



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ
HOTĂRÂRE



Nr. 51 din 26 martie 2026

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenurilor cu NC 59266 (16 mp) si NC 59267 (48 mp), aflate in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Plopului

Consiliul Local al orașului Târgu-Neamț, având în vedere prevederile:

- art. 15 alin (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;

- art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 ratificată prin Legea nr.199/1997;

- art. 7 alin. (2) din Codul Civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică;

- Ordinul nr. 25 din 14 ianuarie 2021 pentru aprobarea modelului orientativ al statutului unității administrativ-teritoriale, precum si a modelului orientativ al regulamentului de organizare si funcționare a consiliului local;

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;

Anunțul public, înregistrat cu nr. 1999 din 12.02.2026, prin care s-a adus la cunoștință publică prezentul proiect de hotărâre, în conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparenta decizională;

Tinând cont de:

- art. 335, 363, alin 1), 4), 6), 7), 8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 1811, 1812 si 1813 din Codul Civil;

- Cererea de cumpărare a terenurilor in suprafata de 48 mp si 16 mp, înregistrată cu nr. 12.450 însoțită de Hotărârea nr. 9/2024 a Adunării Generale a Acționarilor, Certificatul de înregistrare ORC Neamț, Certificat Constatator ONRC si certificatul de atestare fiscala privind plata impozitelor si a taxelor locale la zi;

- Procesul verbal al Curții de Conturi nr. 3505 din data de 28.02.2025;

- Planul de amplasament si delimitare a imobilului si extrasul de plan cadastral – teren in suprafata de 16 mp, str. Plopului, cu NC 59266;

- Extrasul de carte funciara imobil – teren in suprafata de 16 mp, str. Plopului, cu NC 59266;

- Planul de amplasament si delimitare a imobilului si extrasul de plan cadastral – teren in suprafata de 48 mp, str. Plopului, cu NC 59267;

- Extrasul de carte funciara imobil – teren in suprafata de 48 mp, str. Plopului, cu NC 59267;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 159/25.08.2025 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2024, anexa nr. 1, pozițiile 110 și 111;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 159/27.06.2024 privind modificarea și reformularea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin H.C.L. nr. 268/24.10.2019 și modificat prin H.C.L. nr. 242/28.10.2021, H.C.L. nr. 113/28.04.2022 și H.C.L. nr. 23 din 31 ianuarie 2024;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 89/30.04.2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare prin licitație publică a terenurilor cu NC 59266 (16 mp) și NC 59267 (48 mp), aflate în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Plopului;

- Adresa înregistrată cu nr. 101 din 08.01.2026 a Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Investiții;

- Adresa înregistrată cu nr. 573 din 16.01.2026 a Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Investiții;

- Raportul de evaluare nr. 2/21.01.2026, întocmit de către evaluator ANEVAR autorizat Casapu Ioan, nr. legitimație 11232, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 1.041/27.01.2026 pentru terenurile în suprafață de 16 mp, NC 59266 și 48 mp cu NC 59267, situate în str. Plopului;

- Procesul verbal nr. 1.533/04.02.2026 al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 64/03.02.2026;

- Studiul de oportunitate nr. 1.918/11.02.2026 al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, privind aprobarea vânzării terenurilor în suprafață de 16 mp, NC 59266 și 48 mp cu NC 59267, situate în str. Plopului, Târgu-Neamț, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 1966/11.02.2026 înaintat de Primarul orașului Târgu-Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 1.967/11.02.2026 al Serviciului Juridic, RA, Control Comercial și Asociații Proprietari, Serviciului UAT și Investiții, Direcției Buget–Contabilitate din cadrul Primăriei orașului Târgu-Neamț;

Ținând cont de avizele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Târgu-Neamț.

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

Consiliul Local al Orașului Târgu-Neamț, întrunit în cea de-a 17-a ședință ordinară din mandatul 2024-2028, adoptă prezenta hotărâre

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate nr. 1.918 / 11.02.2026 întocmit de Serviciul UAT și Investiții în vederea vânzării imobilelor terenuri în suprafețe de 16 mp cu NC 59266 și 48 mp cu NC 59267, situate în Târgu-Neamț, str. Plopului, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se însușește Raportul de evaluare nr. 2/21.01.2026, întocmit de către evaluator ANEVAR autorizat Casapu Ioan, nr. legitimație 11232, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 1.041/27.01.2026 pentru terenurile în suprafață de 16 mp, NC 59266, la valoarea de 3.224 euro, respectiv 16.513 lei și 48 mp cu NC 59267, la valoarea de 9.671 euro, respectiv 49.538 lei, situate în str. Plopului, Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Procesul verbal nr. 1.533 din 04.02.2026 al Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu- Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 1.64/03.02.2026, Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Se aproba vânzarea prin licitație publică a imobilelor terenuri grevate de sarcini aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, astfel:

- 16 mp, situat în Târgu-Neamț, str. Plopului, nr. cadastral 59266, **cu prețul de pornire al licitației de 24.000 lei fără TVA;**

- 48 mp, situat în Târgu-Neamț, str. Plopului, nr. cadastral 59267, **cu prețul de pornire al licitației de 72.000 lei fără TVA.**

(2) Imobilele - terenuri supuse vânzării fac parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, au categoria de folosință curți-construcții și nu fac obiectul acțiunilor în instanță în care autoritatea publică este parte în proces.

Art. 4. Se aprobă Caietul de sarcini privind procedura vânzării unor imobile terenuri, situate în Târgu-Neamț, str. Plopului, 16 mp - NC 59266 și 48 mp - NC 59267, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, prin licitație publică, împreună cu extrasele de carte funciara ale imobilelor terenuri având NC 59266 și NC 59267, conform Anexei nr. 4 la prezenta hotărâre.

Garanția de participare este de 5 % din prețul de pornire al licitației pentru fiecare teren în parte.

Art. 5. Taxa de participare este de **500 lei pentru fiecare teren în parte**, iar taxa caietului de sarcini este de **100 lei pentru fiecare teren în parte.**

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

Art. 7. Se împuternicește primarul orașului Târgu-Neamț să semneze contractul de vânzare-cumpărare între Orașul Târgu-Neamț și adjudecatarul fiecărui lot de teren.

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

Art. 9. Taxa de întocmire a Raportului de evaluare a terenurilor în suprafața de 16 mp și 48 mp, în suma de 1.000 lei, va fi recuperată de la adjudecatari până în ziua perfectării contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 10. Modalitatea de plată: sumele reprezentând contravaloarea terenurilor se vor plăti prin virament bancar în contul RO97TREZ49321390207XXXXX, Oraș Târgu-Neamț, CIF 2614104 până în ziua perfectării contractului de vânzare-cumpărare sau cash la casieria instituției, în baza prezentării hotărârii de vânzare și a procesului-verbal de atribuire.

Art. 11. Serviciul Juridic, RA, Control Comercial și Asociații Proprietari și Serviciul UAT și Investiții din cadrul Primăriei Orașului Târgu-Neamț vor lua toate măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 12. Terenurile vandute de UAT Târgu-Neamț vor fi radiate din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț în baza contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 13. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unității administrativ-teritoriale, în termenul prevăzut de lege, primarului orașului Târgu-Neamț, prefectului județului Neamț și celor interesați direct și se depune în format electronic la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, în subeticheta “CONSILIUL LOCAL – Hotărâri ale Consiliului Local”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Timișescu Ovidiu

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT
C.j. Dunca Andreea

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestării autenticității Hotararii de Consiliu Local nr. 51/26.03.2026			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA			Vot prin vot deschis
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în funcție		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		16
4	Numărul voturilor „PENTRU”		15
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		3
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		1

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii de Consiliu Local nr. 51/26.03.2026		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	26.03.2026
2	Comunicarea către primar	.03.2026

PRIMĂRIA ORAȘULUI TARGU-NEAMȚ, JUD. NEAMȚ

Telefon : 0233790245 / 0751028118

Fax :0233790508

Bd. Stefan cel Mare, nr.62

E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 1.918 / 11.02.2026

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a unor bunuri imobile terenuri aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situate în str. Plopului în suprafață de 16 mp (NC 59266) și 48 mp (NC 59267)

1. DATE GENERALE:

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

2. OBIECTUL VANZARII

Obiectul vânzării îl constituie două **imobile terenuri grevate de sarcini**, în sensul că pe acestea sunt ridicate părți ale unei construcții private învecinate cu terenurile scoase la vânzare - cumpărătorul (cumpărătorii) își va (vor) asuma acest aspect - în suprafață de 16 mp cu NC 59266 și 48 mp cu NC 59267, situate în intravilanul orașului Târgu-Neamț, str. Plopului, jud. Neamț, terenuri aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț (conform HCL nr. 178/02.07.2024), cu destinația de curți-construcții.

Terenurile amintite mai sus fac parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț conform Hotărârii Consiliului Local nr. 178/02.07.2024 privind completarea domeniului privat al orașului Târgu-Neamț prin modificarea și completarea Anexei nr. 1 la HCL nr. 61 din 29.02.2024, anexa nr. 1, poziția 1 și poziția 2.

SC ...SRL deține în vecinătatea celor două suprafețe de teren de 48 mp și 16 mp, un teren adiacent în suprafața măsurată de 205 mp având NC 51981 pe care există un spațiu comercial (P+1E), cu suprafața construită la sol de 205 mp, identificat cu NC 51981-C1, conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 809/16.01.2025, clădire edificată fără autorizație de construire, refăcută din anul 2018 ca urmare a unui incendiu, ce ocupă, la data prezentei și cele două suprafețe de teren (48 mp și 16 mp) din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț. În perioada anilor 2018-2024, după incendiu, reprezentanții societății au înaintat o serie de adrese către UAT Târgu-Neamț, în vederea intrării în legalitate asupra construcției, nesolutionate până azi. Solicitantul s-a adresat și instanței de judecată, care, prin Hotărârea civilă definitivă nr. 1109/05.10.2023 respinge cererea reclamantului privind obligarea Primăriei orașului Târgu-Neamț la eliberarea autorizației de construire și respinge ca inadmisibil capatul de cerere privind înscrierea imobilului teren în

suprafata de 278 mp in cartea funciara a orasului prin jonctiunea posesiilor. De-a lungul timpului s-au emis de catre autoritate o serie de procese verbale de constatare si sanctionare a contraventiilor, urmate de amenzi si de masuri precum sistarea lucrarilor si intrarea in legalitate.

In urma notei de informare nr. 6107/11.04.2024 a Serviciului UAT si Investitii, s-a dispus inventarierea in domeniul privat al orasului Targu-Neamt si intabularea terenurilor in suprafete de 48, respectiv 16 mp din str. Plopului, identificate, ca urmare a primei inscrieri in cartea funciara, cu NC 59266 si NC 59267. Ca urmare a cererii de cumparare a celor doua terenuri, solicitarea s-a prezentat Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica a Consiliului Local al orasului Targu-Neamt, care a acordat aviz favorabil, cu mentiunea ca evaluatorul ANEVAR sa tina cont de constructie si utilitatile de la fata locului, cu vanzare prin licitatie publica deoarece solicitantul nu detine documentatie cadastrala pe constructia aferenta terenurilor. Conform Raportului Curtii de Conturi nr. 3505/28.02.2025 emis in urma controlului, se recomanda intreprinderea demersurilor privind intrarea in legalitate pentru constructia realizata fara autorizatie de construire, precum si pentru ocuparea abuziva a suprafetelor de teren ocupate de extinderile facute de societate si dispunerea masurilor in vederea incasarii veniturilor suplimentare stabilite cu ocazia inspectiei fiscale efectuate (18.644 lei, inclusiv majorari – suma achitata de societate).

Prin HCL nr. 89/30.04.2025 s-a obtinut avizul de principiu in vederea demararii procedurii de vanzare prin licitatie publica a terenurilor cu NC 59266 si NC 59267, iar prin HCL nr. 127/26.06.2025 s-a aprobat vanzarea prin licitatie publica a terenurilor amintite, avand ca anexe Studiul de oportunitate nr. 9348/13.06.2025, Raportul de evaluare nr. 7467/12.05.2025, Procesul verbal al comisiei nr. 8029/20.05.2025, Caietul de sarcini si Instructiunile pentru ofertanti.

Prin H.C.L. nr. 130/21.07.2025 se abroga hotararea nr. 127/26.06.2025, motivat de faptul ca Raportul de evaluare contine o eroare materiala la pag. 10 “proprietatea este evaluate ca fiind libera de orice sarcini”, aceasta afirmatie fiind in contradictie directa cu situatia factica reala si cu documentele de care entitatea dispune, cat si cu prevederile legale in vigoare, in sensul riscului anularii licitatiei pe motiv de eroare esentiala sau prin reticenta. Prin adresa nr. 101/08.01.2026 Serviciul UAT si Investitii, solicita reluarea procedurii de vanzare a celor doua suprafete de teren ocupate abuziv (16 mp, respectiv 48 mp) prin licitatie publica conform legislatiei in vigoare, dupa ce, ulterior abrogarii HCL 127/26.06.2025, a fost intocmita notificarea nr. 14.162/09.09.2024 pentru desfiintarea partiala a cladirii ce ocupa abuziv terenurile de 16 mp si 48 mp. Prin adresa nr. 15.969/09.10.2025 SC ... SRL transmite catre primarie Raportul de expertiza tehnica intocmit de dr. ing. Dan Olaru, din care reiese la pct. 14. Concluzii finale faptul ca “a. ca urmare a expertizei tehnice de rezistenta si stabilitate a constructiei din Targu-Neamt, str. Plopului, nr. 1, a firmei SC ... SRL, in vederea unor demolari partiale, rezulta ca aceste interventii nu sunt admisibile din punct de vedere al rezistentei si stabilitatii, rezultatul fiind colapsuri grave la restul de cladire; b. Nicio demolare mai in adancime nu ar proteja din punctul de Vedere al rezistentei si stabilitatii partea de structura care s-ar mentine, fiind in ultima instanta necesara evacuarea cladirii, dezafectarea ei in totalitate si reconstructia. Din punct de vedere economic, dezafectarea si reconstructia ar fi o solutie total de evitat.”

Astfel, prin adresa nr. 573/16.01.2026 se solicita evaluatorului refacerea Raportului de evaluare in sensul indreptarii erorii materiale de la pag. 10. Raportul de evaluare, avand nr. 2/21.01.2026, întocmit de către evaluator ANEVAR autorizat Casapu Ioan, nr. legitimație 11232, înregistrat la Primăria orașului Targu-Neamt cu nr. 1.041/27.01.2026 pentru terenurile în suprafață

de 16 mp, NC 59266, la valoarea de 3.224 euro, respectiv 16.513 lei si 48 mp cu NC 59267, la valoarea de 9.671 euro, respectiv 49.538 lei, situate în str. Plopului, este supus Comisiei de evaluare pentru concesionarea, inchirierea si vanzarea bunurilor imobile din domeniul public si privat al orasului Targu-Neamt si, prin procesul-verbal nr. 1533/04.02.2026 se stabilesc de catre comisie preturile de pornire a licitatiei pentru terenurile: 16 mp, NC 59266 – 24.000 lei fara TVA si 48 mp, NC 59267 – 72.000 lei fara TVA.

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

- **lot teren intravilan** în suprafață de **16 mp**, nr. cadastral 59266;
- **lot teren intravilan** în suprafață de **48 mp**, nr. cadastral 59267.

Adresa: terenurile sunt situate în orașul Târgu-Neamț, str. Plopului, județul Neamț, imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț si având categoria de folosința curți – construcții. Zona în care sunt amplasate terenurile este o zonă rezidențială și comercială centrală – piața orașului, formată din spații comerciale multiple, locuințe individuale si colective, spital, cu funcțiuni complementare, zona cu echipare tehnico-edilitara, conform prevederilor Planului Urbanistic General al Orașului Târgu-Neamț, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al orașului Târgu-Neamț nr. 270 din 18.12.2014.

Vecinătăți: Terenurile propuse spre vânzare au acces la str. Plopului.

Terenul cu NC 59267, în suprafața de 48 mp are următoarele vecinătăți:

- N – teren proprietate privată cu NC 51981, propr. SC ... SRL
- E – teren proprietate privată cu NC 51981, propr. SC ... SRL
- S – teren proprietate publică oras Targu-Neamt – cale de acces
- V – teren proprietate publică oras Targu-Neamt – cale de acces.

Terenul cu NC 59266, în suprafața de 16 mp are următoarele vecinătăți:

- N – teren proprietate privată cu NC 51981, propr. SC ... SRL
- E – teren proprietate publică oras Targu-Neamt
- S – teren proprietate publică oras Targu-Neamt – cale de acces
- V – teren proprietate privată cu NC 51981, propr. SC SRL

Date urbanistice: terenurile sunt încadrate în UTR 1 – Zona centrală – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, regimul maxim de înălțime (S)+P+2E+(M), POT maxim = 80%, CUT = 2,4-4,8 mp adc/mp teren.

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

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

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

Utilizările permise:

- Construcții de locuințe sau locuințe și funcțiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcții executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional, finisaje exterioare, etc.

- Modernizări și reparații la clădiri existente pe bază de documentații conform normelor în vigoare, cu condiția de menținere a aceleiași funcțiuni și suprafețe construite.

- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.

- Îndepărtarea construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii, etc).

Utilizări permise cu condiții:

- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole, etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

Interdicțiile permanente:

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.

- Se interzice amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a rețelelor electrice fără acordul administratorului de rețele.

- Se interzice amplasarea oricărui tip de construcție în zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale (20 m din ax, de o parte și de alta a conductei).

- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.

- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție: DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului; Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului; Străzi secundare – 14 m, adică 7 m din ax de o parte și de alta a drumului.

- în zona protecției albiilor - în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi, pe o distanță de 30 m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente.

- pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei se instituie zona de protecție sanitară de 50 m de la clădirile școlilor, grădinițelor și dispensarelor uman și veterinar față de locuințe și artere de circulație.

- La instalațiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecție și care se vor împrejmui.

- Se interzice depozitarea materialelor de construcție în zona aferentă drumurilor publice.

- Se interzice amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în zonele de intersecții de drumuri care prin amplasarea acestora conduc la diminuarea vizibilității în intersecții și a măririi factorului de risc și a numărului de accidente.

Conform PUG Oraș Targu-Neamt, in vederea autorizarii lucrarilor de construire, loturile vizate trebuie sa aiba frontul la starada de minim 12 m pentru locuinte si cladiri izolate sau cuplate si de minim 8 m pentru cladiri insiruite, forma lotului sa fie cat mai aproape de forma rectangulara si sa permita realizarea unei constructii de locuit sau de cazare turistica in conditii optime; suprafata minima a parcelei va fi de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70 % (350) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu șindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.

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

Vânzarea este oportună din următoarele motive:

- din punct de vedere economic, din vânzarea acestor terenuri se vor obține venituri suplimentare la bugetul local la orașului Târgu-Neamț, prin vânzarea terenurilor ocupate de construcții aparținând persoanelor fizice/juridice;
- din punct de vedere al protecției mediului: cumpărătorii vor avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului.
- din punct de vedere social: dezvoltarea mediului privat de afaceri în Orașul Târgu-Neamț .

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

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

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

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

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

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

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

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

Procedura de licitație se organizează conform Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin H.C.L. nr. 268 din 24.10.2019 și modificat prin H.C.L. nr. 242/28.10.2021, H.C.L. nr. 113/28.04.2022 și HCL nr. 23 din 31 ianuarie 2024 și a legislației în vigoare.

6. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE:

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

Cumpărătorii vor achita prețul integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, precum și taxele ocazionate de rapoartele de evaluare și pe cele notariale.

**Arhitect – Șef,
dr. arh. Tataru Ioana**

Nr.2/21.01.2026
NR. 1041 / 27.01.2026

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR: LEGITIMATIA 11232/2025

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Doua terenuri cu suprafata de 16 mp si 48 mp
situate in intravilanul orasului Targu Neamt, str. Plopului ,
f.nr. , judetul Neamt



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	5
INSPECTIA	5
 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	 7
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	7
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAI	7
1.3. SCOPUL EVALUARII	7
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	7
1.5. TIPUL VALORII	8
1.6. DREPTURILE EVALUATE.....	8
1.7. DATA EVALUARII	8
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	8
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	8
1.10. INSPECTIA.....	9
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI	9
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI.....	9
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE	9
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	9
1.15. RESTRICII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	10
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVARI1	
 2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	 12
2.1. ETAPELE PARCURSE	12
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	12
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA	12
 3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE	 14
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	14
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE.....	14
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE.....	14
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT	15
3.5. HARTA LOCATIEI	15
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	16
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE16	
 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 17
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	17
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI	17
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE	17
4.4. OFERTA	17
4.5. CEREREA	17
4.6. ECHILIBRUL PIETEI	17
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA	18
 5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	 19
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	19

5.2.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA.....	19
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
6.1.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII.....	20
7.	ANEXE.....	21
8.	MENTIUNI FINALE.....	22
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA).....	22
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE	22
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	23

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii formata din doua terenuri intravilane situate in orasul Targu Neamt, str.Plopului , f. nr, judetulNeamt

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

Identificarea si competenta evaluatorului

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

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

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

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a doua terenuri intravilane in suprafata de 16 mp respective 48 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de doua parcele de teren intravilan in suprafata de 16 mp respectiv 48 mp , situate in orasul Targu Neamt, str. Plopului , f. nr. (in incinta Pietei agroalimentare) judetul Neamt .

Imobilele sunt identificate cadastral si inscrise in Cartea funciara astfel :

Nr crt	Denumire bun evaluat	Suprafata (mp)	Nr cadastral	Carte funciara
1	Teren intravilan	16	59266	59266 -UAT Tg N eamt
2	Teren intravilan	48	59267	59267 -UAT Tg N eamt
	Total	64	x	x

Data evaluarii

Data evaluarii este 09.05.2025.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 08.05.2025 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamna Iustina Miltiade (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

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

Nr crt	Denumire bun evaluat	Suprafata (mp)	Valoarea de piata eur (fara TVA)	Valoarea de piata lei (fara TVA)
1	Teren intravilan	16	3.224 €	16.513 lei
2	Teren intravilan	48	9.671 €	49.538 lei
	Total	64	12.895 €	66.051 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 09.05.2025 – 5,1222 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 09.05.2025 respectiv 5,1222 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

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

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2025

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 legitimitia 11232/2025.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat: Serie RC; Nr. 0788706/2024.

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Proprietarul : Oras Targul Neamt

Destinatarul: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a doua terenuri intravilane in suprafata de 16 mp respective 48 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Obiectul evaluarii este reprezentat de doua parcele de teren intravilan in suprafata de 16 mp respectiv 48 mp , situate in orasul Targu Neamt, str. Plopului , f. nr. (in incinta Pietei agroalimentare) judetul Neamt .

Imobilele sunt identificate cadastral si inscise in Cartea funciara astfel :

Nr crt	Denumire bun evaluat	Suprafata (mp)	Nr cadastral	Carte funciara
1	Teren intravilan	16	59266	59266 -UAT Tg N eamt
2	Teren intravilan	48	59267	59267 -UAT Tg N eamt
	Total	64	x	x

Prezentarea cadastrala a proprietatii este detaliata in Anexa 1.

1.4. Tipul valorii

Tipul valorii estimat in prezentul Raport de evaluare este valoarea de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatoarelor Autorizati din România (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 – Documentare si conformare ; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.5. Drepturile evaluate

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

1.6. Data evaluarii

Data evaluarii este 09.05.2025.

1.7. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 09.05.2025.

1.8. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 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.

1.9. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data 08.05.2025 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamna Iustina Miltiade (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.10. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 08.05.2025, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala central (in incinta Pietei Agroalimentare din Tg Neamt) , formata din locuinte unifamiliale (P+4) in blocuri de locuinte cu sau fara spatii comerciale la parterul blocurilor sau constructii independente cu destinatia de spatii comerciale;
- 2 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz;
- 3 Accesul se face din str. Plopului (imobilul se afla in incinta Pietei Agroalimentare lipit de carmangeria firmei S.C. BABAN VICOCA SRL) .

1.11. Amplasarea 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.

1.12. 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.

1.13. 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 nu este libera de sarcini (terenurile evaluate sunt ocupate de părți ale cladirii edificate fără acte de SC BABAN VICOCA SRL 48 si 16 mp neinscriși in cartea

funciara a imobilului la data prezenta) . 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 acestora 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.

1.14. 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.

1.15. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin piata.

2.1. Etapele parcurse

- i. documentarea, pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre Client;
- ii. inspectia amplasamentului si a zonei;
- iii. stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- v. analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietatii;
- vii. procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

2.2. Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

2.3. Abordarea prin piata. Metoda comparatiilor de piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie 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 analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

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

- HCL 61/29.02.2024 emitent CL Targu Neamt ;
- HCL 178/02.07.2024 emitent CL Targu Neamt ;
- Extrase de Carte funciara pentru informare nr cad 59266 ;59267 –UAT Tg Neamt, emis de OCPI Neamt , BCPI Tg Neamt nr cerere 5363;5364/06.03.2025;

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

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

Localizare și așezare geografică

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

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

Suprafata: 4301 ha

Intravilan: 1349 ha

Extravilan: 2951,5 ha

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

Gospodarii: 2273

Numele localitatilor aflate in administratie:

Blebea, Humulești, Humuleștii Noi

Economie

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

Activități specifice zonei:

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

Activități economice principale:

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

Facilități oferite investitorilor:

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

3.4. Informații despre amplasament

Proprietatea este amplasată în orașul Tîrgu Neamț, str. Plopului, f.nr. jud. Neamț în incinta Pieței Agroalimentare (zona ultracentrală lângă carmangeria S.C. BABAN VICOGA SRL)

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

Zona de amplasare este delimitată de următoarele artere importante de circulație: str. Plopului

Accesul: din str. Plopului la intersecția cu str. Vasile Alecsandri și Bdul Mihai Eminescu.

3.5. Harta locației



3.6. Descrierea proprietatii

Doua parcele de teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 16 mp si de 48 mp de forma neregulata , deschidere de 26,43 ml, suprafata plana. Terenul are ca vecinatate mai multe spatii comerciale.

- Proprietatea este evaluata nu este libera de sarcini (terenurile evaluate sunt ocupate de părți ale cladirii edificate fără acte de SC BABAN VICOGA SRL 48 si 16 mp neinscriși in cartea funciara a imobilului la data prezenta)

Vecinatati teren 48 mp la N teren proprietate privata S.C. BABAN VICOGA SRL , la E- teren proprietate privata S.C. BABAN VICOGA SRL, la S- domeniu public , cale de acces , la V- domeniu public , cale de acces .

Vecinatati teren 16 mp la N teren proprietate privata S.C. BABAN VICOGA SRL , la E- domeniu public , la S- domeniu public , cale de acces , la V- teren proprietate privata S.C. BABAN VICOGA SRL .

Terenul nu este imprejmuit si este utilizat ca spatiu comercial carmangerie .

Utilitatile zonei: apa, canalizare, energie electrica, gaz metan.

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

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata terenurilor amplasate in intravilanul orasului Targu Neamt.

4.2. Gradul de construire a zonei

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

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

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

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

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 110÷212 euro/mp si chiar mai mult, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 250 mp÷1350 mp.

4.5. Cererea

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

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

4.6. Echilibrul pietei

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

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

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

Factori negativi

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

Concluzie

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

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

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

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

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

Nr crt	Denumire bun evaluat	Suprafata (mp)	Valoarea de piata eur (fara TVA)	Valoarea de piata lei (fara TVA)
1	Teren intravilan	16	3.224 €	16.513 lei
2	Teren intravilan	48	9.671 €	49.538 lei
	Total	64	12.895 €	66.051 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 09.05.2025 – 5,1222 lei/euro



7. ANEXE

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

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certifica 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. Conditile 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 tert persoane;
6. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta vis-a-vis de proprietatile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in eventuale tranzactii;
9. Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa prima data dintre urmatoarele: 1) data inspectiei; 2) data raportului;
10. Calitatea manageriala a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piata a proprietatii evaluate. Raportul de evaluare presupune ca atat proprietarii cat si dezvoltatorul, sunt competenti din punct de vedere managerial. Orice lipsa de competenta manageriala si de afaceri afecteaza negativ valoarea de piata a proprietatilor subiect;
11. Orice entitate, fizica sau juridica, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului;
12. Suprafete incluse in prezentul raport au fost furnizate de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator. Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia. Descrierea proprietatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatilor evaluate;
13. Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. Evaluatorul nu a

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

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

Nr.2/21.01.2026
NR. 1041 / 27.01.2026

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR: LEGITIMATIA 11232/2025

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Doua terenuri cu suprafata de 16 mp si 48 mp
situate in intravilanul orasului Targu Neamt, str. Plopului ,
f.nr. , judetul Neamt



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	5
INSPECTIA	5
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	7
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAI	7
1.3. SCOPUL EVALUARII	7
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	7
1.5. TIPUL VALORII	8
1.6. DREPTURILE EVALUATE.....	8
1.7. DATA EVALUARII	8
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	8
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	8
1.10. INSPECTIA.....	9
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI	9
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI.....	9
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE	9
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	9
1.15. RESTRICII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	10
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVARI1	
2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	12
2.1. ETAPELE PARCURSE	12
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	12
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA	12
3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE	14
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	14
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE.....	14
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE.....	14
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT	15
3.5. HARTA LOCATIEI	15
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	16
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE16	
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	17
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	17
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI	17
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE	17
4.4. OFERTA	17
4.5. CEREREA	17
4.6. ECHILIBRUL PIETEI	17
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA	18
5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	19
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	19

5.2.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA.....	19
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
6.1.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII.....	20
7.	ANEXE.....	21
8.	MENTIUNI FINALE.....	22
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA).....	22
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRESATE	22
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	23

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii formata din doua terenuri intravilane situate in orasul Targu Neamt, str.Plopului , f. nr, judetulNeamt

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

Identificarea si competenta evaluatorului

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

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

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

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a doua terenuri intravilane in suprafata de 16 mp respective 48 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de doua parcele de teren intravilan in suprafata de 16 mp respectiv 48 mp , situate in orasul Targu Neamt, str. Plopului , f. nr. (in incinta Pietei agroalimentare) judetul Neamt .

Imobilele sunt identificate cadastral si inscrise in Cartea funciara astfel :

Nr crt	Denumire bun evaluat	Suprafata (mp)	Nr cadastral	Carte funciara
1	Teren intravilan	16	59266	59266 -UAT Tg N eamt
2	Teren intravilan	48	59267	59267 -UAT Tg N eamt
	Total	64	x	x

Data evaluarii

Data evaluarii este 09.05.2025.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 08.05.2025 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamna Iustina Miltiade (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

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

Nr crt	Denumire bun evaluat	Suprafata (mp)	Valoarea de piata eur (fara TVA)	Valoarea de piata lei (fara TVA)
1	Teren intravilan	16	3.224 €	16.513 lei
2	Teren intravilan	48	9.671 €	49.538 lei
	Total	64	12.895 €	66.051 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 09.05.2025 – 5,1222 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 09.05.2025 respectiv 5,1222 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

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

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2025

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 legitimitia 11232/2025.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat: Serie RC; Nr. 0788706/2024.

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Proprietarul : Oras Targul Neamt

Destinatarul: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a doua terenuri intravilane in suprafata de 16 mp respective 48 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Obiectul evaluarii este reprezentat de doua parcele de teren intravilan in suprafata de 16 mp respectiv 48 mp , situate in orasul Targu Neamt, str. Plopului , f. nr. (in incinta Pietei agroalimentare) judetul Neamt .

Imobilele sunt identificate cadastral si inscise in Cartea funciara astfel :

Nr crt	Denumire bun evaluat	Suprafata (mp)	Nr cadastral	Carte funciara
1	Teren intravilan	16	59266	59266 -UAT Tg N eamt
2	Teren intravilan	48	59267	59267 -UAT Tg N eamt
	Total	64	x	x

Prezentarea cadastrala a proprietatii este detaliata in Anexa 1.

1.4. Tipul valorii

Tipul valorii estimat in prezentul Raport de evaluare este valoarea de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România (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 – Documentare si conformare ; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.5. Drepturile evaluate

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

1.6. Data evaluarii

Data evaluarii este 09.05.2025.

1.7. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 09.05.2025.

1.8. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 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.

1.9. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data 08.05.2025 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamna Iustina Miltiade (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.10. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 08.05.2025, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala central (in incinta Pietei Agroalimentare din Tg Neamt) , formata din locuinte unifamiliale (P+4) in blocuri de locuinte cu sau fara spatii comerciale la parterul blocurilor sau constructii independente cu destinatia de spatii comerciale;
- 2 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz;
- 3 Accesul se face din str. Plopului (imobilul se afla in incinta Pietei Agroalimentare lipit de carmangeria firmei S.C. BABAN VICOCA SRL) .

1.11. Amplasarea 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.

1.12. 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.

1.13. 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 nu este libera de sarcini (terenurile evaluate sunt ocupate de părți ale cladirii edificate fără acte de SC BABAN VICOCA SRL 48 si 16 mp neinscriși in cartea

funciara a imobilului la data prezenta) . 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 acestora 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.

1.14. 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.

1.15. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață.

2.1. Etapele parcurse

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

2.2. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

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

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

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

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

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

- HCL 61/29.02.2024 emitent CL Targu Neamt ;
- HCL 178/02.07.2024 emitent CL Targu Neamt ;
- Extrase de Carte funciara pentru informare nr cad 59266 ;59267 –UAT Tg Neamt, emis de OCPI Neamt , BCPI Tg Neamt nr cerere 5363;5364/06.03.2025;

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

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

Localizare și așezare geografică

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

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

Suprafata: 4301 ha

Intravilan: 1349 ha

Extravilan: 2951,5 ha

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

Gospodarii: 2273

Numele localitatilor aflate in administratie:

Blebea, Humulești, Humuleștii Noi

Economie

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

Activități specifice zonei:

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

Activități economice principale:

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

Facilități oferite investitorilor:

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

3.4. Informații despre amplasament

Proprietatea este amplasată în orașul Tîrgu Neamț, str. Plopului, f.nr. jud. Neamț în incinta Pieței Agroalimentare (zona ultracentrală lângă carmangeria S.C. BABAN VICOGA SRL)

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

Zona de amplasare este delimitată de următoarele artere importante de circulație: str. Plopului

Accesul: din str. Plopului la intersecția cu str. Vasile Alecsandri și Bdul Mihai Eminescu.

3.5. Harta locației



3.6. Descrierea proprietatii

Doua parcele de teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 16 mp si de 48 mp de forma neregulata , deschidere de 26,43 ml, suprafata plana. Terenul are ca vecinatate mai multe spatii comerciale.

- Proprietatea este evaluata nu este libera de sarcini (terenurile evaluate sunt ocupate de părți ale cladirii edificate fără acte de SC BABAN VICOGA SRL 48 si 16 mp neinscriși in cartea funciara a imobilului la data prezenta)

Vecinatati teren 48 mp la N teren proprietate privata S.C. BABAN VICOGA SRL , la E- teren proprietate privata S.C. BABAN VICOGA SRL, la S- domeniu public , cale de acces , la V- domeniu public , cale de acces .

Vecinatati teren 16 mp la N teren proprietate privata S.C. BABAN VICOGA SRL , la E- domeniu public , la S- domeniu public , cale de acces , la V- teren proprietate privata S.C. BABAN VICOGA SRL .

Terenul nu este imprejmuit si este utilizat ca spatiu comercial carmangerie .

Utilitatile zonei: apa, canalizare, energie electrica, gaz metan.

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

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata terenurilor amplasate in intravilanul orasului Targu Neamt.

4.2. Gradul de construire a zonei

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

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

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

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

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 110÷212 euro/mp si chiar mai mult, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 250 mp÷1350 mp.

4.5. Cererea

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

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

4.6. Echilibrul pietei

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

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

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

Factori negativi

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

Concluzie

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

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

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

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

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

Nr crt	Denumire bun evaluat	Suprafata (mp)	Valoarea de piata eur (fara TVA)	Valoarea de piata lei (fara TVA)
1	Teren intravilan	16	3.224 €	16.513 lei
2	Teren intravilan	48	9.671 €	49.538 lei
	Total	64	12.895 €	66.051 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 09.05.2025 – 5,1222 lei/euro



7. ANEXE

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

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certifica 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. Conditile limitative

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

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

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



ORAȘUL TÂRGU-NEAMȚ

JUDEȚUL NEAMȚ, ORAȘ TÂRGU NEAMȚ, B-DUL ȘTEFAN CEL MARE, NR. 62

TELEFON: 0233/790245; FAX: 0233/790508; e-mail : www.primariatgneamt.ro

Serviciul UAT și Investiții

Comp. domeniul public-privat și peisagistica

Nr. 1533 / 04.02.2026

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

PROCES VERBAL

Încheiat în data de 04.02.2026, ora 15³⁵

Reevaluarea dosarului - în vederea vânzării cu atribuire prin licitație pentru un număr de 2 (doua) imobile aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț

În conformitate cu dispozițiile legale ale:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 317 alin. 1, alin. 2, alin. 3 lit. b, art. 334 – 346, art. 338, art. 363-364;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 13, art. 16 și art. 20;
- H.C.L. nr. 324/28.11.2024 privind numirea reprezentanților Consiliului local în Comisia de Evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al Orașului Târgu-Neamț;
- H.C.L. nr. 15/29.01.2026 în vederea înlocuirii unui membru titular desemnat prin H.C.L. nr. 324 din 28.11.2024 privind numirea reprezentanților Consiliului Local în Comisia de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț ;
- Dispoziției primarului nr. 64 / 03.02.2026 privind numirea Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț;
- H.C.L. nr. 87 / 30.04.2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare prin licitație publică a terenurilor cu NC 59266 în suprafața de 16 mp și NC 59267 în suprafața de 48 mp, aflate în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Plopului;

- H.C.L. nr. 127 / 26.06.2025 privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenurilor cu NC 59266 în suprafața de 16 mp și NC 59267 în suprafața de 48 mp, aflate în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Plopului;
- H.C.L. nr. 130 / 21.07.2025 privind abrogarea H.C.L. nr. 127 / 26.06.2025.

Comisia de evaluare s-a întrunit astăzi, data prezentei, pentru reevaluarea dosarului - în vederea vânzării cu atribuire prin licitație pentru un număr de 2 (două) imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situate în str. Plopului, identificate cu NC 59266 (16 mp) și NC 59267 (48 mp).

Membrii titulari ai comisiei sunt:

1. **Acsintoae Ana- Președinte de comisie**
2. **Peiu Vlad - Pantelimon**
3. **Vrînceanu Maria**
4. **Chelaru Stefan**
5. **Heriu Vasile - Iustinian**
6. **Didila Elena**
7. **Reprezentant AJFP Neamț – Ghindăuanu Mihaela**

Membri supleanți:

1. **Macovei Paul - Mihai**
2. **Apetrei Gheorghe**
3. **Timișescu Ovidiu**
4. **Mereuță Valentin**
5. **Atomei Vasile**
6. **Popa Iulian**
7. **Reprezentant AJFP Neamț**

Comisia a fost constituită în baza dispoziției primarului nr. 64 / 03.02.2026.

Membrii acestora au fost convocați telefonic și prin adresele 1.113/28.01.2026 și 1.110/28.01.2026 (AJFP Neamț). Comisia este legal constituită și adoptă decizii cu votul majorității membrilor, cu mențiunea că este obligatorie prezenta a 7 membri.

Date identificare - teren intravilan in suprafata de 16 mp, având NC 59266 si teren intravilan in suprafata de 48 mp, str. Plopului, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț

Terenurile amintite mai sus fac parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț conform Hotărârii Consiliului Local nr. 178/02.07.2024 privind completarea domeniului privat al orașului Târgu-Neamț prin modificarea si completarea Anexei nr. 1 la HCL nr. 61 din 29.02.2024, anexa nr. 1, poziția 1 si poziția 2 si Hotărârii Consiliului Local nr. 159/25.08.2025 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2024.

SC Baban Vicoga SRL deține in vecinătatea celor doua suprafețe de teren de 48 mp si 16 mp, un teren adiacent in suprafata măsurata de 205 mp având NC 51981 pe care exista un spațiu comercial (P+1E), cu suprafata construita la sol de 205 mp, identificat cu NC 51981-C1, conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 809/16.01.2025, clădire edificata fără autorizație de construire, refăcută din anul 2018 ca urmare a unui incendiu, ce ocupa, la data prezenta si cele doua suprafețe de teren (48 mp si 16 mp) din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț. In perioada anilor 2018-2024, după incendiu, reprezentanții societății au înaintat o serie de adrese către UAT Târgu-Neamț, in vederea intrării in legalitate asupra construcției, nesoluționate pana azi. Solicitantul s-a adresat si Instanței de judecata, care, prin Hotărârea civila definitiva nr. 1109/05.10.2023 respinge cererea reclamantului privind obligarea Primăriei orașului Târgu-Neamț la eliberarea autorizației de construire si respinge ca inadmisibil capătul de cerere privind înscrierea imobilului teren in suprafata de 278 mp in cartea funciara a orașului prin joncțiunea posesiilor. De-a lungul timpului s-au emis de către autoritate o serie de procese verbale de constatare si sancționare a contravențiilor, urmate de amenzi si de masuri precum sistarea lucrurilor si intrarea in legalitate. In urma notei de informare nr. 6107/11.04.2024 a Serviciului UAT si Investiții, s-a dispus inventarierea in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț si intabularea terenurilor in suprafețe de 48, respectiv 16 mp din str. Plopului, identificate, ca urmare a primei înscrieri in cartea funciara, cu NC 59266 , respectiv NC 59267. Ca urmare a cererii de cumpărare a celor doua terenuri, solicitarea s-a prezentat Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica a Consiliului Local al orașului Târgu-Neamț, care a acordat aviz favorabil, cu mențiunea ca evaluatorul ANEVAR sa tina cont de construcție si utilitățile de la fata locului, cu vânzare prin licitație publica deoarece solicitantul nu deține documentație cadastrala pe construcția aferenta terenurilor. In urma inspecției fiscale dispuse la SC BABAN VICOGA SRL, s-a calculat o diferență de plata pentru perioada 2020-2024 stabilindu-se un debit de 18.644 lei (inclusiv majorări), suma achitata de SC BABAN VICOGA SRL, conform certificatului de atestare fiscala pentru persoane juridice depus in susținerea cererii de cumpărare. De asemenea, societatea este obligata sa facă demersurile necesare pentru intrarea in legalitate referitor la suprafata de clădire extinsa pentru care nu are autorizație de construire, la fel si pentru suprafețele de teren ocupate de extinderile făcute de societate, acest fapt fiind posibil doar prin dovedirea proprietății asupra terenurilor care fac obiectul prezentului proiect de hotărâre.

Terenul cu NC 59267, in suprafata de 48 mp are următoarele vecinătăți:

- N – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL;
- E – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL;
- S – teren proprietate publica oraș Târgu-Neamț – cale de acces;
- V – teren proprietate publica oraș Târgu-Neamț – cale de acces.

Terenul cu NC 59266, in suprafata de 16 mp are următoarele vecinătăți:

- N – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL;
- E – teren proprietate publica oraș Târgu-Neamț;
- S – teren proprietate publica oraș Târgu-Neamț – cale de acces;
- V – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL.

Prin adresa nr. 4.178/17.03.2025 Compartimentul Fond Funciar-Registru Agricol comunica faptul ca terenurile in suprafata de 48 mp, respectiv 16 mp, din str. Plopului, nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire depuse in temeiul actelor normative care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6.03.1945-22.12.1989. Prin adresa nr. 4.997/27.03.2025 Serviciul Juridic comunica faptul ca aceste terenuri, la data prezentei, nu fac obiectul unor acțiuni in justiție in care autoritatea locala sa fie parte.

Deoarece nu se aplica dreptul de preempțiune a constructorului de bună-credință prevăzut de art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vânzarea terenurilor în suprafața de 48 mp, respectiv 16 mp se poate face doar prin licitație publică.

Terenurile au categoria de folosință curți-construcții conform extraselor de carte funciară.

Pentru terenurile în suprafața de 48 mp și 16 mp, există o cerere de cumpărare înregistrată cu nr. 12.450 / 08.08.2024 a SC BABAN VICOGA SRL.

Conform Raportului de evaluare nr. 121/09.05.2025 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 7.467/12.05.2025, valoarea de piață stabilită în urma evaluării pentru terenul în suprafața de **16 mp, având NC 59266**, a fost stabilită la **3.224 euro, reprezentând 16.513 lei** și pentru terenul în suprafața de **48 mp cu NC 59267** la **9.671 euro, reprezentând 49.538 lei**, valorile fiind nete fără TVA, la cursul BNR în data de 09.05.2025 – 5,1222 lei/euro.

Comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț s-a reunit în data de 20.05.2025 și, pornind de la valorile estimate în raportul de evaluare menționat mai sus, conform procesului-verbal nr. 8.029/20.05.2025, a stabilit prețurile de pornire a vânzării prin licitație a terenurilor astfel: 16 mp – 24.000 lei fără TVA și 48 mp – 72.000 lei fără TVA, cu garanția de depunere între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

Prin H.C.L. nr. 127 /26.06.2025 s-a aprobat vânzarea prin licitație publică a terenurilor cu NC 59266 și NC 59267, dar prin HCL nr. 130/21.07.2025 s-a abrogat hotărârea anterior amintită deoarece Raportul de evaluare – Anexa nr. 2 la hotărâre stipulează în mod eronat ca terenurile sunt libere de sarcini și construcții, afirmația fiind în contradicție directă cu situația faptică reală, generând revocarea sau anularea actului administrativ.

La data prezentei, pentru ocuparea terenurilor în suprafața de 16 mp și 48 mp, SC BABAN VICOGA SRL este încadrată, conform HCL nr. 244/27.11.2025 privind aprobarea chiriilor și redevențelor pentru imobile aparținând domeniului public / privat al orașului Târgu-Neamț pentru anul 2026, Anexa 1, cu o taxă de 462 lei/mp/an (ocuparea domeniului public / privat fără forme legale – cap. 1, pct. 9).

Prin nota internă a Serviciului UAT și Investiții înregistrată cu nr. 101/08.01.2026, se propune reluarea procedurii de vânzare prin licitație a terenurilor din intravilanul orașului Târgu-Neamț în suprafața de 16 mp - NC 59266 și de 48 mp – NC 59267, str. Plopului.

Prin adresa nr. 573/16.01.2026 se solicită Agenției de evaluare și consultanță în afaceri SRL – evaluator acreditat ANEVAR Casapu Ioan corectarea raportului inițial de evaluare, drept pentru care s-a emis Raportul de evaluare nr. 2/21.01.2026 a terenurilor cu suprafețe de 16 mp și 48 mp din str. Plopului, cu îndreptarea erorii, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 101/08.01.2026, în cadrul căruia prețurile de pornire a licitației de vânzare a terenurilor au rămas neschimbate față de primul raport de evaluare:

- **Teren intravilan 16 mp, NC 59266, str. Plopului, oraș Târgu-Neamț – 16.513 lei fără TVA;**
- **Teren intravilan 48 mp, NC 59267, str. Plopului, oraș Târgu-Neamț – 49.538 lei fără TVA.**

Valorile sunt nete, fără TVA, stabilite la cursul BNR din data de 09.05.2025 – 5,1222 lei/euro.

Valorile de vânzare stabilite de comisie în ședința de astăzi, 04.02.2026, de la care pornește licitația publică sunt de :

Pentru 16 m² - 24.000 lei fără TVA
Pentru 48 m² - 72.000 lei fără TVA

Garanția se stabilește între 3 și 10 % din prețul contractului de vânzare- cumpărare, fără TVA.

Solicitarea de cumpărare a terenurilor din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț se încadrează astfel: *Conform art. 363, alin. 1) vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților*

administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Mai mult, același act normativ prevede, la art. 363, alin. 2), faptul că stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

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

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

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

Drept pentru care s-a întocmit prezentul proces-verbal, astăzi, 04.02.2026, în 2 exemplare originale.

Membrii titulari ai comisiei sunt:

1. Acsintoe Ana- Președinte de comisie
2. Peiu Vlad - Pantelimon
3. Vrînceanu Maria
4. Chelaru Stefan
5. Heriu Vasile - Iustinian
6. Didila Elena
7. Reprezentant AJFP Neamț - Ghindăuanu Mihaela

Membri supleanți:

1. Macovei Paul - Mihai
2. Apetrei Gheorghe
3. Timișescu Ovidiu
4. Mereuță Valentin
5. Atomei Vasile
6. Popa Iulian
7. Reprezentant AJFP Neamț



- Representative: ALP (Frank)
6. Pope John
5. Atomic Energy
4. Atomic Energy
3. Atomic Energy
2. Atomic Energy
1. Atomic Energy
- Member: ALP (Frank)

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a unor bunuri imobile terenuri aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situate în str. Plopului în suprafață de 16 mp (NC 59266) și 48 mp (NC 59267)

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1 Denumire și amplasare

Obiectul vânzării îl constituie două **imobile terenuri**:

- A. teren în suprafață de 16 mp, identificat cu NC 59266, situat în intravilanul orașului Târgu-Neamț, str. Plopului, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț (conform HCL nr. 159/25.08.2025, anexa nr. 1, poziția 111), cu destinația de curți-construcții.
- B. teren în suprafață de 48 mp, identificat cu NC 59267, situat în intravilanul orașului Târgu-Neamț, str. Plopului, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț (conform HCL nr. 159/25.08.2025, anexa nr. 1, poziția 110), cu destinația de curți-construcții.

1.2. Imobilele susmenționate sunt supuse vânzării prin licitație publică potrivit prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ și a Regulamentului Procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu Neamț, aprobat prin HCL nr. 268/24.10.2019 și modificat prin HCL nr. 242/28.10.2021, HCL nr. 113/28.04.2022 și HCL nr. 23 din 31 ianuarie 2024;

1.3. Terenurile sunt grevate de sarcini, în sensul că pe acestea sunt ridicate părți ale unei construcții private învecinate cu terenurile scoase la vânzare, cumpărătorul (cumpărătoarea) își va (vor) asuma acest aspect.

II. DESCRIEREA DESTINAȚIEI, A CARACTERISTICILOR OBIECTULUI VÂNZĂRII

2.1. Terenurile se află în domeniul privat al orașului Târgu Neamț și au categoria de folosință curți – construcții, iar conform H.C.L. nr. 159 din 28 august 2025, anexa nr. 1, poziția 111, terenul în suprafață de 16 mp are o valoare de inventar de 5.494,40 lei, iar la poziția 1 terenul în suprafață de 48 mp are o valoare de inventar de 16.483,20 lei.

2.2. Terenurile propuse spre vânzare au acces la drumul public, fiind învecinate astfel:

Terenul cu NC 59267, în suprafața de 48 mp are următoarele vecinătăți:

- N – teren proprietate privată cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- E – teren proprietate privată cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- S – teren proprietate publică oraș Târgu-Neamț – cale de acces
- V – teren proprietate publică oraș Târgu-Neamț – cale de acces.

Terenul cu NC 59266, în suprafața de 16 mp are următoarele vecinătăți:

- N – teren proprietate privată cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- E – teren proprietate publică oraș Târgu-Neamț
- S – teren proprietate publică oraș Târgu-Neamț – cale de acces
- V – teren proprietate privată cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL

Accesul la acest teren se face prin str. Plopului, cale de acces.

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

III. CONDIȚII IMPUSE DE NATURA BUNULUI IMOBIL

3.1. În vederea exploatării imobilelor supuse vânzării, adjudecatorul va trebui să respecte condițiile de mediu și de siguranță. Terenurile sunt încadrate în UTR 1 – Zona centrala – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, regimul maxim de înălțime (S)+P+2E+(M), POT maxim = 80%, CUT = 2,4-4,8 mp adc/mp teren.

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

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

Utilizările permise:

- Construcții de locuințe sau locuințe și funcțiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcții executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional, finisaje exterioare, etc.

- Modernizări și reparații la clădiri existente pe bază de documentații conform normelor în vigoare, cu condiția de menținere a aceleiași funcțiuni și suprafețe construite.

- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.

- Îndepărtarea construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii, etc).

Utilizări permise cu condiții:

- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole, etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

Interdicțiile permanente:

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.

- Se interzice amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a rețelelor electrice fără acordul administratorului de rețele.

- Se interzice amplasarea oricărui tip de construcție în zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale (20 m din ax, de o parte și de alta a conductei).

- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.

- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție: DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului; Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului; Străzi secundare – 14 m, adică 7 m din ax de o parte și de alta a drumului.

- în zona protecției albiilor - în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi, pe o distanță de 30 m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente.

- pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei se instituie zona de protecție sanitară de 50 m de la clădirile școlilor, grădinițelor și dispensarelor uman și veterinar față de locuințe și artere de circulație.

- La instalațiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecție și care se vor împrejmui.

- Se interzice depozitarea materialelor de construcție în zona aferentă drumurilor publice.

- Se interzice amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în zonele de intersecții de drumuri care prin amplasarea acestora conduc la diminuarea vizibilității în intersecții și a măririi factorului de risc și a numărului de accidente.

Conform PUG Oraș Targu-Neamt, în vederea autorizării lucrărilor de construire, loturile vizate trebuie să aibă frontul la stradă de minim 12 m pentru locuințe și clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înscrise, forma lotului să fie cât mai aproape de forma rectangulară și să permită realizarea unei construcții de locuit sau de cazare turistică în condiții optime; suprafața minimă a parcelei

va fi de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70 % (350) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu șindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejurii.

IV. PRETUL DE PORNIRE A LICITATIEI

4.1. Prețul minim de pornire a licitației:

- pentru **imobilul teren în suprafață de 16 mp, având NC 59266, situat în str. Plopului, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, pretul minim de pornire este de 24.000 lei fara TVA ;**
- pentru **imobilul teren în suprafață de 48 mp, având NC 59267, situat în str. Plopului, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, pretul minim de pornire este de 72.000 lei fara TVA.**

V. ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI

5.1. Licitația se va iniția prin publicarea unui anunt în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație național și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicație electronice. Anuntul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

5.2. Anuntul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local al orașului Târgu – Neamț și va cuprinde următoarele elemente:

- a) informații generale privind UAT oraș Târgu – Neamț precum:
 - denumire
 - codul de identificare fiscală
 - adresă
 - datele de contact
 - persoana de contact
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea spațiilor, care urmează a fi vândute;
- c) informații privind documentația de atribuire:
 - modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
 - denumirea și datele de contract ale compartimentului din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Târgu – Neamț de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul;
 - data limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele:
 - data limită de depunere a ofertelor;
 - adresa la care trebuie depuse ofertele;
 - numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschiderea ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anuntului de licitație către instituțiile abilitate în vederea publicării;

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

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

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

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

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

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

5.8. NU sunt valabile ofertele cuprinzand un pret mai mic decat prețul minim de licitație aprobat prin Hotararea Consiliului Local Targu – Neamt nr. _____.

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

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

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

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

- asigurarea accesului direct, nerestricționat si 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.

5.13. Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare, astfel incat documentatia de atribuire sa-i fie pusa la dispozitia cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

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

5.15. Primaria orasului va raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depășeasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari și nu mai târziu de 5 zile înainte de data depunerii ofertelor.

5.16. Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse **cel putin doua oferte valabile pentru fiecare imobil scos la licitatie.**

VI. PREVEDERI PROCEDURALE - Reguli privind ofertele:

6.1. Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

6.2. Ofertele se redacteaza in limba romana.

6.3. 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.

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

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

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

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

- 6.8.** Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.
- 6.9.** Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita in anutul de licitatie sau dupa expirarea datei – limita pentru depunere, se returneaza nedeschisa.
- 6.10.** Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora.
- 6.11.** Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului – verbal prevazut la punctul 6.13. de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertantii prezenti la licitatie.
- 6.12.** Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.
- 6.13.** In urma analizarii 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 membrii comisiei de evaluare a ofertelor.
- 6.14.** In baza procesului – verbal care indeplineste conditiile prevazute la punctul 6.13. comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.
- 6.15.** 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.
- 6.16.** 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. 6.1. – 6.13.**
- 6.17. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua procedura de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea 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. – 6.15.**

VII. PROTECTIA DATELOR

7.1. Fara a aduce atingere celorlate prevederi, 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 prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

VIII. COMISIA DE EVALUARE

- 8.1.** La nivelul Primariei orasului Targu – Neamt este o comisie de evaluare, componenta acesteia fiind aprobata prin dispozitie a primarului si prin hotare a Consiliului Local, care adopta decizii in mod autonom si numai pe baza criteriilor de selectie prevazute in instructiunile privind organizarea si desfasurarea licitatiei.
- 8.2.** Evaluarea ofertelor depuse se realizeaza de catre comisia de evaluare, compusa dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.
- 8.3.** Fiecaruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.
- 8.4.** La sedintele comisiei de evaluare presedintele acesteia poate invita personalitati recunoscute pentru experienta si competenta lor in domenii care prezinta relevanta din perspectiva inchirierii bunului proprietate publica/privata, acestia neavand calitatea de membri.
- 8.5.** Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot. Persoanele invitate beneficiaza de un vot consultativ.
- 8.6.** Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.
- 8.7.** Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din OUG nr.57/2019.
- 8.8.** Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere, care se va pastra alaturi de dosarul inchirierii.
- 8.9.** In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare sesizeaza de indata autoritatea contractanta despre existenta starii de incompatibilitate si va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanti.
- 8.10.** Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluare numai in situatia in care membrii acesteia se afla in imposibilitate de participare datorita unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau fortei majore.
- 8.11.** Atributiile comisiei de evaluare sunt:
- analizarea si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior
 - intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia

- c) analizarea și evaluarea ofertelor
- d) întocmirea raportului de evaluare
- e) întocmirea proceselor - verbale
- f) desemnarea ofertei castigatoare

8.12. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor.

8.13. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

8.14. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

IX. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

9.1. Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta pentru lotul dorit la sediul Primăriei orașului Târgu - Neamț (registratura), până la data limită stabilită în anutul de închiriere, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină următoarele documente:

- Buletinul/carta de identitate (copie conform cu originalul) pentru ofertanți persoane fizice;
- Certificatul de înregistrare al societății, la Oficiul Registrului Comerțului (codul unic de înregistrare și anexa) pentru persoanele juridice sau autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- Certificatul constatator eliberat de ORC;
- Împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitație (dacă este cazul)
- Pentru societățile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriei orașului Târgu Neamț din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, nu mai vechi de 30 de zile, în original sau copie conform cu originalul.
- Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, nu mai vechi de 30 de zile, în original sau în copie conform cu originalul.
- contract de concesiune/inchiriere (dacă este cazul) ;

• **Formulare:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

X. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

10.1. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare pentru fiecare lot în parte este prețul cel mai mare oferit. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de mai sus.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XI. Încheierea contractului

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

11.2. Neîncheierea contractului

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

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

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

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

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

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

XII. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

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

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

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

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 pastreze 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 despagubiri 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.

Formulare:

Formular F1: Scrisoare de inaintare pentru participare la licitatie

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

Formular F3: Fisa cu informatii privind ofertantul

Formular F4: Formular de Oferta financiara

Formular F5: Formular consimtamant prelucrare date personale

**OPERATOR ECONOMIC/
PERSOANA FIZICA**

F1

Înregistrat la sediul autorității contractante
Nr /

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către _____

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de participare apărut în _____ cu nr. _____ din _____, privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare a terenului în suprafață de _____mp, situat în _____, (denumirea/numele ofertantului, adresa, nr. telefon) _____

_____ vă transmitem alăturat următoarele:

1. Chitanța nr. _____ privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația de atribuire ;
2. Chitanța nr. _____ privind taxa caiet sarcini ;
3. Chitanța nr. _____ privind taxa participare ;
2. plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original :
 - a) oferta ;
 - b) documentele care însoțesc oferta.

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

Data completării

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

DECLARATIE

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

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

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

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

Reprezentant legal al _____,

(semnatura autorizată și ștampila)

FISA CU INFORMATII PRIVIND OFERTANTUL

DATE DE IDENTIFICARE ale persoanei juridice/persoane fizice:

Prin prezenta, ne exprimam interesul de a cumpăra terenul în suprafață de _____mp situat în _____, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț.

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

A. DATE ACTUALE despre persoana juridica/fizica:

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

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

B. ALTE MENTIUNI

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

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

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

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

Data,

Semnatura autorizata,

PERSOANA FIZICA/JURIDICA

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ**Către,****Unitatea Administrativ Teritoriala Oraş Targu – Neamţ**

Doamnelor/Domnilor,

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

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

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

Data întocmirii

Operator economic/persoana fizica.....

Semnătura

PRIMĂRIA ORASULUI TARGU-NEAMT

Consimțământ privind prelucrarea datelor cu caracter personal

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

I. INFORMARE

A. Categoriile de date cu caracter personal prelucrate:

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

B. Scopul prelucrării datelor cu caracter personal:

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

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

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

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

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

II. ACORD/CONSIMȚĂMÂNT

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

Nume și prenume,

Data,

(Semnatura)

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

I. AUTORITATEA CONTRACTANTA:

ORASUL TARGU - NEAMT
Adresa: B-dul Stefan cel Mare nr.62, județul Neamț
Localitatea: Târgu – Neamț, cod poștal: 615200
Telefon: 0233/790245; fax 0233/790508
Serviciul UAT si INVESTITII
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 închis.

III. OBIECTUL PROCEDURII

Obiectul vânzării îl constituie doua **imobile terenuri, grevate de sarcini, in sensul ca pe acestea sunt ridicate parti ale unei construcții private învecinate cu terenurile scoase la vânzare, cumparatorul (cumparatorii) isi va (vor) asuma acest aspect.**

- A. teren în suprafață de 16 mp, identificat cu NC 59266, situat în intravilanul orașului Târgu-Neamț, str. Plopului, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Targu-Neamt (conform HCL nr. 159/25.08.2025, anexa nr. 1, pozitia 111), cu destinația de curți-construcții.
- B. teren în suprafață de 48 mp, identificat cu NC 59267, situat în intravilanul orașului Târgu-Neamț, str. Plopului, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Targu-Neamt (conform HCL nr. 159/25.08.2025 anexa nr. 1, pozitia 1110), cu destinația de curți-construcții.

Terenurile au vecinătățile:

1.Terenul cu NC 59267, in suprafata de 48 mp:

- N – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- E – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- S – teren proprietate publica oras Targu-Neamt – cale de acces
- V – teren proprietate publica oras Targu-Neamt – cale de acces.

2.Terenul cu NC 59266, in suprafata de 16 mp:

- N – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- E – teren proprietate publica oras Targu-Neamt
- S – teren proprietate publica oras Targu-Neamt – cale de acces
- V – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL

IV. CRITERII DE CALIFICARE SI/SAU SELECTIE

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

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

- Buletinul/cartea de identitate (copie conform cu originalul) pentru ofertanți persoane fizice;
- Certificatul de înregistrare al societății, la Oficiul Registrului Comerțului (codul unic de înregistrare și anexa) pentru persoanele juridice sau autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- Certificatul constatator eliberat de ORC;

- Împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitație (daca este cazul);
- Pentru societățile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România;
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriei orașului Târgu-Neamț din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie conform cu originalul.
- contract de concesiune/închiriere (daca este cazul);

- **Formulare :**
 - Scrisoarea de inaintare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (Formular F1);
 - Declarație privind situația personală a operatorului economic (Formular F2)
 - Fisa privind Candiatal/ofertantul (Formular F3)
 - Acord de asociere (daca este cazul)- (Formular F4)
 - Formular de oferta financiara (Formular F5)
 - Declaratie privind calitatea de participant la procedura (Formular F6);

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

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

Documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitație vor fi atașate la Scrisoarea de inaintare de pe plicul exterior:

- acte doveditoare privind intrarea în posesia **Documentatiei de atribuire (caietul de sarcini)**, în valoare **100 lei**.
- acte doveditoare privind **taxa de participare** la licitație, în valoare de **500 lei**.
- Acte doveditoare privind **garanția de participare** în valoare de **5 % din prețul de pornire** al licitației .

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

- prin virament, in contul Primariei orasului Târgu-Neamț, **RO 75TREZ49321360250XXXXX**, deschis la Trezoreria orașului Târgu-Neamț.
- la caseria Primăriei orașului Târgu-Neamț.

Dovada depunerii garanției de participare la licitație, in lei, prin una din urmatoarele forme de plata:

- prin virament in contul Primăriei orașului Târgu – Neamț, **RO 63TREZ4935006XXX000077**, deschis la Trezoreria orașului Târgu – Neamț.
- la caseria Primăriei orașului Târgu - Neamț.

Criteriul de atribuire al licitației este prețul cel mai mare oferit pentru fiecare lot de teren in parte.

V. PRETUL :

Pretul minim de pornire al licitației:

- pentru **imobilul** teren intravilan în suprafață de 16 mp, identificat cu nr. cadastral 59266 **este de 24.000 lei fără TVA**
- pentru **imobilul** teren intravilan în suprafață de 48 mp, identificat cu nr. cadastral 59267 **este de 72.000 lei fără TVA** .

VI. PREZENTAREA OFERTEI

1. Limba de redactare a ofertei	Limba romana;
2. Modul de prezentare a ofertei	Oferta va fi exprimata ferm in lei pentru fiecare lot de teren. Ofertantul poate depune o singură ofertă pentru fiecare din cele două loturi.

3. Garantia de participare	1. Garantia de participare la licitatie este stabilită ca fiind 5% din prețul de pornire al licitației. 2. Ofertantul va pierde garantia de participare daca isi retrage oferta inainte de inceperea licitatiei, in oricare dintre etapele acesteia. 3. Autoritatea contractantă este obligată sa restituie, la cerere, garantia de participare in termen de 10 zile lucratoare de la desemnarea ofertantului castigator. 4. Ofertantul declarat castigator va pierde garantia de participare daca nu se prezinta sa incheie contractul in termenul prevazut in prezentul Caiet de sarcini. 5. garantia de participare a ofertantului declarat castigator va fi restituită.
4. Clarificari	1. Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire. 2. Orașul Targu – Neamt va raspunde in mod clar complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitată, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari. 3. Acesta are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective. 4. Primaria orasului Targu – Neamt va transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor. 5. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, se va raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data – limita de depunere a ofertelor.
5. Modul de prezentare a ofertei	a) adresa la care se depune oferta: registratura Primariei orasului Targu – Neamt, B-dul Stefan cel Mare nr.62, judetul Neamt b) data limita pentru depunerea ofertei: _____ c) nr. de exemplare in original: 1 d) mod de prezentare Dovada constituirii garantiei de participare, taxei de participare, precum si dova intrarii in posesia Documentatiei de atribuire (caietul de sarcini), vor fi atasate in exteriorul plicului mare. Documentele de calificare si propunerea financiara se vor depune in plicuri sigilate, separate astfel: Plicul exterior va contine: documentele de calificare, iar pe plic va fi lipita Scrisoare de inaintare si se va inscripționa Documente de calificare, MENTIONANDU-SE CLAR: A nu se decide inainte de data _____, ora _____. Plicul interior va contine: oferta financiara, in original si se va inscripționa "Oferta financiara original", numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia.
6. Posibilitatea retragerii sau modificarii oferte	1. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majora, cad in sarcina persoanei interesate;

	2. Ofertele sunt declarate intarziate daca sunt depuse la alta adresa decat cea mentionata in Fisa de date a procedurii sau dupa data si ora limita stabilita.
7. Deschiderea ofertelor	Data si locul deschiderii ofertelor: _____,ora _____ Sediul Primăriei oraşului Târgu-Neamţ, B-dul Stefan cel Mare, nr. 62 Condiții pentru participanți la ședința de deschidere: - reprezentanții firmelor ofertante vor participa la sedinta de deschidere a ofertelor pe baza unei imputerniciri emise de reprezentatul legal al ofertantului.

VII. Criteriile de atribuire

Criteriul de atribuire al licitației este prețul cel mai mare oferit pentru fiecare lot de teren in parte.