



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ
HOTĂRÂRE



Nr. 7 din 29 ianuarie 2026

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil - teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 43, parter localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 22 mp (NC 57536)

Consiliul Local al orașului Târgu-Neamț,

Având în vedere prevederile legale:

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

Tinând cont de:

- Art. 287, lit. b), art. 364 alin. 1) și 2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 13, alin. 1), art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 859, alin. 2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art. 1730 și următoarele din Noul Cod Civil;
- Cererea de cumparare a terenului in suprafata de 22 mp, inregistrata cu nr. 3.399/03.03.2025 a dlui. M.C., insotita de CI si certificat de atestare fiscala privind plata impozitelor si a taxelor locale la zi;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului – teren in suprafata de 22 mp, b-dul Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 43, parter, Targu-Neamt, avand NC 57536;
- Extras de carte funciara imobil - teren in suprafata de 22 mp, b-dul Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 43, parter, Targu-Neamt, avand NC 57536;
- Extras de carte funciara imobil – balcon cu destinatia de spatiu comercial, in suprafata de 22 mp, bl. M8, ap. 43, parter, Targu-Neamt, avand NC 57536-C1;
- Extras de carte funciara imobil – apartament cu destinatia de spatiu comercial in suprafata utila de 64 mp, bl. M8, ap. 43, parter, Targu-Neamt, avand NC 50083-C1-U4;
- Contractul de vanzare-cumparare autentificat la BN Daniela David sub nr. 2443/30.09.2005;
- Contractul de concesiune directa nr. 175/21.07.2022 pentru terenul in suprafata de 22 mp;
- Autorizatia de construire nr. 146 / 12.09.2006;

- Certificat de atestare a edificării construcției – intrare în legalitate extindere spațiu comercial nr. 36 / 09.05.2025;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 159/25.08.2025 privind însusirea bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2024, anexa nr. 1, poziția 218;
- 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 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;
- Adresa Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 136878/MDLPA/25.01.2023, înregistrată la Primăria orașului Târgu - Neamț sub nr. 1654 din 01.02.2023;
- H.C.L. nr. 182 din 25 septembrie 2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 57536 în suprafața de 22 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, situat în bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 43, parter, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior, în momentul de față având destinația de spațiu comercial;
- Raportul de evaluare nr. 171/07.10.2025 înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 16.179/08.10.2025, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul în suprafața de 22 mp;
- Procesul verbal nr. 17.549 / 23.10.2025 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. 1.237 / 13.12.2024;
- Studiul de oportunitate nr. 19.410 / 24.11.2025 al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Investiții privind vânzarea unei suprafețe de teren de 22 mp, NC 57536, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 43, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

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

Anunțul public, înregistrat cu nr. 822 din 22.01.2026, prin care s-a adus la cunoștință publică prezentul proiect de hotărâre, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională;

Examinând Referatul de aprobare nr. 29 / 05.01.2026 înaintat de Primarul orașului Târgu-Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 30 / 05.01.2026 al compartimentelor de resort din cadrul Primăriei orașului Târgu-Neamț;

Ținând cont de avizele comisiilor de specialitate;

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. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Consiliul Local al Orașului Târgu-Neamț, întrunit în cea de-a 15-a ședință ordinară din mandatul 2024-2028, adoptă prezenta hotărâre

Art. 1. (1) Se însușește Studiul de oportunitate cu nr. 19.410 / 24.11.2025 întocmit de către Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului și Investiții în vederea vânzării directe a suprafeței de 22 mp, NC 57536, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 171/07.10.2025 înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 16.179/08.10.2025, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul în suprafața de 22 mp, situat în bd. Mihai Eminescu, bl. M8,

ap. 43, oras Târgu-Neamț, jud Neamț, la valoarea de **11.223 lei**, fără TVA, Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(3) Se însușește Procesul-verbal nr. 17.549/23.10.2025 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. 1.237/13.12.2024, Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea directă, prin exercitarea dreptului de preempțiune conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a imobilului teren, în suprafață de 22 mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 43, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, NC 57536, teren pe care există construcția având NC 57536-C1, către M.C si M.C., la prețul stabilit de **22.000 lei (fără TVA)**.

(2) Terenul supus vânzării face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, are categoria de folosință curți construcții, nu face obiectul legilor proprietății si nu face obiectul unui litigiu pe rolul instanțelor de judecată în care Orașul Târgu-Neamț este parte.

Art. 3. Se împuternicește Primarul orașului Târgu-Neamț să semneze contractul de vânzare-cumpărare între Orașul Târgu-Neamț și M.C. si M.C..

Art. 4. Taxa de întocmire raportului de evaluare a terenului în suprafața de 22 mp, cu NC 57536, în suma de 400 lei, va fi recuperată de la solicitant până în ziua perfectării contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 5. Taxele notariale ocazionate de vânzare, vor fi suportate de cumpărător.

Art. 6. Modalitatea de plată a prețului: suma de 22.000 lei reprezentând contravaloarea terenului se va plăti prin virament bancar în contul RO97TREZ49321390207XXXXX, Oraș Târgu-Neamț, CIF 2614104, de la data comunicării prezentei hotărâri si până în ziua perfectării contractului de vânzare-cumpărare sau cash la casieria instituției, în baza prezentării hotărârii de vânzare.

Art. 7. (1) Serviciul Juridic, RA, Control Comercial si Asociații Proprietari si Serviciul UAT si Investiții din cadrul Primăriei Orașului Târgu-Neamț vor lua toate măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

(2) Hotărârea va fi comunicată solicitantului pentru a își exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea acesteia, conform art. 364 alin. 2 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 8. Terenul vandut de UAT Târgu-Neamț va fi radiat din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț în baza contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 9. 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 si celor interesați direct si se depune în format electronic la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, în subeticheta “CONSILIUL LOCAL – Hotărâri ale Consiliului Local”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Peiu Vlad Pantilimon

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT
C.j. Dunca Andreea

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 7/29.01.2026			
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 functie		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		18
4	Numărul voturilor „PENTRU”		18
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		1
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare si la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii de Consiliu Local nr. 7/29.01.2026		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	29.01.2026
2	Comunicarea către primar	.02.2026

PRIMĂRIA ORAȘULUI TARGU - NEAMȚ

Telefon : 0233790245; Fax : 0233790508

Str. Stefan cel Mare, nr.62

E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

SERVICIUL UAT SI INVESTITII

Nr. 19.410 / 24.11.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil - teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 43, parter localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 22 mp (NC 57536)

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”.

Art. 364: Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

2. OBIECTUL VANZARII

Obiectul vânzării este **imobilul teren** în suprafață de 22 mp, situat în intravilanul orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 43, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți construcții, nr. cadastral 57536.

Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin H.C.L. nr. 182 din 25 septembrie 2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 57536 (22 mp) aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 43, parter, concesionat în vederea construirii de balcon cu acces din exterior si având la data prezenta destinația de spațiu comercial.

3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNURILOR CARE URMEA SA FIE VÂNDUTE PRIN VÂNZARE DIRECTĂ:

Elemente tehnice: Terenul intravilan în suprafață de **22 mp**, are nr. cadastral **57536**, pe acesta este construit un balcon cu acces din exterior cu destinatia actuala de spatiu comercial, construcția având NC 57536-C1.

M.C. si M.C. sunt concesionarii terenului de 22 mp, situat în bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 43, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, conform contractului de concesiune directă nr. 175 din 21.07.2022. Contractul a fost încheiat pe o perioadă de 25 ani.

Conform H.C.L. nr. 159 din 25 august 2025 privind însușirea bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu -Neamț la data de 31.12.2024, Anexa 1, poziția 218, terenul se afla în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț si are o valoare de inventar de 7.560 lei la data de 31.12.2024, categoria de folosință: curți-construcții, număr cadastral 57536.

Pe această suprafață de teren este construită o extindere având NC 57536-C1 si destinatia actuala de spațiu comercial, conform extrasului de carte funciară. M.C si M.C. sunt proprietarii construcției sus-menționată, pentru care s-a eliberat Autorizația de construire cu nr. 146/12.09.2006. Pentru aceste lucrări s-a eliberat Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 36/09.05.2025 .

Proprietarii spațiului comercial în suprafață utila de 64 mp, conform Contractului de vanzare-cumparare cu încheiere de autentificare nr. 2443/30.09.2005 sunt, de asemenea, M.C si M.C. Balconul cu acces din exterior este o extindere a acestui imobil.

Situația juridică: Terenul face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, conform HCL nr. 159 din 25 august 2025 privind insusirea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Targu-Neamt la data de 31.12.2024, anexa nr. 1, pozitia 218. Terenul este concesionat conform contractului de concesiune directă nr. 175 din 21.07.2022 si a intabulării contractului de concesiune in cartea funciara nr. 57536.

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

Adresa: terenul este situat în orașul Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 43, parter, oraș Târgu-Neamț, județul Neamț. Zona în care se află terenul este o zonă rezidențială și instituțională, formată din blocuri de locuințe cu unele spatii comerciale la parter, magazine, construcții cu destinatie publica sau case de tip unifamilial.

Vecinătăți:

Terenul propus spre vânzare are acces la bd. Mihai Eminescu si se învecinează cu:

N – teren cu NC 57529;

E – domeniul public oraș Targu-Neamt

S – teren proprietate privata NC 57174;

V - teren domeniul privat cu NC 50083, bloc M8.

Date urbanistice: terenul este încadrat în UTR 1– Zonă centrala – oras Targu-Neamt (zona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare), regimul maxim de înălțime (S)+P+4E+M, POT maxim=80%, CUT=2,4-4,8 mp adc/mp teren.

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

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 e 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.

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 împrejuririi.

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

Vânzarea este oportună din următoarele motive:

- din punct de vedere economic, din vânzarea acestui teren ocupat de construcția aparținând persoanelor care solicita cumpărarea se va obține un venit suplimentar la bugetul local la orașului Târgu-Neamț;
- din punct de vedere al protecției mediului: cumpărătorii vor avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului.
- 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 O.U.G. 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.*

Art. 364: Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Procedura de vânzare directă se organizează conform H.C.L. nr. 159 din 27.06.2024 privind modificarea și reformularea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și a O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Având în vedere faptul că pe suprafața de 22 mp se află o construcție, respectiv balcon cu acces din exterior cu destinația de spațiu comercial cu NC 57536-C1, aparținând dlor. Micu Constantin și Micu Carmina se exercită dreptul de preempțiune la cumpărarea terenului prevăzut de art. 364, alin. 1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

6. DATE REFERITOARE LA STABILIREA PRETULUI DE VÂNZARE:

Prețul de vânzare al terenului se stabilește pe baza unui raport de evaluare comandat de Primăria orașului Târgu-Neamț și întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, de către Comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț, numita prin dispoziția primarului.

Conform raportului de evaluare cu nr. 171/07.10.2025 întocmit de dl. Casapu Ioan, evaluator ANEVAR cu nr. de legitimație 11232, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 16.179/08.10.2025, valoarea pe piață a imobilului descris mai sus este de 11.223 lei.

Conform procesului-verbal al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț,

înregistrat cu nr. 17.549/23.10.2025, prețul de vânzare stabilit pentru terenul cu NC 57536, în suprafața de 22 mp, este de 22.000 lei fără TVA.

Prețul final de vânzare a imobilului - teren se aproba în consiliul local. Proprietarii construcțiilor aferente imobilelor - terenuri pentru care se fac cererile de cumpărare sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Cumpărătorul va achita prețul integral pentru teren până la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, cât și taxele notariale și raportul de evaluare a terenului.

**ARHITECT – SEF,
dr. arh. Tataru Ioana**

Nr.171/07.10.2025

16.179/08.10.2025

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

Inscu

Teren intravilan 22 mp

situat in orasul Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu ,aferent
bl M8, ap.43 , P , judetul Neamt

NC 57536



Octombrie 2025

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI	4
SCOPUL EVALUARII	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	4
DATA EVALUARII	4
INSPECTIA	4
 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	 6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI	6
1.3. SCOPUL EVALUARII	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	7
1.5. TIPUL VALORII	7
1.6. DREPTURILE EVALUATE.....	7
1.7. DATA EVALUARII	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	7
1.10. INSPECTIA.....	7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI	8
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI.....	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR10	
 2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	 11
2.1. ETAPELE PARCOURSE	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA	11
 3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE	 13
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	13
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE.....	13
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE.....	13
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT	14
3.5. HARTA LOCATIEI	14
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	15
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE15	
 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 16
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	16
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI	16
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE	16
4.4. OFERTA	16
4.5. CEREREA	16
4.6. ECHILIBRUL PIETEI	16
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA	17
 5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	 18
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	18

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

07 Octombrie 2025

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu , aferent bl. M 8, ap. 43 , P , judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt , Bdul Mihai Eminescu , aferent bl. M8, ap. 43 , P, judetul Neamt, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

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

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

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

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 22 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 22 mp, situat in orasul Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu , aferent bl. M8, ap. 43 , P, judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 57536, inscris in Cartea funciara nr. 57536-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

Data evaluarii este 07.10.2025.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 06.10.2025 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:

Valoarea de piata:	
2.206 €	11.223 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 07.10.2025 – 5,0886 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 07.10.2025 respectiv 5,0886 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 legitimatia 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 terenului intravilan in suprafata de 22 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 22 mp, situat in orasul Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu , aferent bl. M8, ap. 43 , P, judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 57536, inregistrat in Cartea funciara nr. 57536-UAT Targu Neamt.

Prezentarea cadastrala a proprietatii este detaliata in Anexa 1.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat in prezentul Raport de evaluare este valoarea de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) compuse din editia 2024 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2024) 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 al evaluarii ; SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Tipuri ale valorii ; SEV 103 – Abordari in evaluare ; SEV 104 Informatii si date de intrare ; SEV -105 Modele de evaluare ; SEV 106 – Documentare si raportare ; SEV 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare ; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.6. Drepturile evaluate

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

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 07.10.2025.

1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 07.10.2025.

1.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025 in Documentarea pentru elaborarea evaluarii *“Evaluatorul trebuie sa precizeze masura in care a fost inspectata proprietatea imobiliara subiect si in care a fost efectuata orice investigatie”*.

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

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data 06.10.2025 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.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 06.10.2025, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala , formata din locuinte unifamiliale (P+4) in blocuri de locuinte cu 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 Bdul Mihai Eminescu (imobilul se afla in planul al I fata de strada)

1.12. 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.

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

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

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

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 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 vânzărilor. Este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii

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

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

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

8.3. Conditii limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;
2. La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si ca nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre Client;
4. Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
5. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiata 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.

...a fost găsită în starea de conservare bună...

...la distribuție a fost găsită în starea de conservare bună...

...la distribuție a fost găsită în starea de conservare bună...

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

ADRESA: Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu , bl M8 , AP.43, P, jud Neamt

Nr. cadastral	Carte funciara	Descriere	Suprafata mp	Teren				Constructii (cota exclusiva)				TOTAL			
				Cota exclusiva mp	Cota indiviza %	Cota mp	TOTAL mp	Amprenta mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp	Teren mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp		
1	57536	Teren intravilan	22.00	22.00	-	-	22.00	-	-	-	22.00	-	-	-	-
TOTAL			22.00	22.00	-	-	22.00	-	-	-	22	-	-	-	-

Anexa 2: Bilantul terenului

Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu , bl M8 , AP.43, cadastral P, jud Neamt													
Nr.	Categorie	Din acte	Din masuratori	Diferenta	Numar	Deschidere	Forma	Adancime**	Raportul	Cota exclusiva	Cota	TOTAL	
cadastral	folosinta	mp	mp		deschideri	ml		ml	ml	mp	indiviza	mp	
											%		
57536	curti	22.00	22.00	-	1	2.50	dreptunghiulara	8.80	2/7	22.00	-	-	22.00
57536	constructii	22.00	22.00	-	1	2.50	-	8.80	2/7	22.00	n/a	n/a	22.00

1. The first part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 1, 1865. It is a very important document, as it is the first time that the President has addressed the Congress since the Reconstruction era.

2. The second part of the document is a report from the Secretary of the Interior, dated January 1, 1865. It is a very important document, as it is the first time that the Secretary has reported to the Congress since the Reconstruction era.

3. The third part of the document is a report from the Secretary of the Treasury, dated January 1, 1865. It is a very important document, as it is the first time that the Secretary has reported to the Congress since the Reconstruction era.

4. The fourth part of the document is a report from the Secretary of the War, dated January 1, 1865. It is a very important document, as it is the first time that the Secretary has reported to the Congress since the Reconstruction era.

5. The fifth part of the document is a report from the Secretary of the Navy, dated January 1, 1865. It is a very important document, as it is the first time that the Secretary has reported to the Congress since the Reconstruction era.

6. The sixth part of the document is a report from the Secretary of the Army, dated January 1, 1865. It is a very important document, as it is the first time that the Secretary has reported to the Congress since the Reconstruction era.

7. The seventh part of the document is a report from the Secretary of the Marine Corps, dated January 1, 1865. It is a very important document, as it is the first time that the Secretary has reported to the Congress since the Reconstruction era.

8. The eighth part of the document is a report from the Secretary of the Air Force, dated January 1, 1865. It is a very important document, as it is the first time that the Secretary has reported to the Congress since the Reconstruction era.

9. The ninth part of the document is a report from the Secretary of the Coast Guard, dated January 1, 1865. It is a very important document, as it is the first time that the Secretary has reported to the Congress since the Reconstruction era.

10. The tenth part of the document is a report from the Secretary of the Customs Service, dated January 1, 1865. It is a very important document, as it is the first time that the Secretary has reported to the Congress since the Reconstruction era.

11. The eleventh part of the document is a report from the Secretary of the Post Office, dated January 1, 1865. It is a very important document, as it is the first time that the Secretary has reported to the Congress since the Reconstruction era.

12. The twelfth part of the document is a report from the Secretary of the Patent Office, dated January 1, 1865. It is a very important document, as it is the first time that the Secretary has reported to the Congress since the Reconstruction era.

13. The thirteenth part of the document is a report from the Secretary of the Land Office, dated January 1, 1865. It is a very important document, as it is the first time that the Secretary has reported to the Congress since the Reconstruction era.

14. The fourteenth part of the document is a report from the Secretary of the Indian Affairs, dated January 1, 1865. It is a very important document, as it is the first time that the Secretary has reported to the Congress since the Reconstruction era.

15. The fifteenth part of the document is a report from the Secretary of the Education, dated January 1, 1865. It is a very important document, as it is the first time that the Secretary has reported to the Congress since the Reconstruction era.

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
Descriere comparabile:					
	Teren intravilan, cu suprafata de 22 mp, amplasat in Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu, bl M8, ap. 43, P jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila, canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 2.5 ml.Terenul este utilizat ca spatiu acces separat spatiu comercial.	Teren intravilan, cu suprafata de 1070 mp, amplasat Tg. Neamt amplasat in zona rezidential comerciala Piata Agroalimentara, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 15ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 800 mp, amplasat Tg. Neamt in zona centrala (str Cuza Voda), jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 17 ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 250 mp, amplasat Tg. Neamt in zona rezidential centrala. Piata Agroalimentara, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 15 ml.	
Suprafata (in mp):		22.00	1,070	800	250
CUT:		n/a	n/a	n/a	n/a
POT:		n/a	n/a	n/a	n/a
Euro per mp:			85 €	100 €	100 €
1	Tranzactie/Pret Oferta		85 €	100 €	100 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	in %		-5%	-10%	-10%
	in €		-4.25 €	-10.00 €	-10.00 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		80.75 €	90.00 €	90.00 €
2	Data ofertei		Sep-25	Sep-25	Aug-25
	Explicatie ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		81 €	90 €	90 €
3	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		81 €	90 €	90 €
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		81 €	90 €	90 €
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		81 €	90 €	90 €
6	Localizare	Cu acces din Bdul Mihai Eminescu la strada	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat
	Explicatie ajustare		cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	mai departe de subiectul evaluat	mai departe de subiectul evaluat
	in %		5%	5%	5%
	in €		4 €	5 €	5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		85 €	95 €	95 €
7	Categorii	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		85 €	95 €	95 €
8	Destinatie	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		85 €	95 €	95 €
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Comercial	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential/comercial
	Explicatie ajustare		similar	similar	similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		85 €	95 €	95 €
10	Urbanism	Zona rezidential/comerciala	Zona de blocuri	Zona de case	Zona de case
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a
	Explicatie ajustare		similar	similar	
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		85 €	95 €	95 €
11	Documentatie urbanistica	Da	Nu	Nu	Nu
	Cerificat de urbanism	Da	Nu	Nu	Nu
	PUZ/PUD	Da	Nu	Nu	Nu
	Autorizatie de construire	Da	Nu	Nu	Nu
	Explicatie ajustare		Inferior	Inferior	Inferior
	in %		3%	3%	3%
	in €		3 €	3 €	3 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		87 €	97 €	97 €

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile: Teren intravilan, cu suprafata de 22 mp, amplasat in Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu, bl M8, ap. 43, P jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila, canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 2,5 ml.Terenul este utilizat ca spatiu acces separat spatiu comercial.	Teren intravilan, cu suprafata de 1070 mp, amplasat Tg. Neamt amplasat in zona rezidential comerciala Piata Agroalimentara, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 15ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 800 mp, amplasat Tg. Neamt in zona centrala (str Cuza Voda), jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 17 ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 250 mp, amplasat Tg. Neamt in zona rezidential centrala Piata Agroalimentara, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 15 ml.
	Suprafata (in mp):	22.00	1.070	800
	CUT:	n/a	n/a	n/a
	POT:	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp:	85 €	100 €	100 €
12	Drum de acces	Cu acces din Bdul Mihai Eminescu la strada	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat
	Explicatie ajustare	Aprox similar	Aprox similar	Aprox similar
	in %	0%	0%	0%
	in €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	87 €	97 €	97 €
13	Utilitati	In apropiere	In apropiere	In apropiere
	Curent	DA	DA	DA
	Apa curenta	DA	DA	DA
	Canalizare	DA	DA	DA
	Gaze	DA	DA	DA
	Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)	-	-	-
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	87 €	97 €	97 €
14	Caracteristici fizice			
	Topografie	Dreapta	Dreapta	Dreapta
	Forma	dreptunghiulara	patrata	Dreptunghiulara
	Deschidere (l) -	2.50	15.00	17.00
	Lungime (L)	5.00	30	12
	Raportul laturilor	50/100	50/100	142/100
	Suprafata teren (mp)	22.00	1.070	800
	Explicatie ajustare	Superior suprafata mai mare	Superior suprafata mai mare	Superior suprafata mai mare
	in %	5%	5%	3%
	in €	4.37 €	4.87 €	2.92 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	92 €	102 €	100 €
15	Altele	-	-	-
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	92 €	102 €	100 €
	Ajustare totală netă	10.95 €	12.20 €	10.26 €
	Ajustare totală netă (% din pret vanz)	13.56%	13.56%	11.39%
	Ajustare totală brută	10.95 €	12.20 €	10.26 €
	Ajustare totală brută (% din pret vanz)	13.56%	13.56%	11.39%
	Preț ajustat (euro/mp)	100.26 €	91.70 €	100.26 €
		Euro	Ron	
	Valoare finala (euro/mp)	100.26 €	510 lei	
	Valoare absoluta (euro)	2.206 €	11,223 lei	
	Curs de schimb BNR la 06.10.2025	5.0886		

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	2,206 €	11,223 lei	2,206 €	11,223 lei
TOTAL		2,206 €	11,223 lei	2,206 €	11,223 lei

Curs de schimb BNR la 06.10.2025

5.0886



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. 17.549 / 23.10.2025

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

PROCES VERBAL

Încheiat în data de 23.10.2025, ora 11⁰⁰

Evaluarea dosarelor și stabilirea prețului de vânzare (atribuire directă și licitație) pentru un număr de 4 (patru) 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 concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al Orașului Târgu-Neamț;
- Dispoziției primarului nr. 1.237 / 13.12.2024 privind numirea Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț;
- HCL nr. 114 / 29.05.2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 56056 în suprafața de 8 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, Aleea Zimbrului, aferent bl. B'3, sc. A, ap. 3, parter;
- HCL nr. 148 / 31.07.2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 58279 în suprafața de 7 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. A, ap. 4, parter, oraș Târgu-Neamț;
- HCL nr. 149 / 31.07.2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 59187 în suprafața de 27 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M9, ap. 51, parter;

- HCL nr. 181 / 25.09.2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 57529 în suprafața de 16 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 50/2, parter;
- HCL nr. 182 / 25.09.2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 57536 în suprafața de 22 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 43, parter;
- HCL nr. 183 / 25.09.2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 59200 în suprafața de 26 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M9, ap. 50, parter;
- HCL nr. 184 / 25.09.2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 58252 în suprafața de 29 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter;
- HCL nr. 185 / 25.09.2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 55114 în suprafața de 28 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. G1, sc. B, ap. 17, parter;
- HCL nr. 186 / 25.09.2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 57896 în suprafața de 17 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Alexandru Lăpușneanu, aferent bl. A2, ap. 2, parter;
- HCL nr. 187 / 25.09.2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 59276 în suprafața de 6 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Calistrat Hogaș, nr. 2, aferent bl. Complex Unirea, parter;

Comisia de evaluare s-a întrunit astăzi, data prezentei, pentru analizarea, evaluarea dosarelor și a rapoartelor de evaluare, precum și stabilirea prețului de vânzare prin atribuire directă a 10 (zece) imobile, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț.

Membrii titulari ai comisiei sunt:

1. Acsintoae Ana- Președinte de comisie
2. Peiu Vlad - Pantelimon
3. Vrînceanu Maria
4. Bârsan Vasile
5. Heriu Vasile - Iustinian
6. Didila Elena
7. Sărmășanu Ghiorghe – reprezentant AJFP Neamț

Membri supleanți:

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

Comisia a fost constituită în baza dispoziției primarului nr. 1237/13.12.2024.

Membrii acesteia au fost convocați telefonic și prin adresele nr. 16.307/10.10.2025 și 16.304/10.10.2025 (reprezentantul AJFP Neamț). Comisia este legal constituită și adoptă decizii cu votul majorității membrilor, cu mențiunea ca este obligatorie prezenta a 7 membri.

Ordinea de zi

Evaluarea dosarelor și stabilirea prețului de vânzare prin atribuire directă pentru un număr de 10 (zece) imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, astfel:

1. teren cu NC 56056 în suprafața de 8 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, Aleea Zimbrului, aferent bl. B'3, sc. A, ap. 3, parter;
2. teren cu NC 58279 în suprafața de 7 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. A, ap. 4, parter, oraș Târgu-Neamț;
3. teren cu NC 59187 în suprafața de 27 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M9, ap. 51, parter;
4. teren cu NC 57529 în suprafața de 16 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 50/2, parter;
5. teren cu NC 57536 în suprafața de 22 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 43, parter;
6. teren cu NC 59200 în suprafața de 26 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M9, ap. 50, parter;
7. teren cu NC 58252 în suprafața de 29 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter;
8. teren cu NC 55114 în suprafața de 28 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. G1, sc. B, ap. 17, parter;
9. teren cu NC 57896 în suprafața de 17 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Alexandru Lăpușneanu, aferent bl. A2, ap. 2, parter;
10. teren cu NC 59276 în suprafața de 6 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Calistrat Hogaș, nr. 2, aferent bl. Complex Unirea, parter.

Comisia procedează la analizarea celor 10 (zece) solicitări ce au primit avizul de principiu în vederea vânzării imobilelor și pentru care s-au întocmit rapoarte de evaluare imobiliară de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Este prezentată situația pentru fiecare imobil în parte.

5.Date identificare teren 22 mp, NC 57536 – b-dul Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 43, parter, oraș Targu-Neamț, jud. Neamț

Micu Constantin si Micu Carmina sunt concesionarii terenului de 22 mp, situat în b-dul Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 43, parter, oraș Targu-Neamț, jud. Neamț, conform contractului de concesiune directă nr. 175 din 21.07.2022. Contractul a fost încheiat pe o perioadă de 25 ani.

Conform H.C.L. nr. 159 din 25 august 2025 privind însușirea bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2024, Anexa 1, poziția 218, terenul se afla în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț si are o valoare de inventar de 7.560 lei la data de 31.12.2024, categoria de folosință: curți-construcții, număr cadastral 57536.

Pe această suprafață de teren este construita o extindere având NC 57529-C1 si destinatia actuala a construcției de spațiu comercial conform extrasului de carte funciară. Micu Constantin si Micu Carmina sunt proprietarii construcției sus-menționată, pentru care s-a eliberat Autorizația de construire cu nr. 146/12.09.2006. Pentru aceste lucrări s-a eliberat Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 36/09.05.2025.

Proprietarii apartamentului cu destinatia actuala de spațiu comercial în suprafață utila de 64 mp, conform Contractului de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 2.443/30.09.2005 sunt Micu Constantin si Micu Carmina. Balconul cu acces din exterior este o extindere a acestui imobil.

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

Prin adresa nr. 3.399/03.03.2025 se solicita de către dl. Micu Constantin cumpărarea terenului în suprafata de 22 mp, descris mai sus.

Conform Raportului de evaluare nr. 171/07.10.2025 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Targu-Neamț cu nr. 16.179/08.10.2025, valoarea de piață stabilita în urma evaluării pentru terenul în suprafata de 22 mp, având NC 57536, este de **2.206 euro, reprezentând 11.223 lei.**

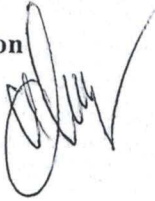
Valoarea este neta, fără TVA, cursul BNR în data de 07.10.2025 – 5, 0886 lei/euro.

Valoarea finala de vânzare stabilita de comisie este 22.000 lei fără TVA.

Cele zece (10) solicitări de cumpărare ale terenurilor descrise mai sus se încadrează în excepția prevăzută de OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 364 (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; Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz. (2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Drept pentru care s-a întocmit prezentul proces-verbal, astăzi, 23.10.2025, în 2 exemplare originale.

Membrii titulari ai comisiei sunt:

1. Acsintoae Ana- Președinte de comisie
2. Peiu Vlad - Pantelimon 
3. Vrînceanu Maria
4. Bârsan Vasile
5. Heriu Vasile - Iustinian
6. Didila Elena 
7. Sărmășanu Ghiorghe – reprezentant AJFP Neamț

Membri supleanți:

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

