pct.1.1** din prezentul caiet de sarcini se afla in proprietatea privata a orasului Targu – Neamt, conform Hotararii Consiliului Local al orasului Targu – Neamt nr.156/30.05.2019.

III. CONDITII DE EXPLOATARE A SPATIILOR DESTINATE INCHIRIERII

3.1. Spatiile ce urmeaza a fi inchiriate vor fi utilizate de catre locatar pe toata durata contractului, in conditiile prevazute in contract, urmand ca la incetarea contractului sa fie restituite, in deplina proprietate, liber de sarcini, catre administratorul bunurilor.

3.2. Pe toata durata contractului de inchiriere este interzisa modificarea destinatiei pentru care s – a incheiat contractul.

3.3. Orice investitie sau amenajare care este necesara spatiilor inchiriate se va realiza numai in baza si dupa obtinerea acordului scris al locatorului si exclusiv pe cheltuiala locatarrului, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

IV. Durata inchirierii

4.1. Durata inchirierii spatiilor este pe o perioada de 10 ani, cu posibilitate de prelungire.

V. PRETUL DE PORNIRE A LICITATIEI

5.1. Pretul minim de pornire al licitatiei este dupa cum urmeaza:

- spatiul in suprafata de **9, 90 mp – etaj I- U9 – 157 lei/mp/an**
- spatiul in suprafata de **45, 94 mp – etaj II – U22 si U28 – 196 lei/ mp/an**
- spatiul in suprafata de **10,44 mp – etaj I- U7 – 161 lei /mp/an**
- spatiul in suprafata de **10,44 mp – etaj I- U7 – 161 lei/mp/an**

5.2. Chiria se va majora anual cu rata anuala a inflatiei comunicata de catre Institutul National de Statistica. Refuzul de plata a chiriei astfel majorata echivaleaza cu rezilierea contractului, fara a avea un efect asupra obligatiilor scadente.

VI. ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI

6.1. Licitatia se va intia prin publicarea unui anunt in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie national si intr-unul de circulatie locala, pe pagina de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatie electronice.

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

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

- a) informatii generale privind Primaria orasului Targu – Neamt precum:
 - denumire
 - codul de identificare fiscala
 - adresa
 - datele de contact
 - persoana de contact
- b) informatii generale privind obiectul procedurii de licitatie publica, in special descrierea si identificarea spatiilor, care urmeaza sa fie inchiriate;
- c) informatii privind documentaia de atribuire:
 - modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentaiei de atribuire;
 - denumirea si datele de contract ale compartimentului din cadrul Primariei orasului Targu – Neamt de la care se poate obtine un exemplar din documentaia de atribuire;
 - costul si conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei, daca este cazul;
 - data limita pentru solicitarea clarificarilor;
- d) informatii privind ofertele:
 - data limita de depunere a ofertelor
 - adresa la care trebuie depuse ofertele
 - numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta
- e) data si locul la care se va desfasura sedinta publica de deschiderea ofertelor
- f) instanta competenta in solutionarea eventualelor litigii si termenele pentru sesizarea instantei;
- g) data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate in vederea publicarii;

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

6.4. La licitatie pot participa persoane juridice, avand nationalitate romana sau straina, care indeplinesc conditiile Hotararii Guvernului nr.884/2004 si Ordonantei de urgenta nr.83 din 19.06.2000, precum si urmatoarele conditii :

- a platit toate taxele privind participarea la licitatie (taxa caiet sarcini, taxa participare licitatie si garantie de participare)
- a depus oferta in termenele prevazute in anuntul de licitatie
- are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local
- nu este in insolventa, faliment sau lichidare

6.5. NU are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile ce apartin domeniului public si privat al orasului Targu – Neamt, in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul,

din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

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

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

6.8. NU este valabila oferta cuprinzand un pret mai mic decat cel aprobat prin Hotararea Consiliului Local Targu – Neamt nr.____.

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

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

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

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

- asigurarea accesului direct, nerestricționat si

8 deplin, prin mijloace electronice, la continutul documentatiei de atribuire, contra cost;

- punerea la dispozitia persoanei interesate care a inantat o solicitare in acest sens a unui exemplar din documentatia de atribuire, pe suport de hartie, contra cost, intr-o perioada care nu trebuie sa **depaseasca 4 zile lucratoare** de la primirea solicitarii.

6.13. Primaria orasului Targu – Neamt va asigura obtinerea documentatiei de atribuire de catre persoana interesata, care va inanta o solicitare in acest sens.

6.14. Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare, astfel incat respectarea de catre Primaria orasului Targu – Neamt a perioadei prevazute la **pct.6.12.** sa nu conduca la situatia in care documentatia de atribuire sa fie pusa la dispozitia sa cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

6.15. Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

6.16. Primaria orasului va raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

6.17. Primaria orasului Targu – Neamt are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

6.18. Fara a aduce atingere prevederilor **pct. 6.16.**, Primaria orasului Targu – Neamt va transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data – limita pentru depunerea ofertelor.

6.19. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util punand astfel Primaria orasului Targu – Neamt in imposibilitatea de a respecta termenul prevazut la **pct. 6.18.**, acesta va raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care

perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data –limita de depunere a ofertelor.

6.20. Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse **cel putin doua oferte valabile.**

VII. PREVEDERI PROCEDURALE - Reguli privind ofertele:

7.1. Autoritatea contractanta are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

7.2. Ofertele se redacteaza in limba romana.

7.3. Pentru a participa la licitatie, ofertantii vor depune ofertele la Registratura institutiei, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza in ordinea primirii lor, precum si in registrul *Oferte*, precizandu-se data si ora.

7.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta.

Plicul exterior va trebui sa contina:

- a) fisa cu informatii privind ofertantul (**anexa 3**), declaratie pe proprie raspundere (**anexa 4**), declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului si sanatatea in munca si a normelor de aparare impotriva incendiilor(**anexa 5**), semnate de ofertant fara ingrosari sau modificali;
- b) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor;

Pe plicul exterior se va lipi Scrisoarea de inaintare (**anexa 2**) si acte doveditoare privind intrarea in posesia documentatiei de atribuire (caietul de sarcini), taxei de participare, precum si plata garantiei de participare.

7.5. Pe plicul interior, care contine oferta (**anexa 6**) propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

7.6. Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar pentru fiecare spatiu solicitat, prevazut in anuntul de licitatie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

7.7. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta pentru spatiul solicitat.

7.8. Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al continutului pe toata perioada de valabilitate stabilita de Primaria orasului Targu – Neamt.

7.9. Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data – limita pentru depunere, stabilite in anutul procedurii.

7.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

7.11. Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita in anutul de licitatie sau dupa expirarea datei – limita pentru depunere, se returneaza nedeschisa.

7.12. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora.

7.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului – verbal prevazut la **punctul 7.15.** de catre toti membri comisiei de evaluare si de catre ofertantii prezenti la licitatie.

7.14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.

7.15. In urma anlizarii ofertelor de catre Comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces – verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele

excluderii acestora din urma la procedura de licitatie. Procesul – verbal se semneaza de catre toti membri comisiei de evaluare a ofertelor.

7.16. In baza procesului – verbal care indeplineste conditiile prevazute la **punctul 7.15.** comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

7.17. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evlauare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost exculse, indicand motivele excluderii.

7.18. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, Primaria orasului Targu – Neamt este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie , cu respectarea procedurii prevazute la **pct.7.1. – 7.13.**

7.19. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se dpune nicio oferta valabila, autoriatea contractanta anuleaza procedura de licitatie. In cazul in care este depusa o singura oferta valabila, procedura este valabila cu respectarea conditiilor prevazute la pct.6.1.

VIII. PROTECTIA DATELOR

8.1. Fara a aduce atingere celorlate prevederi ale prezentei inchirieri, Primaria orasului Targu – Neamt, are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidential, in masura in care, in mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudiciainteresele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

IX. COMISIA DE EVALUARE

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

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

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

9.4. Presedintele comisiei de evaluare si secretarul acesteia sunt numiti de primarul orasului Targu – Neamt, dintre reprezentantii acestuia in comisie.

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

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

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

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

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

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

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

9.12. Atributiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior

b) intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia

c) analizarea si evaluarea ofertelor

d) intocmirea raportului de evaluare

e) intocmirea proceselor- verbale

f) desemnarea ofertei castigatoare

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

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

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

X. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

10.1. Pentru a participa la licitatie, ofertantul trebuie sa depuna oferta la sediul Primariei orasului Targu - Neamt (registratura), pana la data limita stabilita in anutul de inchiriere, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior. Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta si va trebui sa contina urmatoarele documente:

A. Persoana juridica straina

1) documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- Formular de oferta financiara – **Anexa 6**
- Fisa cu informatii privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – **Anexa 3**
- Declaratie pe proprie raspundere – **Anexa 4**
- Scrisoarea de inaintare – **Anexa 2**
- Declarație pe propria răspundere completata in conformitate cu prevederile art.180din OUG nr.34/2006 : « *Autoritatea contractanta are obligatia de a exclude din procedura aplicata pentru atribuirea contractului de închiriere orice ofertant/candidat despre care are cunostinta ca, in ultimii 5 ani a fost condamnat prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru participare la activitati ale unei organizatii criminale, pentru coruptie, pentru fraudă si/sau pentru spalare de bani.* »

- Declarație pe propria răspundere privind neincadrarea în situațiile prevăzute la art.181 din O.U. G nr.34/2006 completată în conformitate cu prevederile art.181 :
« *Autoritatea contractantă are dreptul de a exclude dintr-o procedură pentru atribuirea contractului de închiriere orice ofertant/candidat care se afla în oricare dintre următoarele situații:*

a) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic

sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);

c) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care este stabilit;

d) a fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

- Capacitatea de exercitare a activității profesionale a ofertantului (diploma de studii)
- Adeverința medicală din care să reiese că este apt pentru exercitarea profesiei
- Dovada că face parte ca și membri a Ordinului Tehnicienilor Dentari din România/ Colegiului Medicilor din România
- Act constitutiv, statut din care să rezulte că poate desfășura activități solicitate în Caietul de sarcini - copie legalizată
- Certificat de înregistrare CIF /CUI– copie legalizată.
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat, cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original
- Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de ANAF din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate).
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată.
- Cazier fiscal, original
- Fișa mijloacelor fixe
- procură pentru persoane imputernicite să participe la licitație.
- Bilantul financiar –contabil pe anul fiscal precedent semnat și parafat.
- Scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondență, în original și în traducere legalizată.
- Declarație pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, **Anexa 5**

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

2) documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie(documente care vor fi atasate la Scrisoare de inaintare de pe plicul exterior):

- acte doveditoare privind intrarea în posesia **Documentatiei de atribuire(caietul de sarcini)**, in valoare **50 lei**
- acte doveditoare privind **taxa de participare** la licitație, in valoare de **300 lei**.
- Acte doveditoare privind **garantia de participare** dupa cum urmeaza :
 - pentru spatiul in suprafata de **9, 90 mp – etaj I- U9 – 260 lei**
 - pentru spatiul in suprafata de **45, 94 mp – etaj II – U22 si U28 – 1508 lei**
 - pentru spatiul in suprafata de **10,44 mp – etaj I- U7 – 280 lei**
 - pentru spatiul in suprafata de **10,44 mp – etaj I- U7 – 280 lei**

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

- prin virament, in contul Primariei orasului Targu – Neamt

RO 75TREZ49321360250XXXXX, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt

- la caseria Primariei orasului Targu Neamt

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

- prin virament in contul Primariei orasului Targu – Neamt

RO 63TREZ4935006XXX000077, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt

- la caseria Primariei orasului Targu Neamt

Pe **plicul interior**, care va contine oferta(**anexa 6**) propriu -zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

B. Persoana juridica romana

1) documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- Formular de oferta financiara **Anexa 6**
- Scrisoarea de inaintare – **Anexa 2**
- Fisa cu informatii privind ofertantul – **Anexa 3**
- Declaratie pe propria raspundere – **Anexa 4**
- Declarație pe propria răspundere completata in conformitate cu prevederile art.180din OUG nr.34/2006 : « *Autoritatea contractanta are obligatia de a exclude din procedura aplicata pentru atribuirean contractului de închiriere orice ofertant/candidat despre care are cunostinta ca, in ultimii 5 ani a fost condamnat prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru participare la activitati ale unei organizatii criminale, pentru coruptie, pentru fraudă si/sau pentru spalare de bani.* »

- Declarație pe propria răspundere privind neincadrarea în situațiile prevăzute la art.181 din O.U. G nr.34/2006 completată în conformitate cu prevederile art.181 :
« *Autoritatea contractantă are dreptul de a exclude dintr-o procedură pentru atribuirea contractului de închiriere orice ofertant/candidat care se afla în oricare dintre următoarele situații:*

a) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic

sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);

c) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care este stabilit;

d) a fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

- Capacitatea de exercitare a activității profesionale a ofertantului (diploma de studii)
- Adeverința medicală din care să reiese că este apt pentru exercitarea profesiei
- Dovada că face parte ca și membri a Ordinului Tehnicienilor Dentari din România/ Colegiului Medicilor din România

• Act constitutiv, statut din care să rezulte că poate desfășura activități solicitate în Caietul de sarcini -

- Certificat de înregistrare CIF /CUI-
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat, cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de ANAF din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate).

• Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată.

- Cazier fiscal, original
- Fișa mijloacelor fixe
- procură pentru persoane imputernicite să participe la licitație.
- Bilantul financiar –contabil pe anul fiscal precedent semnat și parafat.
- Declarație pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, **Anexa 5**

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

2) documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie(documente care vor fi atasate la Scrisoare de inaintare de pe plicul exterior):

- acte doveditoare privind intrarea în posesia *Documentatiei de atribuire*, in valoare **50 lei**
- acte doveditoare privind *taxa de participare* la licitație, in valoare de **300 lei**.
- Acte doveditoare privind *garantia de participare* dupa cum urmeaza :
 - pentru spatiul in suprafata de **9, 90 mp – etaj I- U9 – 260 lei**
 - pentru spatiul in suprafata de **45, 94 mp – etaj II – U22 si U28 – 1508 lei**
 - pentru spatiul in suprafata de **10,44 mp – etaj I- U7 – 280 lei**
 - pentru spatiul in suprafata de **10,44 mp – etaj I- U7 – 280 lei**

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

- prin virament, in contul Primariei orasului Targu – Neamt

RO 75TREZ49321360250XXXXX, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt

- la caseria Primariei orasului Targu Neamt

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

- prin virament in contul Primariei orasului Targu – Neamt

RO 63TREZ4935006XXX000077, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt

- la caseria Primariei orasului Targu Neamt

Pe **plicul interior**, care va contine oferta propri-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz., potrivit Anexei 5.

10.2. Garantia de participare :

a)Garantia de participare la licitaie este obligatorie si se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii.

b)Ofertantul va pierde garantia de participare daca isi retrage oferta inainte de inceperea licitatiei, in oricare dintre etapele acesteia.

c) Locatarul este obligat sa restituie, la cerere, celorlalti ofertanti garantia de participare in termen de 5 zile lucratoare de la desemnarea ofertantului castigator.

d) Ofertantul castigator va pierde garantia de participare daca nu se prezinta sa incheie contractul in termenul prevazut in prezentul Caiet de sarcini.

e) Garantia de participare a ofertantului declarat castigator va fi retinuta de catre locator ca parte a garantiei de buna executie a contractului de inchiriere.

XI. MODUL DE DESFASURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

11.1. (1) Locatarul are obligatia de a exploata in mod direct bunul imobil, care face obiectul inchirierii, fara a putea subinchiria sau cesiona unei alte persoane, in tot sau in parte, bunul inchiriat.

(2) Locatarul nu poate veni cu acest bun imobil in contracte de asociere.

11.2. (1) Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt :

- a) cel mai mare nivel al chiriei.
- b) conditii specifice privind dotarea bunului inchiriat
- c) protectia mediului inconjurator
- d) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat

(2) Ponderea fiecarui criteriu se stabileste in documentatia de atribuire si trebuie sa fie proportionala cu importanta acestuia, apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari/exploatari rationale si eficiente economic a bunului inchiriat. Ponderea fiecaruia dintre criteriile prevazute la alin.(1) este de 40%, iar suma acestora nu trebuie sa depaseasca 100%, si se stabileste astfel:

- a) pentru pretul cel mai mare/luna (oferta financiara) – **40 puncte**
- b) pentru conditii specifice privind dotarea bunului inchiriat (dovada ofertantului pentru dotari tehnice specifice pentru a asigura servicii medicale/tehnice solicitantilor-diferentiere in functie de anul fabricatiei mijlocului fix – fisa mijloace fixe) – **30 puncte**
- c) pentru protectia mediului inconjurator (declaratie proprie /contract de prestari – servicii cu operatorul de salubritate licentiat in aria de delegare respectiva, pentru persoane juridice) – **20 puncte**
- d) pentru conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat (declaratiile pe propria raspundere a persoanei juridice din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti, pentru coruptie, pentru fraudarea si/sau pentru spalare de bani) - **10 puncte**

(3) Autoritatea contractanta trebuie sa tina seama de toate criteriile prevazute in documentatia de atribuire, potrivit ponderilor prevazute la **alin.(2)**.

(4) Algoritmul de calcul pentru criteriile mentionate mai sus este urmatorul:

- Pentru criteriul de atribuire prevazut la **alin.(1), lit. a)**, punctajul P(n) se acorda astfel:
 - a) pentru cel mai mare nivel al chiriei se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct.
 - b) pentru celelalte chirii oferite punctajul P(n) se calculeaza proportional, astfel:
 $P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct.}$

Nivel n = chiria oferita de ceilalti ofertanti

- Pentru criteriul de atribuire prevazut la **alin.(1), lit.b)** se acorda astfel:
Diferentiere in functie de anul fabricatiei a mijloacelor fixe:
Se acorda punctaj maxim - 30 pct (cele mai noi fabricate)
Se acorda punctaj minim – 20 pct (cele mai vechi fabricate)

- Pentru criteriul de atribuire prevazut la **alin.(1), lit. c)**, punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 20 de puncte. Daca ofertantul nu prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 0 puncte.
- Pentru criteriul de atribuire prevazut la **alin.(1), lit.d)**, punctajul se acorda astfel : daca ofertantul prezinta documentul aferent acestui criteriu se acorda 10 puncte. Daca nu prezinta documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

NOTA

In cazul in care procedura se reia este necesara o singura oferta valabila in cadrul careia comisia de licitatie va stabili punctajul pe baza criteriilor, conform **pct. 11.2.**

Licitatia se va desfasura conform prevederilor Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

11.3. – (1) La semnarea contractului sau in cel mult 20 de zile calendaristice de la semnarea acestuia (*subsancțiunea rezilierii de drept fara nici o alta formalitate prealabila fara interventia instantei de judecata, printr-o simpla notificare*), locatarul are obligatia sa depuna, prin constituirea diferentei dintre garantia de participare la licitatie si contravaloarea chiriei pe 2 luni, rezultata in urma adjudecarii licitatiei, garantia de buna executie a contractului, prin una din urmatoarele variante:

- prin virament, in contul Primariei orasului Targu - Neamt nr. RO63TREZ4935006XXX000077, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt.
- la caseria Primariei orasului Targu – Neamt.

(2) In cazul in care clauzele contractului au fost respectate intocmai, la incetarea locatiunii, suma retinuta cu titlu de garantie, va fi restituita integral locatarului, la cerere.

11.4. - (1) Chiria se achita lunar pana la data de 25 a lunii.

(2) Nerespectarea termenului de plata a achiriei atrage in sarcina chiriasului penalizari calculate la suma datorata, conform prevederilor contractuale si legale in vigoare.

(3) In cazul in care locatarul nu plateste 3 luni consecutive contravaloarea obligatiilor reprezentand chiria sau utilitatile ce revin spre plata, contractul va fi reziliat de drept fara nici o alta formalitate prealabila si fara interventia instantei de judecata, conform procedurii stabilite in contract.

11.5. – (1) Primaria orasului Targu – Neamt are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriului de atribuire precizat in documentatia de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, Primaria orasului Targu – Neamt are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre Primaria orasului Targu – Neamt ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea Primariei orasului Targu – Neamt in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

(5) Primaria orasului Targu – Neamt nu are dreptul ca, prin clarificari ori prin completarile solicitate, sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

(7) Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta de licitatie publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile cap.VII- pct.7.2. – 7.5.

(8) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute la cap.VII – pct. 7.2. – 7.5.

(9) In cazul organizarii unei noi licitatii potrivit pct.7.18, procedura este valabila in situatia care a fost depusa cel putin o oferta valabila.

(10) Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de licitatie intocmeste procesul – verbal in care se va preciza in care se va preciza rezultatul analizei.

(11) Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului – verbal prevazut la alin.(10) de catre toti membri comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

(12) Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini.

(13) In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriului valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces – verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul – verbal se semneaza de catre toti membri comisiei de evaluare.

(14) In baza procesului verbal care indeplineste conditiile prevazute la pct.(13), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport, pe care il transmite autoritatii contractante.

(15) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de licitatie, autoritatea contractanta informeaza in scris cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse indicand motivele excluderii.

(16) Raportul prevazut la pct.(14) se depune la dosarul licitatiei.

(17) Pe baza evaluarii ofertelor secretarul comisiei de licitatie intocmeste proces- verbal care trebuie semnat de toti membri comisiei.

(18) In baza procesului – verbal care indeplineste conditiile prevazute la pct.(13), comisia de licitatie intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

(19) Autoritatea contractanta are obligatia de a incheia contractul cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita castigatoare.

(20) Primaria orasului Targu – Neamt are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(21) Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

- a) informatii generale privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicarii anuntului de licitatie in Monitorul Oficial, partea a VI- a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei castigatoare;
- d) numarul ofertelor primite si acelor declarate valabile;
- e) denumirea/numele si sediul/adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata castigatoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei
- h) instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei
- i) data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei castigatoare;

j) data transmiterii anuntului de atribuire catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

(22) Primaria orasului Targu – Neamt are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

(23) In cadrul comunicarii prevazute la pct.(22) Primaria orasului Targu – Neamt are obligatia de a informa ofertantul/ofertantii castigator/castigatori cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(24) In cadrul comunicarii prevazute la pct.(22) Primaria orasului Targu – Neamt are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(25) Primaria orasului Targu – Neamt poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la pct..(22).

(26) In cazul in care, in cadrul celei de a II-a proceduri de licitatie publica nu se depune nici o oferta valabila, Primaria orasului Targu – Neamt anuleaza procedura de licitatie.

(27) Pentru cea de –a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

(28) Cea de –a doua licitatie se organizeaza in conditiile prevazute la **pct. 7.1.-7.13.**

11.6. (1) Prin exceptie de la prevederile **pct.11.5 (19)**, Primaria orasului Targu – Neamt are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie la fac imposibila incheierea contractului .

(2) In sensul prevederilor la **pct.(1)**, procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:

a) in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au efect incalcarea principiilor prevazute la art.311 din O.U.G. nr.57/2019;

b) Primaria orasului Targu - Neamt se afla in imposibilitatea de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca , la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute la art.311 din O.U.G nr.57/2019.

(3) Incalcarea prevederilor prezentei sectiuni privind atribuirea contractului poate atrage anulara procedurii, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

(4) Primaria orasului Targu – Neamt are obligatia de a comunica, in scris , tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

11.7.- (1) Contractul de inchiriere cuprinde clauze de natura sa asigure folosinta bunului inchiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanxtiunea nulitatii.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despagubirile, in situatia denuntarii contractului inainte de expirarea termenului.

(4) **Predarea – primirea bunului se face prin proces – verbal in termen de 30 de zile de la data constituirii garantiei.**

11.8. – (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la pct.11.5.(22)

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

(3) În cazul în care ofertantul declarat castigator refuza încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Primaria orașului Targu – Neamt reia procedura, în condițiile legii.

(4) Daunele – interese prevăzute la alin.(1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante .

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

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

11.9. – Contractul de închiriere încetează prin:

a) expirarea termenului de valabilitate a contractului;

b) neplata chiriei și a utilitatilor la termenele și în condițiile stabilite în contract;

c) acordul scris al părților contractante;

d) în situația în care locatarul intră în stare de faliment dizolvare sau reorganizare, cu obligația locatarului de a anunța în acest sens locatorul și totodată de a preda bunul închiriat în starea inițială ;

e) denunțare unilaterală, printr-o simplă notificare scrisă, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația nedeplinirii termen, prin constituirea diferenței dintre garanția de participare la licitație și contravaloarea chiriei pe două luni, rezultată în urma adjudecării licitației, a garanției de bună execuție a contractului, prin una din variantele inserate în Caietul de sarcini;

f) prin denunțare unilaterală din partea locatorului, în cazul în care interesul local o împune, cu notificare prealabilă de 30 zile, fără acordare de despăgubiri;

g) înstrăinarea obiectului locațiunii, fără acordare de despăgubiri;

h) denunțarea unilaterală a contractului de către oricare din părți, cu notificare prealabilă de 45 de zile, fără acordare de despăgubiri.

XII. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

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

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

12.3. – Persoanele care sunt implicate direct in procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sanctiunea excluderii din procedura de licitatie.

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

- a) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II – lea inclusiv cu ofertantul, persoana fizica;
- b) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori supervizare al unuia dintre ofertanti, persoane juridice, terti sustinatori sau subcontractanti propusi;
- c) persoane care detin parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi sau persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi;
- d) membri in cadrul consiliului de administratie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului/si sau actionari ori asociati semnificativi persoane care sunt sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv ori care se afla in relatii comerciale cu persoane cu functii de decizie in cadrul entitatii contractante.

12.5. – Persoanele care sunt implicate direct in procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie sa patreze confidentialitatea asupra continutului ofertelor, precum si asupra altor informatii prezentate de catre ofertanti a caror dezvaluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-si proteja proprietatea intelectuala sau secretele comerciale, precum si asupra lucrarilor comisiei de evaluare.

XIII. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

13.1. – Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de inchiriere- in cazul in care nu se poate ajunge la o intelegere amiabila-, precum si a celor privind acordarea de depagubiri se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

13.2. – Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a Tribunalului in a carui jurisdictie se afla sediul locatorului, respectiv: Tribunalul Neamt, B-dul Decebal nr.5, municipiul Piatra Neamt, judetul Neamt, cod postal 610012, adresa mail : tr-neamt@just.ro, telefon 0233/212717, fax 0233232363.

13.3. – Impotriva hotararii tribunalului se poate declara recurs la sectia de contencios administrativ a Curtii de Apel Bacau.

13.4. – Drepturile si obligatiile partilor, executarea si incetarea contractului raspunderea contractuala si rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de inchiriere, incheiat conform legislatiei in vigoare.

Anexe:

Anexa 1: Datele de identificare a spatiului ce formeaza obiectul inchirierii.

Anexa 2: Scrisoare de inaintare pentru participare la licitatie

Anexa 3: Fisa cu informatii privind ofertantul

Anexa 4: Declaratie pe propria raspundere

Anexa 5: Declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor

Anexa 6: Formular de Oferta financiara

**Sef Serviciu UAT,
Ing. Rusu Ion**

Nr.ex.:1	Numele si prenumele	Functia	Data	Semnatura
Verificat:	Iftode Oana - Maria	Sef Serviciu Juridic		
Intocmit:	State Geanina	Inspector superior- Compartiment adm. dom. public si privat		

Anexa nr.1
la Caietul de sarcini

Datele de identificare privind inchirierea prin licitatie publica a unor spatii cu destinatia de cabinete medicale si cabinete de libera practica pentru servicii publice conexe actului medical, aflate in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu – Neamt(Policlinica), situat in B-dul Stefan cel Mare nr.35, apartinand domeniului privat al orasului Targu – Neamt, precum si spatii cu folsinta comuna, dupa cum urmeaza:

Nr.crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoarea de inventar
1.	Spatiul cu destinatia de cabinet medical(stomatologic) , in suprafata toatala de 9,90 mp, care se compune din cota de ½ din suprafata totala de 15,88 mp- folosit in sistem de tura/contratura si spatii comune in suprafata 1,96 mp(ce reprezta cota de ½ din suprafata totala de 3,93 mp spatiu comun)	Spatiul in suprafata totala de 9,90 mp, parte de cartea funciara 52708- C1-U9, etaj I , situat in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu – Neamt, B-dul Stefan cel Mare nr.35, apartinand domeniului privat al orasului Targu - Neamt	11.425 lei
2.	Spatiul cu destinatia de cabinet medical(ginecologic) in suprafata totala de 45,94 mp, ce reprezinta suprafata de 32,87 mp si spatii comune in suprafata de 8,15 mp, precum si suprafata de 4,92 mp	Spatiul in suprafata totala de 45,94 mp, parte din Cartea funciara 52708 – C1 – U22 si U28, etaj II , situat in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu – Neamt, B-dul Stefan cel Mare nr.35, apartinand domeniului privat al orasului Targu - Neamt	53.015 lei
3.	Spatiul cu destinatia de cabinet de libera practica(tehnician dentar) in suprafata totala de 10,44 mp care se compune din cota de ½ din suprafata totala de 16,73 mp, folosit in sistem de tura/contratura ce reprezinta 8,36 mp si 2,08 mp spatii	Spatiul in suprafata totala de 10,44 mp, parte din Cartea funciara 52708 – C1 – UT, etaj I , situat in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu – Neamt, B-dul Stefan cel Mare nr.35, apartinand domeniului privat al orasului Targu - Neamt	12.048 lei

	comune.		
Nr.crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoarea de inventar
4.	Spatiul cu destinatia de cabinet de libera practica(tehnician dentar) in suprafata totala de 10,44 mp care se compune din cota de ½ din suprafata totala de 16,73 mp, folosit in sistem de tura/contratura ce reprezinta 8,36 mp si 2,08 mp spatii comune.	Spatiul in suprafata totala de 10,44 mp, parte din Cartea funciara 52708 – C1 – UT, etaj I , situat in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu – Neamt, B-dul Stefan cel Mare nr.35, apartinand domeniului privat al orasului Targu - Neamt	12.048 lei

**OPERATOR ECONOMIC/
PERSOANA FIZICA**

Înregistrat la sediul autorității contractante
Nr /

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către _____

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de participare apărut în _____ cu
nr.

..... din, privind aplicarea procedurii pentru atribuirea
contractului

_____.

_____ (denumirea contractului)

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

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

2. Chitanta nr. _____ privind taxa caiet sarcini ;

3. Chitanta nr. _____ privind taxa participare ;

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

a) oferta;

b) documentele care însoțesc oferta.

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

Data completării

Cu stimă,
Operator economic,
(semnătură autorizată)

Anexa nr.3
La Caietul de sarcini

Catre,
Primaria orasului Targu - Neamt

FISA CU INFORMATII PRIVIND OFERTANTUL

DATE DE IDENTIFICARE ale persoanei juridice/persoane fizice:

Prin prezenta, ne exprimam interesul de a desfasura activitatea _____
in _____ imobilul _____

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

A. DATE ACTUALE despre persoana juridica/fizica:

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

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

B. DATE PRIVIND ACTIVITATILE CE SE VOR DESFASURA IN BUNUL INCHIRIAT

Suntem interesati sa ne desfasuram activitatea in imobilul _____

cu urmatoarea activitate: _____

Nr. angajati pentru locatia aleasa: _____

Program de lucru preconizat: _____

C.ALTE MENTIUNI

Ne angajam, ca in cazul in care oferta noastra este adjudecata sa incheiem cu organizatorul licitatiei contractul de inchiriere si sa constituim garantia de buna executie a contractului, in termenele stipulate in documentatia de licitatie.

Am luat la cunostiinta de fatul ca, in cazul neindeplinirii angajamentului de inchiriere a contractului si constituire a garantiei de buna executie vom fi decazuti din drepturile castigate in urma atribuirii contractului si vom pierde garantia de participare constituita.

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

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

Data,

Semnatura autorizata,

DECLARATIE

Subsemnatul(a) _____, reprezentant al _____, in calitate de participant la procedura de licitatie publica pentru inchirierea/concesiune _____, din data de _____, organizata de Primaria orasului Targu – Neamt.

declar pe propria raspundere ca:

- a) nu sunt in stare de dizolvare/lichidare/insolventa/faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitatile mele comerciale nu sunt suspendate si nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea in una dintre situatiile prevazute la lit.a);
- c) mi-am indeplinit obligatiile de plata a impozitelor si taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania;
- d) nu am fost condamnat, in ultimii trei ani, prin hotarare definitiva a unei instante judecătorești, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli in materie profesionala.

Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor orice documente doveditoare de care dispunem. Inteleg ca, in cazul in care aceasta declaratie nu este cinforma cu realitatea sunt pasibil de incalcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul in declaratii.

Reprezentant legal al _____,

(semnatura autorizata si ștampila)

Anexa nr.5
La Caietul de sarcini

Operator economic/persoana fizica

**Declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului
securitatea si sanatatea in munca si a normelor de aparare impotriva incendiilor.**

**Subsemnatul _____, reprezentant
al _____ (**
denumirea si sediul ofertantului)

**declar pe propria raspundere, sub sanctiunea aplicate faptei de fals in acte publice,
cama angajez sa pretez activitati in cadrul bunului imobil inchiriat, pe toata durata
contractului de inchiriere/concesiune, in conformitate cu prevederile legislatiei in
vigoare privind protectia mediului, securitatea si sanatatea in muca sia anormelor de
aparare impotriva incendiilor.**

**De asemenea, declar pe proprie raspundere ca la elaborarea ofertei am tinut
cont de obligatiile care imi revin cu privire la protectia mediului, securitatea si
sanatatea in munca si a normelor de aparare impotriva incendiilor.**

Data completarii _____

Operator economic/persoana fizica

Anexa nr.6
La Caietul de sarcini

PERSOANA FIZICA/JURIDICA

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Către,

Unitatea Administrativ Teritorială Oraș Targu – Neamț

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul reprezentant legal / împuternicit, al ofertantului _____ (denumirea/numele ofertantului), oferim chiria/redeventa _____ lei/mp/an, repectiv _____ lei/mp/luna, pentru spatiul/terenul in suprafata de _____.

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, după primirea bunului închiriat, să ne desfasuram activitatea în conformitate cu prevederile caietului de sarcini si ale clauzelor contractuale.

3. Garanția de buna execuție va fi constituită sub forma de doua chirii din valoarea contractului pe luna.

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

Data întocmirii

Operator economic/persoana fizica.....

Semnătura

FISA DE DATE A PROCEDURII DE INCHIRIERE

I. AUTORITATERA CONTRACTANTA:

PRIMARIA ORASULUI TARGU - NEAMT
Adresa: B-dul Stefan cel Mare nr.62, judetul Neamt
Localitatea: Targu – Neamt, cod postal: 615200
Telefon: 0233/790245; fax 0233/790508
Serviciul UAT
Compartiment Administrarea domeniului public si privat
e- mail: tgnt@primariatgneamt.ro
Adresa autoritatii contractante: www.primariatarguneamt.ro

II. PROCEDURA

Procedura selectata: Licitatie cu oferte in plic inchis.

III. OBIECTUL CONTRACTULUI

Inchirierea spatiilor cu destinatia de cabinete medicale si cabinete de libera practica pentru servicii publice conexe actului medical, aflate in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Targu - Neamt (Policlinica), situat in B-dul .Stefan cel Mare nr.35, precum si spatii cu folosinta comuna, dupa cum urmeaza:

a).etaj I – U9 spatiul cu destinatia de cabinet medical (stomatologic) in **suprafata totala de 9,90 mp**, care se compune din cota $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 15,88 mp, folosit in sistem de tura/contratura ce reprezinta 7,94 mp, identificat la pozitia U9 din releveu etaj I, dar si spatii comune in suprafata de 1,96 mp (ce reprezinta cota de $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 3,93 mp spatii comune), conform Extras carte funciara nr.52708 – C1 – U9 . Valoarea de inventar a spatiului este de 11.425 lei.

b) etaj II – U22 si U28 spatiul cu destinatia de cabinet medical (ginecologic) in **suprafata totala de 45,94 mp**, ce reprezinta suprafata de 32,87 mp identificata la Pozitia U22 din releveu etaj II si spatii comune in suprafata de 8,15 mp, precum si suprafata de 4,92 mp, identificata la pozitia U28(14) din releveu et II, conform extrasului de catre funciara nr.52708 – C1- U22 si U28.Valoarea de inventar a spatiilor este de 53014,76 lei.

c)etaj I – U7 spatiul cu destinatia de cabinet de libera practica (tehnician dentar) in **suprafata totala de 10,44 mp**, care se compune din cota $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 16,73 mp, folosit in sistem de tura/contratura ce reprezinta 8,36 mp, identificata la pozitia U7 din releveu etaj I, dar si spatii comune in suprafata de 2,08 mp (ce reprezinta cota de $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 4,15 mp spatii comune), conform extrasului de carte funciara nr.52708 – C1 – U7. Valoarea de inventar a spatiilor este de 12.048,00 lei.

d) etaj I – U7 spatiul cu destinatia de cabinet de libera practica (tehnician dentar) in **suprafata totala de 10,44 mp**, care se compune din cota 1/2 din suprafata totala de 16,73 mp, folosit in sistem de tura/contratura ce reprezinta 8,36 mp, identificata la pozitia U7 din releveu etaj I, dar si spatii comune in suprafata de 2,08 mp (ce reprezinta cota de 1/2 din suprafata totala de 4,15 mp spatii comune), conform extrasului de carte funciara nr.52708 – C1 – U7. Valoarea de inventar a spatiilor este de 12.048,00 lei.

IV. CRITERII DE CALIFICARE SI/SAU SELECTIE

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

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

A. Persoana juridica straina

1) documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- Formular de oferta financiara **Anexa 6**
- Scrisoarea de inaintare – **Anexa 2**
- Fisa cu informatii privind ofertantul – **Anexa 3**
- Declaratie pe propria raspundere – **Anexa 4**
- Declarație pe propria răspundere completata in conformitate cu prevederile art.180din OUG nr.34/2006 : « *Autoritatea contractanta are obligatia de a exclude din procedura aplicata pentru atribuirean contractului de închiriere orice ofertant/candidat despre care are cunostinta ca, in ultimii 5 ani a fost condamnat prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru participare la activitati ale unei organizatii criminale, pentru coruptie, pentru fraudarea si/sau pentru spalare de bani.* »
- Declarație pe propria răspundere privind neincadrarea in situatiile prevazutec la art.181 din O.U. G nr.34/2006 completata in conformitate cu prevederile art.181 : « *Autoritatea contractanta are dreptul de a exclude dintr-o procedura pentru atribuirea contractului de închiriere orice ofertant/candidat care se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:*

a) este in stare de faliment ori lichidare, afacerile ii sunt administrate de un judecator-sindic

sau activitatile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;

b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una dintre situatiile prevazute la lit. a);

c) nu si-a indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania sau in tara in care este stabilit;

d) a fost condamnat, in ultimii trei ani, prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli in materie profesionala;

- Capacitatea de exercitare a activitatii profesionale a ofertantului (diploma de studii)
- Adeverinta medicala din care sa reiese ca este apt pentru exercitarea profesiei
- Dovada ca fac parte ca si membri a Ordinului Tehnicienilor Dentari din Romania/ Colegiului Medicilor din Romania
 - Act constitutiv, statut din care sa rezulte ca poate desfasura activitati solicitate in Caietul de sarcini - copie legalizata
 - Certificat de înregistrare CIF /CUI– copie legalizata.
 - Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat, cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor, original
 - Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de ANAF din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate).
 - Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a caror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată.
 - Cazier fiscal, original
 - Fisa mijloacelor fixe
 - procură pentru persoane imputernicite sa participe la licitație.
 - Bilantul financiar –contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat.
 - Scrisoare de bonitate financiara, eliberata de o banca straina cu care o banca romana are relatii de corespondenta, in original si in traducere legalizata.
 - Declaratie pe propria raspunderea administratorului firmei privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor - **Anexa 5**

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

2) documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie(documente care vor fi atasate la Scrisoare de inaintare de pe plicul exterior):

- acte doveditoare privind intrarea în posesia **Documentatiei de atribuire(caietul de sarcini)**, in valoare **50 lei**
- acte doveditoare privind **taxa de participare** la licitație, in valoare de **300 lei.**
- Acte doveditoare privind **garantia de participare** dupa cum urmeaza :
 - pentru spatiul in suprafata de **9, 90 mp – etaj I- U9 – 260 lei**

- pentru spatiul in suprafata de **45, 94 mp – etaj II – U22 si U28 – 1508 lei**
- pentru spatiul in suprafata de **10,44 mp – etaj I- U7 – 280 lei**
- pentru spatiul in suprafata de **10,44 mp – etaj I- U7 – 280 lei**

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

- prin virament, in contul Primariei orasului Targu – Neamt
RO 75TREZ49321360250XXXXX, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt
- la caseria Primariei orasului Targu Neamt

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

- prin virament in contul Primariei orasului Targu – Neamt
RO 63TREZ4935006XXX000077, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt
- la caseria Primariei orasului Targu Neamt

Pe **plicul interior**, care va contine oferta propri-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

B. Persoana juridica romana

1) documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- Formular de oferta financiara **Anexa 6**
- Scrisoarea de inaintare – **Anexa 2**
- Fisa cu informatii privind ofertantul – **Anexa 3**
- Declaratie pe propria raspundere – **Anexa 4**
- Declarație pe propria răspundere completata in conformitate cu prevederile art.180din OUG nr.34/2006 : *« Autoritatea contractanta are obligatia de a exclude din procedura aplicata pentru atribuirean contractului de închiriere orice ofertant/candidat despre care are cunostinta ca, in ultimii 5 ani a fost condamnat prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru participare la activitati ale unei organizatii criminale, pentru coruptie, pentru fraudă si/sau pentru spalare de bani. »*
- Declarație pe propria răspundere privind neincadrarea in situatiile prevazutec la art.181 din O.U. G nr.34/2006 completata in conformitate cu prevederile art.181 : *« Autoritatea contractanta are dreptul de a exclude dintr-o procedura pentru atribuirea contractului de închiriere orice ofertant/candidat care se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:*
 - a) *este in stare de faliment ori lichidare, afacerile ii sunt administrate de un judecator-sindic sau activitatile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;*

b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una dintre situatiile prevazute la lit. a);

c) nu si-a indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania sau in tara in care este stabilit;

d) a fost condamnat, in ultimii trei ani, prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli in materie profesionala;

- Capacitatea de exercitare a activitatii profesionale a ofertantului (diploma de studii)
- Adeverinta medicala din care sa reiese ca este apt pentru exercitarea profesiei
- Dovada ca fac parte ca si membri a Ordinului Tehnicienilor Dentari din Romania/ Colegiului Medicilor din Romania
- Act constitutiv, statut din care sa rezulte ca poate desfasura activitati solicitate in Caietul de sarcini -
 - Certificat de înregistrare CIF /CUI-
 - Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat, cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor, original
 - Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de ANAF din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate).
 - Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a caror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată.
 - Cazier fiscal, original
 - Fisa mijloacelor fixe
 - procură pentru persoane imputernicite sa participe la licitație.
 - Bilantul financiar –contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat.
 - Declaratie pe propria raspunderea administratorului firmei privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor, **Anexa 5**

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

2) documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie(documente care vor fi atasate la Scrisoare de inaintare de pe plicul exterior):

- acte doveditoare privind intrarea în posesia **Documentatiei de atribuire**, in valoare **50 lei**
- acte doveditoare privind **taxa de participare** la licitație, in valoare de **300 lei**.
- Acte doveditoare privind **garantia de participare** dupa cum urmeaza :
 - pentru spatiul in suprafata de **9, 90 mp – etaj I- U9 – 260 lei**

- pentru spatiul in suprafata de **45, 94 mp – etaj II – U22 si U28 – 1508 lei**
- pentru spatiul in suprafata de **10,44 mp – etaj I- U7 – 280 lei**
- pentru spatiul in suprafata de **10,44 mp – etaj I- U7 – 280 lei**
- **Garantia de participare la licitatie consta in chiria pe doua luni.**

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

- prin virament, in contul Primariei orasului Targu – Neamt
RO 75TREZ49321360250XXXXX, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt
- la caseria Primariei orasului Targu Neamt

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

- prin virament in contul Primariei orasului Targu – Neamt
RO 63TREZ4935006XXX000077, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt
- la caseria Primariei orasului Targu Neamt

Pe **plicul interior**, care va contine oferta propri-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz., potrivit **Anexei 5**.

V. PRETUL :

Pretul minim de pornire al licitatiei este dupa cum urmeaza:

- spatiul in suprafata de **9, 90 mp – etaj I- U9 – 157 lei/mp/an**
- spatiul in suprafata de **45, 94 mp – etaj II – U22 si U28 – 197 lei/mp/an**
- spatiul in suprafata de **10,44 mp – etaj I- U7 – 161 lei/mp/an**
- spatiul in suprafata de **10,44 mp – etaj I- U7 – 161 lei/mp/an**

VI. PREZENTAREA OFERTEI

1. Limba de redactare a ofertei	Limba romana;
2.Modul de prezentare a ofertei	Oferta va fi exprimata ferm in lei pentru spatiile cu destinatia de cabinete medicale si cabinete de libera practica pentru servicii publice conexe actului mneical, conform cap.I pct.1.1 din caietul de sarcini;
3. Garantia de participare	<p>1. Garantia de participare la licitatie consta in chiria pe doua luni, dupa cum urmeaza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pentru spatiul in suprafata de 9, 90 mp – etaj I- U9 – 260 lei - pentru spatiul in suprafata de 45, 94 mp – etaj II – U22 si U28 – 1508 lei - pentru spatiul in suprafata de 10,44 mp – etaj I- U7 – 280 lei - pentru spatiul in suprafata de 10,44 mp – etaj I- U7 – 280 lei <p>2. Ofertantul va pierde garantia de participare</p>

	<p>daca isiretrage oferta inainte de inceperea licitatiei, in oricare dintre etapele acesteia.</p> <p>3. Locatorul este obligat sa restituie , la cerere, garantia de participare in termen de 10 zile lucratoare de la desemnarea ofertantului castigator.</p> <p>4. Ofertantul declarat castigator va pierde garantia de participare daca nu se prezinta sa incheie contractul in termenul prevazut in prezentul Caiet de sarcini.</p> <p>5. garantia de participare a ofertantului declarat castigator va fi retinuta de catre locator ca parte a garantiei de buna excecucie a contractului.</p>
<p>4. Clarificari</p>	<p>1. Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.</p> <p>2. Primaria orasului Targu – Neamt va raspunde in mod clar complet si fara mbiguitati, la orice clarificare solicitat, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.</p> <p>3. Primaria orasului Targu Neamt are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut documentatia de atribuire, luand masuri pentru nu a dezvalui indentitatea celui care a solicitat clarificarile respective.</p> <p>4. Fara aduce atingere prevederile cap.VI pct.6.16., Primaria orasului Targu – Neamt va transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 xzile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.</p> <p>5. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel Primaria orasului Targu – Neamt in imposibilitatea de a respeccta termenul prevazut la cap.VI pct.6.19., aceasta va raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data – limita de depunere a ofertelor.</p>
<p>5. Modul de prezentare a ofertei</p>	<p>a) adresa la care se depune oferta: registratura Primariei orasului Targu – Neamt, B-dul Stefan cel Mare nr.62, judetul Neamt</p>

	<p>b) data limita pentru depunerea ofertei: _____ c) nr. de exemplare in original: 1 d) mod de prezentare</p> <p>Ofertele cuprinzand dovada constituirii garntiei de participare, taxei de participare, precum si dova intrarii in posesia Documentatiei de atribuire(caietul de sarcini), chitante care vor fi atasate in exteriorul plicului mare.</p> <p>Documentele de calificare si propunerea financiara se vor depune in plicuri sigilate, separate astfel:</p> <p>Plicul exterior va contine: documentele de calificare, iar pe plic va fi lipita Scrisoare de inaintare si se va inscripiona Documente de calificare, MENTIONANDU –SE CLAR: A nu se decide inainte de data _____, ora _____.</p> <p>Plicul interior va contine: oferta financiara, in original si se va inscripiona ”Oferta financiara original”, numele sau denumirea ofertantului, precum si pdomiciliul sau sediul social al acestuia.</p>
<p>6. Posibilitatea retragerii sau modificarii oferte</p>	<p>1. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora cad in sarcina persoanei interesate; 2. Ofertele sunt decarate intarziarte daca sunt depuse la alta adresa decat cea mentionata in Fisa de date a procedurii la cap.VI. pct.5 lit.a), sau dupa data si ora limita stabilita la capVI pct.5 lit.b).</p>
<p>7. Deschiderea ofertelor</p>	<p>Data si locul deschiderii ofertelor: _____,ora _____</p> <p>Sediul Primariei orasului Targu Neamt, B-dul stefan cel mare nr.62</p> <p>Conditii pentru participantii la sedinta de deschidere:</p> <p>- reprezentantii fiormelor ofertante , vor participa la sedinta de deschidere a ofertelor pe baza unei imputerniciri emise de reprezentatul legal al ofertantului.</p>

VII. Criteriile de atribuire al contractului de inchiriere sunt:

(2) Criterii:

- a) conditii specifice privind dotarea bunului inchiriat;
- b) b)protectia mediului inconjurator;
- c) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat;

(2) Ponderea fiecarui criteriu se stabileste dupa cum urmeaza:

- a) cel mai mare nivel al chiriei **40%**
- b) pentru conditii specifice privind dotarea bunului inchiriat (dovada ofertantului pentru dotari tehnice specifice pentru a asigura servicii medicale/tehnice solicitantilor-diferentiere in functie de anul fabricatiei mijlocului fix – fisa mijloace fixe) – **30%**
- c) pentru protectia mediului inconjurator (declaratie proprie /contract de prestari – servicii cu operatorul de salubritate licentiat in aria de delegare respectiva, pentru persoane juridice) – **20%**
- d) pentru conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat(declaratiile pe propria raspundere a persoanei juridice din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti, pentru coruptie, pentru fraudă si/sau pentru spalare de bani) – **10%**;

VIII. Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecărei oferte, tinand seama de ponderile prevazute la pct.VII.(2). Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

IX. In cazul in care exista punctaje egale intre ofertanti clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

X. ATRIBUIREA CONTRACTULUI/INCHIRIEREA ACORDULUI – CADRU

Toate clauzele contractuale cuprinse in modelul de contract atasat documentatie de atribuire sunt imperative si nu pot face obiectul unei negocieri.

Prin depunerea ofertei se intelege ca operatorul economic este de acord cu toate clauzele contractuale.



ORAȘUL TÂRGU - NEAMȚ

B-dul. Ștefan cel Mare 62, 615200 Târgu - Neamț, Tel. 0233/790245; 790305; Fax: 0233/790508
e- mail:urbanism@primariatgneamt.ro

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Art.1.

ORASUL TIRGU NEAMT, persoană juridică de drept public, cu sediul in Târgu- Neamț, B-dul. Ștefan cel Mare, nr.62, județul Neamț, telefon 0233 790245, fax 0233 790508, Cod fiscal 2614104, cont RO 05TREZ49321A300530XXXX - Trezoreria Orașului Târgu- Neamț, reprezentat legal prin Primar Harpa Vasilică, in calitate de **PROPRIETAR**

Și

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art. 2. În baza:

- Hotărârii Consiliului Local al orașului Târgu -Neamț nr. _____ in vederea inchirierii unui spatiu aflat in incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Târgu- Neamt (Policlinica), situat in B-dul Stefan cel Mare nr.35, apartinand domeniului privat al orasului Târgu -Neamt si a Procesului verbal nr. _____ de adjudecare a licitatiei.

Obiectul prezentului contract îl constituie **închirierea spatiului in suprafata totala de _____**, care se situat în incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Târgu -Neamt (Policlinica), B-dul Stefan cel Mare nr.35, jud. Neamt identificat prin planul de situație, anexă nr.1 la prezentul contract – **cu destinatia de cabinet _____**. Valoarea de inventar a spatiului este de _____ lei.

III. DURATA CONTRACTULUI:

Art.3. Părțile au convenit să încheie prezentul contract pe o durata de **10(zece) ani**, începând cu data semnării lui. Contractul de inchiriere poate fi prelungit, prin acordul partilor, prin act aditional, doar o data pe o perioada cel mult egala cu jumatate din perioada initiala de inchiriere. Bunul va fi predat chiriasului prin proces-verbal de predare-primire.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII:

Art.4. Prețul chiriei este de _____, conform ofertei financiare din cadrul procedurii de licitatie, iar **suma de _____ lei trebuie platita pana la data de 25 a fiecarei luni din an.**

Art.5. Prețul închirierii se va majora anual, cu indicele de inflație.

Art.6. Plata chiriei se va face la casieria unității.

Art.7. Neplata chiriei la termenul stabilit conform prezentului contract de închiriere, autorizează pe proprietar a cere penalități **de 0,5%** asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit scadentă.

Art.8. In cazul in care chiria nu este platita timp de 3 luni de la data scadenta, contractul de inchiriere se va rezilia automat, fara preaviz si fara interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu grad IV).

V. OBLIGATII:

Art.9. PROPRIETARUL se obligă:

- Să predea bunul cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestora;
- Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata inchirierii;
- Să asigure chiriasului liniștită și utila folosință pe toată durata inchirierii, garantând pe chirias contra viciilor bunului, cu excepția viciilor aparente și contra tulburării folosinței bunului;

Art.10. CHIRIASUL se obligă:

- Să folosească bunul închiriat ca un bun proprietar cu prudență și diligență;
- Să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilit prin contract;
- Să ia în primire spatiul, care va fi folosit in regim de continuitate si permenenta pentru scopul in care a fost inchiriat, iar eventualele schimbari de destinatie sunt interzise;

- d) Din punct de vedere al mediului, sa efectueze lucrări pentru protectia mediului ;
- e) Să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de inchiriere, in starea in care l-a primit, fiind considerat in stare buna;
- f) Să încheie contracte separate cu furnizorii de utilități, suportând contravaloarea acestora;
- g) Să achite, la scadență, tarifele ocazionate de folosirea/utilizarea spatiului;
- h) Să permită examinarea bunului, de către proprietar, la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să-l închirieze după încetarea prezentului contract, fără ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului;
- i) Chiriasul este obligat sa respecte prevederile Ordinului nr. 163/2007 pentru aprobarea normelor de aparare impotriva incendiilor si pe cele ale Ordinului nr. 14/2009 pentru aprobarea Dispozitiilor generale de aparare impotriva incendiilor la amenajari temporare in spatii inchise sau in aer liber; precum si Legea nr.307/2006 privind apararea impotriva incendiilor.
- j) Chiriasul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, dacă nu dovedește cazuri ce au survenit fortuit;
- k) În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de inchiriere, chiriasul este obligat să înregistreze contractul de inchiriere la Direcția Venituri, Taxe si Impozite, a Orașului Târgu- Neamț.
- l) Chiriasul este obligat la plata taxei pe spatiu.
- m) Este obligat sa suporte toate cheltuielile cu privire la indeplinirea contractului de inchiriere, precum si alte cheltuieli ocazionate de contract.
- n) La încetarea contractului de inchiriere prin ajungere la termen, chiriasul este obligat sa restituie proprietarului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini, fara nici o pretentie de despagubire.
- o) Orice îmbunătățire de confort sau de ridicare a gradului de prezentare a spatiului cade în sarcina exclusivă a chiriasului, cu avizul prealabil al proprietarului.
- p) Subînchirierea și cesiunea contractului în tot sau în parte a bunului închiriat nu este permisă .
- r) Chiriasul are obligația de a prezenta contractul de închiriere instituțiilor și autorităților publice competente în vederea luării în evidență.
- s) Chiriasul are obligația ca în termen de cel mult **30 de zile** de la data semnării contractului de inchiriere să depună, cu titlu de garanție, **suma de lei reprezentând doua chirii**. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate proprietarului de către chirias în baza contractului de inchiriere.
- t) Chiriasul este obligat de a prezenta anual certificatul de membru al Ordinului Tehnicienilor Dentari / Colegiului Medicilor din Romania .

VI .DREPTURI

Art.11.PROPRIETARUL are dreptul:

- a) Proprietarul are dreptul la incasarea chiriei aferente.
- b) Nerespectarea utilizării spatiului pentru scopul in care a fost inchiriat, da dreptul proprietarului, sa rezilieze unilateral contractul de inchiriere, dupa o preavizare de 30 de zile.
- c) Proprietarul are dreptul la rezilierea contractului de inchiriere in caz de neplata.
- d) Proprietarul are dreptul ca prin imputernicitii sai, sa controleze modul cum este folosit si intretinut de catre chirias, spatiul inchiriat si sa ia masurile ce se impun in vederea unei bune intretineri si folosiri judicioase, potrivit destinatiei stabilite in procedura de inchiriere.

Art.12.CHIRIASUL are dreptul:

- a) La folosinta netulburata a spatiului inchiriat.
- b) În cazul in care chiriasul sesizeaza existenta unor cauze sau eminenta producerii unor evenimente care sa conduca la indisponibilitatea folosirii terenului inchiriat, va notifica de indata acest fapt proprietarului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru exploatarea acestuia in regim de continuitate;
- c) Prin activitatea ce o va presta, chiriasul nu va perturba linistea si ordinea publica a celor din jur;

VII .ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

Art.13. Încetarea contractului se poate face, înainte de expirarea termenului, în următoarele condiții:

- a) prin acordul scris al ambelor părți;
- b) prin reziliere. În cazul în care nu se respectă destinația imobilului sau una din părți nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, partea care nu este în culpă va notifica cealaltă parte cerându-i respectarea obligațiilor. Dacă partea aflată în culpă nu-și îndeplinește obligațiile încălcate, în termen de 30 de zile de la primirea notificării, cealaltă parte are dreptul să solicite rezilierea contractului.
- c) prin denunțare unilaterală din partea proprietarului pentru cazuri temeinic justificate, cu notificarea celeilalte părți în termen de 30 de zile.
- d) în cazul în care chiriasul schimbă destinația imobilului, rezilierea va opera pe deplin.

e) nerespectarea obligatiilor prevazute la art.10 lit.t) duce la rezilierea contractului.

f) prin exceptie de la prevederile lit.b constituie clauză de reziliere de drept a contractului, fără intervenția instanțelor de judecată și neplata timp de trei luni a chiriei datorate.

Art.14. In cazul in care, contractul înceteaza la solicitarea **chiriasului respectiv** - _____, acesta nu mai are dreptul la restituirea prestatilor facute in avans.

VIII . RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ:

Art.15. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri și au dreptul să ceară rezilierea contractului de închiriere.

Art.16. Forța majoră apără de răspundere.

Art.17. La expirarea contractului, în cazul în care proprietarul nu este de acord cu prelungirea termenului contractului de închiriere, chiriașul va fi obligat să predea spațiul în termen de 15 zile calendaristice de la data comunicării deciziei.

IX.FORȚA MAJORĂ:

Art.18. Prin forța majoră se înțelege un eveniment imprevizibil, independent de voința părților, apărut după încheierea contractului, care împiedică părțile să execute obligațiile asumate.

Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art.19. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

Art 20. Dacă în termen de 15 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

X.ALTE CLAUZE:

Art.22. Prevederile prezentului contract de închiriere pot fi modificate sau completate, numai cu acordul de voință a părților contractante, sub forma unui act adițional.

Art.23. Eventualele litigii, se vor soluționa pe cale amiabilă, iar dacă aceste litigii nu vor putea fi soluționate astfel, competența rezolvării va reveni instanței judecătorești competente.

Art.24. Prezentul contract de închiriere a fost întocmit și semnat în 3 (trei) exemplare, astăzi _____.

PROPRIETAR,
Orașul Târgu- Neamț

CHIRIAS

Primar,
Harpa Vasilică

Sef Serviciul Juridic,
jr. Iftode Oana - Maria

Direcția Buget- Contabilitate
Director ec.ex. Ecaterina Iosub

Sef Serviciul UAT
Ing.Rusu Ion

Comp.AdmDom.Public si Privat
insp. State

Vizat CFP



ORAȘUL TÂRGU- NEAMȚ

B-dul. Ștefan cel Mare 62, 615200 Târgu- Neamț, Tel. 0233/790245; 790305; Fax: 0233/790508
e- mail:urbanism@primariatgneamt.ro

Proces Verbal de Predare-Primire

Spatiul in suprafata de _____ situat în incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Târgu-Neamț (Policlinica), B-dul Stefan cel Mare nr.35, jud. Neamt, apartinand domeniului privat al orasului Târgu -Neamț
Încheiat astăzi _____

1. PĂRȚILE

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1.2.ORASUL TÂRGU- NEAMȚ, persoană juridică de drept public, cu sediul in Târgu -Neamț, B-dul. Ștefan cel Mare, nr.62, județul Neamț, telefon 0233 790245, fax 0233 790508, Cod fiscal 2614104, cont RO 86TREZ49324510220XXXXX - Trezoreria Orașului Tîrgu Neamț, reprezentat legal prin Primar Harpa Vasilică , in calitate de **PROPRIETAR**
Și

2. OBIECTUL:

2.1.Obiectul prezentului Proces Verbal se întocmește ca parte din procedura de inchiriere asupra căreia părțile au convenit conform Contractului de inchiriere nr. _____ din _____.

2.2.Prin semnarea prezentului Proces Verbal părțile declară și recunosc în mod irevocabil că *Proprietarul* a predat *Chiriasului*, iar chiriasul a primit **spatiul in suprafata** _____, situat în incinta Ambulatoriului de specialitate al orasului Târgu- Neamț (Policlinica) B-dul Stefan cel Mare nr.35, jud. Neamt, apartinand domeniului privat al orasului Târgu- Neamț **cu destinatia de cabinet** _____. Spatiul sus mentionat este dotat cu _____.

3.Prezentul contract face parte integranta a Contractului de inchiriere nr.____ din _____ si s-a incheiat in trei exemplare.

PROPRIETAR,

CHIRIAS,

Orașul Târgu -Neamț
Primar,
Harpa Vasilică

Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Șef Serviciu ing. Ion Rusu

Compartiment Adm. Dom. Public si Privat
Insp. Geanina State



22.08.2019.
Dau Ionias
Dna Anam
R

Familia Prues,
Resident in. Str. Tomoz
medic. str. la CMR. Str. Tomoz
la Ambulatoriu de flecolita
si str. prues, pr.
prezent to 200 so. in str. prues
inclinarea unei fetelii in
suprafata de 45,94 mp, reprezentand
control medical + str. comune
toleta, str. in Ambulatoriu
de flecolita prues et. II
con. U22 (con. 53-54) +
U28 pozitie 14.

21.08.2019

F0745359333
Familia Prues si
retelele Tofa prues

ORASUL TARGU-NEAMT
JUDETUL NEAMT
REGISTRATURA
Nr. 01/109648
din ziua 01 iunie
2019

0208.2019
Comul local
h
~~2019~~ Hake
~~2019~~ Leoni
M.

Domnule Primar,

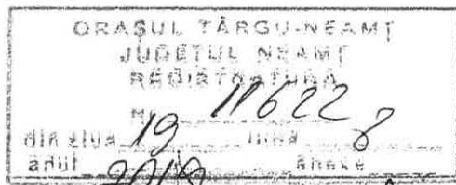
Subsemnata, Dr. Popescu Cristina. Lucia
medic primar stomatolog cu sediul social
in anul 2004 de specialitate Tg. Neamt,
cu contractul 214/1-10-2004, am a-mi
aprobate inchirierea spatiului de 10,34m²
din incinta ambulatorului la etajul I (Ug
pentru a desfasura activitatea ca medic
stomatolog.

1-VIII-2019

D. Popescu

tel. 0744355717

D. lui primar al orasului Tg. Neamt



1-a. Stat
Gh. Ciocan

Domnule Director, din state

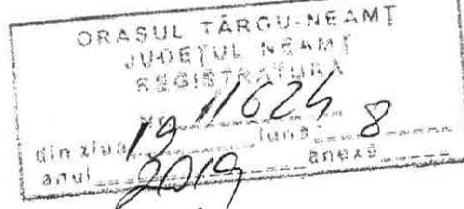
Subiectului Chirilă Mihai, reprezentant
al Laboratorului Tehnică Dentară cu sediul
social în Bichimica Tg. Neamț, prin
prezenta vă rog să-mi aprobați închirierea
unui spațiu aflat la etajul I, Amulobucul
de Specialitate Tg Neamț (conform R.L.V.U.F.)

Menționez că până în prezent mi-am
desfășurat activitatea în sistem deș-cort
succes. Contractul de concurență exclusivă
data de 30.09.2017.

19.08.2019.

Chirilă

telefon 0744792520



d-va. Stafa
I. Plamogh

Stafa Primar d-va Stafa

subsemnatul Preter Stafa reprezentant
L & d. cu sediul social in polichina
et 1 Cam 29 prin prezenta se
roagă să-mi sporească îndrăzniea
unde sporească în vederea desfășurării
activității

Menționez că la data de 30 sept
embrie 2019 contractul de concesiune
în ce privește

Stafa

19-08-2019

tel. 0747083100