ROMANIA
Judeţul Neamţ
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMŢ

HOTĂRÂRE

Nr. 9 din 29 ianuarie 2026
privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil - teren, aparţinând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 29 mp (NC 58252)

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

- art. 15 alin (2), art.120 alin.(1) şi art.121 alin (1) şi alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art. 3 şi 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;

Ținând 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 29 mp, inregistrata cu nr. 1.641/31.01.2024 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 29 mp, str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter, Targu-Neamt, avand NC 58252;
- Extras de carte funciara imobil - teren in suprafata de 29 mp, str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter, Targu-Neamt, avand NC 58252;
- Extras de carte funciara imobil – balcon cu destinatia de spatiu prestari servicii, in suprafata de 29 mp, str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter, Targu-Neamt, avand NC 58252-C1;
- Extras de carte funciara imobil – apartament cu destinatia de spatiu prestari servicii in suprafata utila de 51,1 mp, str. Cuza-Voda, bl. E1, sc. B, ap. 19, parter, Targu-Neamt, avand NC 51384-C1-U9;
- Contractul de schimb autentificat la BNPA Isachi Mihai si Crucianu Mihaela Oana sub nr. 767/20.02.2008;

- Contractul de concesiune directa nr. 92/04.05.2023 pentru terenul in suprafata de 29 mp;
- Autorizatia de construire - construire balcon cu acces din exterior nr. 131 / 28.07.2009;
- Proces-verbal de receptie si punere in functiune investitie nr. 1 / 04.06.2018;
- Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 20 / 28.07.2010;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 159/25.08.2025 privind insusirea bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Targu-Neamt la data de 31.12.2024, anexa nr. 1, pozitia 170;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 159/27.06.2024 privind modificarea si reformularea Regulamentului procedurii de vanzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orasului Targu-Neamt, aprobat prin HCL nr. 268/24.10.2019 si modificat prin HCL nr. 242/28.10.2021, HCL nr. 113/28.04.2022 si 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. 1.654 din 01.02.2023;
- H.C.L. nr. 184 din 25 septembrie 2025 privind obținerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 58252 in suprafata de 29 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior, in momentul de fata având destinația de spațiu prestări servicii;
- Raportul de evaluare nr. 174/07.10.2025 înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 16.178/08.10.2025, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul in suprafata de 29 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. 19.510 / 25.11.2025 al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului si Investiţii privind vânzarea unei suprafeţe de teren de 29 mp, NC 58252, str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter, localitatea Târgu-Neamţ, jud Neamţ, aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu-Neamţ;

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

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

Ținând cont de avizele comisiilor de specialitate ;

Examinând Referatul de aprobare nr. 27 / 05.01.2026 înaintat de Primarul oraşului Târgu-Neamţ şi Raportul de specialitate comun nr. 28 / 05.01.2026 al compartimentelor de resort din cadrul Primăriei oraşului Târgu-Neamţ;

In conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. 6 lit. b, art. 139 alin. (2), coroborat cu prevederile art. 243 alin. 1 lit. (a), art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Consiliul Local al Oraşului 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. 19.510 / 25.11.2025 întocmit de către Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului si Investiții în vederea vânzării directe a suprafeței de 29 mp, NC 58252, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 174/07.10.2025 înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 16.178/08.10.2025, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul in suprafata de 29 mp, situat in str. Cuza-Voda, bl. E1, sc. B, ap. 19, oras Târgu-Neamț, jud Neamț, la valoarea de **13.532 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 29 mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, NC 58252, teren pe care există construcția având NC 58252-C1, către Păsălău Gheorghe si Păsălău Dochița, la prețul stabilit de **29.000 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 Păsălău Gheorghe si Păsălău Dochița.
Art. 4. Taxa de întocmire raportului de evaluare a terenului in suprafata de 29 mp, cu NC 58252, in suma de 400 lei, va fi recuperata de la solicitant pana in ziua perfectării contractului de vanzare-cumparare.
Art. 5. Taxele notariale ocazionate de vânzare, vor fi suportate de cumpărător.
Art. 6. Modalitatea de plată a prețului: suma de 29.000 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 pana în ziua perfectării contractului de vânzare-cumpărare sau cash la casieria instituției, in baza prezentării hotărârii de vânzare.
Art. 7. (1) Serviciul Juridic, RA, Control Comercial si Asociaţii Proprietari si Serviciul UAT si Investiţii din cadrul Primăriei Oraşului Târgu-Neamţ vor lua toate măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.
(2) Hotărârea va fi comunicată solicitantului pentru a îşi exprima opţiunea 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 şi completările ulterioare.
Art. 8. Terenul vandut de UAT Târgu-Neamţ va fi radiat din inventarul bunurilor aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu-Neamţ in baza contractului de vanzare-cumparare.
Art. 9. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unităţii administrativ-teritoriale, în termenul prevăzut de lege, primarului oraşului Târgu-Neamţ, prefectului judeţului Neamţ si celor interesaţi direct si se depune în format electronic la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, în subeticheta "CONSILIUL LOCAL – Hotărâri ale Consiliului Local".

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Peiu Vlad Pantilimon

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT
C.j. Dunca Andreea

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 9/29.01.2026			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA		Vot prin vot deschis	
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorităţii consilierilor locali în funcţie	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 „ABTINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	
6	Numărul voturilor „ABTINERE”		
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 adoptarii Hotararii de Consiliu Local nr. 9/29.01.2026		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	29.01.2026

ANEXA nr. 1 la HCL nr.9 din 29.01.2026

PRIMĂRIA ORAŞULUI TARGU - NEAMŢ
Telefon : 0233790245;Fax : 0233790508
Str. Stefan cel Mare, nr.62
E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

SERVICIUL UAT SI INVESTITII
Nr. 19.510 / 25.11.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil - teren, aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu-Neamţ, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter localitatea Târgu-Neamţ, jud. Neamţ în suprafaţă de 29 mp (NC 58252)

1. DATE GENERALE:

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

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

(1) Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor.

2. OBIECTUL VANZARII

Obiectul vânzării este **imobilul teren** în suprafaţă de 29 mp, situat în intravilanul oraşului Târgu-Neamţ, str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter, localitatea Târgu-Neamţ, jud. Neamţ, teren aparţinând domeniului privat al oraşului, cu destinaţia de curţi construcţii, nr. cadastral 58252.

Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin H.C.L. nr. 184 din 25 septembrie 2025 privind obţinerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 58252 (29 mp) aflat în domeniul privat al oraşului Târgu-Neamţ, str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter, concesionat în vederea construirii de balcon cu acces din exterior si având la data prezenta destinaţia de spaţiu prestări servicii.

3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNURILOR CARE URMEAZA SĂ FIE VÂNDUTE PRIN VÂNZARE DIRECTĂ:

Elemente tehnice: Terenul intravilan în suprafaţă de **29 mp**, are nr. cadastral **58252,** pe acesta este construit un balcon cu acces din exterior cu destinatia actuala de spatiu prestari servicii, construcţia având NC 58252-C1.

P.G si P.D. sunt concesionarii terenului de 29 mp, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, conform contractului de concesiune directă nr. 92 din 04.05.2023. 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 170, terenul se afla in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț si are o valoare de inventar de 9.960 lei la data de 31.12.2024, categoria de folosință: curți-construcții, număr cadastral 58252.

Pe această suprafață de teren este construita o extindere având NC 58252-C1 si destinatia actuala de spațiu prestări servicii, conform extrasului de carte funciară. P.G si P.D. sunt proprietarii construcției sus-menționată, pentru care s-a eliberat Autorizația de construire cu nr. 131/28.07.2009. Pentru aceste lucrări s-a eliberat Procesul-verbal de receptie nr. 1/04.06.2018 si Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 20/28.07.2010 .

Proprietarii spațiului prestări servicii în suprafață utila de 51,10 mp, conform Contractului de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 767/20.02.2008 sunt, de asemenea, P.G si P.D.. 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 170. Terenul este concesionat către P.G si P.D. conform contractului de concesiune directă nr. 92 din 04.05.2023 si a intabulării contractului de concesiune in cartea funciara nr. 58252.

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–Neamţ, str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter, orașul Târgu-Neamț, județul Neamţ. Zona în care se află terenul este o zonă rezidențială și institutionala, 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 str. Slt. Radu Teoharie si se învecinează cu:

N – teren domeniul privat cu NC 51384, bloc E1 si domeniul public oraș Targu-Neamt;
E – domeniul public oraș Targu-Neamt;
S – teren domeniul public oraș Targu-Neamt;
V - teren domeniul public oraș Targu-Neamt.

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:

- Construcţii de locuinţe sau locuinţe şi funcţiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcţii executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compoziţional, finisaje exterioare, etc.

- Modernizări şi reparaţii la clădiri existente pe bază de documentaţii conform normelor în vigoare, cu condiţia de menţinere a aceleiaşi funcţiuni şi suprafeţe construite.

- Construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei.

- Îndepărtarea construcţiilor parazitare (anexe, construcţii provizorii, etc).

Utilizări permise cu condiţii:

- Comerţ, servicii, meşteşuguri, activităţi agricole, etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

Interdicţiile permanente:

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

- Se interzice amplasarea construcţiilor în zonele de protecţie a reţelelor electrice fără acordul administratorului de reţele.

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

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

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

- în zona protecţiei albiilor - în aceste zone, nu se vor autoriza locuinţe noi, pe o distanţă de 30 m faţă de albia cursului de apă, ci numai reparaţii curente la clădiri existente.

- pentru construcţiile şi amenajările care nu sunt compatibile cu funcţia zonei se instituie zona de protecţie sanitară de 50 m de la clădirile şcolilor, grădiniţelor şi dispensarelor uman şi veterinar faţă de locuinţe şi artere de circulaţie.

- La instalaţiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecţie şi care se vor împrejmui.

- Se interzice depozitarea materialelor de construcţie 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 vizibilităţii în intersecţii şi a măririi factorului de risc şi a numărului de accidente.

Aspectul exterior al construcţiilor:

- Nu se autorizează construcţiile de locuinţe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit.

- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile şi 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 ţigla, tabla, ţigla 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 şi 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 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 unităţilor administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

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

(1) Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz.

(2) Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea 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 si a O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Având în vedere faptul că pe suprafața de 29 mp se află o construcție, respectiv balcon cu acces din exterior cu destinatia de spațiu prestări servicii cu NC 58252-C1, aparținând dlor. P.G si P.D. 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 si întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, de către Comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea si vânzarea bunurilor imobile din domeniul public si privat al orașului Târgu-Neamț, numita prin dispoziția primarului.

Conform raportului de evaluare cu nr. 174/07.10.2025 întocmit de dl. Casapu Ioan, evaluator ANEVAR cu nr. de legitimație 11232, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 16.178/08.10.2025, valoarea pe piață a imobilului descris mai sus este de 13.532 lei.

Conform procesului-verbal al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea si vânzarea bunurilor imobile din domeniul public si privat al orașului Târgu-Neamț, înregistrat cu nr. 17.549/23.10.2025, prețul de vânzare stabilit pentru terenul cu NC 58252, in suprafata de 29 mp, este de 29.000 lei fără TVA.

Prețul final de vânzare a imobilului - teren se aproba in consiliul local. Proprietarii construcției aferente imobilului - teren pentru care se face cererea 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 pana la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, cat si taxele notariale si raportul de evaluare a terenului.

ARHITECT – SEF,
dr. arh. Tataru Ioana

Nr.174/07.10.2025
16.178/08.10.2025

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHE, NR. 3, JUDETUL NEAMT
J27/1862/2003, CUI 16006670
EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2025
Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren intravilan 29 mp Pasaj

situat in orasul Targu Neamt, str. Cuza Voda ,aferent bl E1, ,sc. B , ap.19 , P , judetul Neamt

NC 58252

SOCIETATEA COMERCIALA CUI 16006670 AGENȚIA DE EVALUARE ȘI CONSULTANȚĂ ÎN AFACERI SRL J27/1862/2003 COM CORDUN JUD NEAMȚ

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 8
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 9
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 10
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 10

2. DESCRIEREA RAPORTULUI 11

2.1. ETAPELE PARCURSE 11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE 11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA 11

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE 13

3.1. DESCRIEREA JURIDICA 13
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE 13
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE 13
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT 14
3.5. HARTA LOCATIEI 14
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII 15
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE 15

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 16

4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE 16
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI 16
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE 16
4.4. OFERTA 16
4.5. CEREREA 16
4.6. ECHILIBRUL PIETEI 16
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA 17

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA 18

5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE 18

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

07 Octombrie 2025

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, str. Cuza Voda , aferent bl. E1, sc B, ap. 19 , P , judetulNeamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt , str. Cuza Voda , aferent bl. E1, sc. B, ap 19 , 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 29 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 29 mp, situat in orasul Targu Neamt, str. Cuza Voda , aferent bl. E1, sc. B, ap. 19 , P, judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 58252, inscris in Cartea funciara nr. 58252-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:	
2.659 €	**13.532 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 consideratie 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 şi nu are nici un interes faţa de proprietatea evaluată şi nici faţă de părţile 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 29 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 29 mp, situat in orasul Targu Neamt, str Cuza Voda , aferent bl. E1,sc. B, ap. 19 , P, judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 58252, inscris in Cartea funciara nr. 58252-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 România (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 str. Cuza Voda (imobilul se afla in planul al I fata de strada)

1.12. Amploarea investigatiei

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

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

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

- Documentele puse la dispozitie de catre client;

- Informatii publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro , www.imobiliare.net, www.multecase.ro, etc.);

- Informatii despre locatie cu ajutorul www.maps.google.com, google earth, http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html, programul TransDatRo4.01;

- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;

- Informatii colectate la inspectie;

- Alte informatii necesare existente 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 informatile 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 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.

8.3. Conditiile 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 terte 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.

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

ADRESA: Targu Neamt, str. Cuza Voda , bl E1 , sc. B,ap.19, P, jud Neamt

					Teren				Constructii (cota exclusiva)			TOTAL		
Nr.	Numar cadastral	Carte funciara	Descriere	Suprafata	Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Amprenta	Arie utila	Arie desfasurata	**Teren**	**Arie utila**	**Arie desfasurata**
				mp	mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	58252	58252	Teren intravilan	29.00	29.00	-	-	29.00	-	-	-	**29.00**	-	-
TOTAL				29.00	29.00	-	-	29.00	-	-	-	29	-	-

Anexa 2: Bilantul terenului

Nr. cadastral	Targu Neamt, str. Cuza Voda , bl E1 , sc. B,ap.19, P, jud Neamt	Categorie folosinta	Din acte	Din masuratori	Diferenta	Numar deschideri	Deschidere	Forma	Adancime**	Raportul laturilor	Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL
			mp	mp			ml		ml	ml	mp	%	mp	mp
58252	58252	curti constructii	29.00	29.00	-	1	2.14	dreptunghiulara	13.55	1/6	29.00	-	-	29.00
58252	58252	-	**29.00**	**29.00**	-	**1**	**2.14**	-	**13.55**	**1/6**	**29.00**	**n/a**	**n/a**	**29.00**

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 29 mp, amplasat in Targu Neamt, , str. Cuza Voda , bl E1 ,sc. B , ap. 19, P jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 2,14 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.Deshiderea 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):	29.00	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 str Cuza Voda 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		ai 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	**Categorie**	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 29 mp, amplasat in Targu Neamt, , str. Cuza Voda , bl E1 ,sc. B , ap. 19, P jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 2,14 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.Deshiderea 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):	29.00	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 €
12 Drum de acces	Cu acces din str Cuza Voda 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		Aprox similar	Aprox similar	Aprox similar
in %		0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €
Preţ ajustat (Euro/mp)		**87 €**	**97 €**	**97 €**
13 Utilitati	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Curent	DA	DA	DA	DA
Apa curenta	DA	DA	DA	DA
Canalizare	DA	DA	DA	DA
Gaze	DA	DA	DA	DA
Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)	-	-	-	-
Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
Preţ ajustat (Euro/mp)		**87 €**	**97 €**	**97 €**
14 Caracteristici fizice				
Topografie	Dreapta	Dreapta	Dreapta	Dreapta
Forma	dreptunghiulara	patrata	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara
Deschidere (l) ~	2.14	15.00	17.00	14.00
Lungime (L)	5.00	30	12	15
Raportul laturilor	43/100	50/100	1 42/100	93/100
Suprafata teren (mp)	29.00	1,070	800	250
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 €
Preţ ajustat (Euro/mp)		**92 €**	**102 €**	**100 €**
15 Altele	-	-	-	-
Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
Preţ 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%
Preţ ajustat (euro/mp)	91.70 €	91.70 €	102.20 €	100.26 €

	Euro	Ron
Valoare finala (euro/mp)	**91.70 €**	**467 lei**
Valoare absoluta (euro)	**2,659 €**	**13,532 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	2,659 €	13,532 lei	2,659 €	13,532 lei
TOTAL		2,659 €	13,532 lei	2,659 €	13,532 lei

Curs de schimb BNR la 06.10.2025 *5.0886*

ORAŞUL TÂRGU-NEAMŢ

JUDEŢUL NEAMŢ, ORAŞ TÂRGU NEAMŢ, B-DUL ŞTEFAN CEL MARE, NR. 62
TELEFON:0233/790245; FAX: 0233/790508; e-mail : www.primariatgneamt.ro

Serviciul UAT şi Investiţii
Comp. domeniul public-privat si peisagistica
Nr. 17.549 / 23.10.2025

Comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea şi vânzarea bunurilor imobile din domeniul public şi privat al oraşului Târgu-Neamţ

PROCES VERBAL

Încheiat în data de 23.10.2025, **ora** 11⁰⁰

Evaluarea dosarelor si stabilirea preţului de vânzare (atribuire directa si licitaţie) pentru un număr de 4 (patru) imobile aparţinând domeniului privat al Oraşului Târgu-Neamţ

În conformitate cu dispoziţiile 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 construcţii, republicata, cu modificările si completările ulterioare, art. 13, art. 16 si art. 20;
- H.C.L. nr. 324/28.11.2024 privind numirea reprezentanţilor Consiliului local în Comisia de Evaluare pentru concesionarea, închirierea şi vânzarea bunurilor imobile din domeniul public şi privat al Oraşului Târgu-Neamţ;
- Dispoziţiei primarului nr. 1.237 / 13.12.2024 privind numirea Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea şi vânzarea bunurilor imobile din domeniul public şi privat al oraşului Târgu-Neamţ,
- HCL nr. 114 / 29.05.2025 privind obţinerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu NC 56056 in suprafata de 8 mp, aflat in domeniul privat al oraşului Târgu-Neamţ, Aleea Zimbrului, aferent bl. B'3, sc. A, ap. 3, parter;
- HCL nr. 148 / 31.07.2025 privind obţinerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu NC 58279 in suprafata de 7 mp, aflat in domeniul privat al oraşului Târgu-Neamţ, str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. A, ap. 4, parter, oraş Târgu–Neamţ;
- HCL nr. 149 / 31.07.2025 privind obţinerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu NC 59187 in suprafata de 27 mp, aflat in domeniul privat al oraşului Târgu-Neamţ, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M9, ap. 51, parter;

- HCL nr. 181 / 25.09.2025 privind obținerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu NC 57529 in suprafata de 16 mp, aflat in 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 in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu NC 57536 in suprafata de 22 mp, aflat in 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 in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu NC 59200 in suprafata de 26 mp, aflat in 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 in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu NC 58252 in suprafata de 29 mp, aflat in 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 in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu NC 55114 in suprafata de 28 mp, aflat in 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 in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu NC 57896 in suprafata de 17 mp, aflat in 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 in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu NC 59276 in suprafata de 6 mp, aflat in 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 si a rapoartelor de evaluare, precum și stabilirea prețului de vânzare prin atribuire directa a 10 (zece) imobile, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț.

Membrii titulari ai comisiei sunt:

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

Membri supleanţi:

1. **Macovei Paul - Mihai**
2. **Apetrei Gheorghe**
3. **Timişescu Ovidiu**
4. **Mereuţă Valentin**
5. **Atomei Vasile**
6. **Popa Iulian**
7. **Ghindăoanu Mihaela – reprezentant AJFP Neamţ**

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

Membrii acesteia au fost convocaţi telefonic şi prin adresele nr. 16.307/10.10.2025 si 16.304/10.10.2025 (reprezentantul AJFP Neamţ). Comisia este legal constituită şi adoptă decizii cu votul majorităţii membrilor, cu menţiunea ca este obligatorie prezenta a 7 membri.

Ordinea de zi

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

1. teren cu NC 56056 in suprafata de 8 mp, aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, Aleea Zimbrului, aferent bl. B'3, sc. A, ap. 3, parter;
2. teren cu NC 58279 in suprafata de 7 mp, aflat in 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 in suprafata de 27 mp, aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M9, ap. 51, parter;
4. teren cu NC 57529 in suprafata de 16 mp, aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 50/2, parter;
5. teren cu NC 57536 in suprafata de 22 mp, aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M8, ap. 43, parter;
6. teren cu NC 59200 in suprafata de 26 mp, aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. M9, ap. 50, parter;
7. teren cu NC 58252 in suprafata de 29 mp, aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter;
8. teren cu NC 55114 in suprafata de 28 mp, aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. G1, sc. B, ap. 17, parter;
9. teren cu NC 57896 in suprafata de 17 mp, aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Alexandru Lăpușneanu, aferent bl. A2, ap. 2, parter;
10. teren cu NC 59276 in suprafata de 6 mp, aflat in 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 si pentru care s-au întocmit rapoarte de evaluare imobiliara de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Este prezentata situația pentru fiecare imobil în parte.

7.Date identificare teren 29 mp, NC 58252 – str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter, oraş Targu-Neamt, jud. Neamţ.

Păsălău Gheorghe si Păsălău Dochița sunt concesionarii terenului de 29 mp, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. E1, sc. B, ap. 19, parter, oraş Targu-Neamt, jud. Neamţ, conform contractului de concesiune directă nr. 92 din 04.05.2023. Contractul a fost încheiat pe o perioadă de 25 ani. La data de 10.04.2019 s-a încheiat Actul adițional nr. 1 la contractul amintit.

Conform H.C.L. nr. 159 din 25 august 2025 privind însuşirea bunurilor care aparţin domeniului privat al oraşului Târgu -Neamţ la data de 31.12.2024, Anexa 1, poziția 170, terenul se afla in domeniul privat al oraşului Târgu-Neamţ si are o valoare de inventar de 9.960 lei la data de 31.12.2024, categoria de folosință: curți-construcții, număr cadastral 58252.

Pe această suprafață de teren este construita o extindere având NC 58252-C1 cu destinatia actuala a construcției de spațiu prestări servicii, conform extrasului de carte funciară. Pasalau Gheorghe si Pasalau Dochița sunt proprietarii construcției sus-menționată, pentru care s-a eliberat Autorizația de construire cu nr. 131/28.07.2009 pentru construire balcon cu acces din exterior. Pentru aceste lucrări s-a eliberat Procesul-verbal de recepție si punere in funcțiune investiție nr. 1/28.07.2010 si Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 14/25.03.2024 .

Proprietarii apartamentului cu destinatia actuala de spațiu prestări servicii în suprafață utila de 51,10 mp, conform Contractului de schimb cu încheiere de autentificare nr. 767/20.02.2008 sunt Pasalau Gheorghe si Pasalau Dochita. Balconul cu acces din exterior este o extindere a acestui imobil.

Acest teren nu face obiectul legii proprietății şi 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. 1.641/31.01.2024 se solicita de către Pasalau Gheorghe cumpărarea terenului in suprafata de 29 mp, descris mai sus.

Conform Raportului de evaluare nr. 174/07.10.2025 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria oraşului Targu-Neamt cu nr. 16.178/08.10.2025, valoarea de piață stabilita in urma evaluării pentru terenul in suprafata de 29 mp, având NC 58252, este de **2.659 euro, reprezentând 13.532 lei**.

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

Valoarea finala de vânzare stabilita de comisie este 29.000 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 publica, organizata in condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor in 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 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.*

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**