



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ
HOTĂRÂRE



Nr. 90 din 27 mai 2026

privind aprobarea vânzării directe a unor bunuri imobile - terenuri, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situate în bd. Mihai Eminescu, aferente bl. G2, sc. A, ap. 4, parter localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 19 mp - NC 59521 și 9 mp – NC 59522

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;

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

Anunțul public din data de 19.05.2026 prin care s-a adus la cunoștință prezentul proiect de hotărâre în conformitate cu Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională;

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 terenurilor inregistrata cu nr. 14.164/09.09.2024, insotita de certificat de inregistrare O.R.C. Neamț, certificate constatator O.N.R.C. si certificat de atestare fiscala privind plata impozitelor si a taxelor locale la zi;
- Completare cerere cumparare terenuri conform documentatiilor cadastrale (19 mp si 9 mp), inregistrata cu nr. 14.153/09.09.2025;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului – teren in suprafata de 19 mp, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. G2, sc. A, ap. 4, parter, Târgu-Neamț, avand NC 59521;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului – teren in suprafata de 9 mp, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. G2, sc. A, ap. 4, parter, Târgu-Neamț, avand NC 59522;
- Extras de carte funciara imobil - teren in suprafata de 19 mp, bd. Mihai Eminescu, avand NC 59521;

- Extras de carte funciara imobil - teren in suprafata de 9 mp, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. G2, sc. A, ap. 4, parter, Târgu-Neamț, avand NC 59522;
- Extras de carte funciara imobil – balcon cu destinatia de spatiu comercial, in suprafata de 19 mp, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. G2, sc. A, ap. 4, Târgu-Neamț, avand NC 59521-C1;
- Extras de carte funciara imobil – balcon cu destinatia de spatiu comercial, in suprafata de 9 mp, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. G2, sc. A, ap. 4, Târgu-Neamț, avand NC 59522-C1;
- Extras de carte funciara imobil – apartament cu destinatia de spatiu comercial in suprafata utila de 67,50 mp, bd. Mihai Eminescu, bl. G2, sc. A, ap. 4, parter, Târgu-Neamț, avand NC 50323-C1-U1;
- Contractul de vanzare-cumparare cu incheiere de autentificare la BNP Haralambie Teodorescu sub nr. 1639/14.10.2002;
- Contractul de concesiune directa nr. 116/16.06.2017 cu Act aditional nr. 1/12.02.2025 pentru terenurile in suprafete de 19 mp si 9 mp;
- Autorizatia de construire balcon cu acces din exterior si reamenajare terasa, nr. 24/18.03.2005;
- Procesul verbal de receptie finala nr. 12.306/18.07.2006;
- Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 47 / 20.06.2025;
- Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 48 / 20.06.2025
- Hotărârea Consiliului Local nr. 159/25.08.2025 privind insusirea bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Târgu-Neamț la data de 31.12.2024, anexa nr. 1, pozitiile 159 si 160;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 64/23.04.2026 privind modificarea si completarea Regulamentului procedurii de vanzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orasului Târgu-Neamț, aprobat prin HCL nr. 268/24.10.2019 si modificat prin HCL nr. 242/28.10.2021, HCL nr. 113/28.04.2022, HCL nr. 23 din 31 ianuarie 2024 si HCL nr. 159/27.06.2024;
- 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. 10 din 29 ianuarie 2026 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenurilor cu NC 59521 - 19 mp si NC 59522 – 9 mp, aflate în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, situate în bd. Mihai Eminescu, aferente bl. G2, sc. A, ap. 4, parter;
- Raportul de evaluare nr. 132/30.03.2026 înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 5.475/20.04.2026, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232;
- Procesul verbal nr. 6.305 / 05.05.2026 al Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 1.237 / 13.12.2024;
- Studiul de oportunitate nr. 6.753 / 13.05.2026 al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului si Investiții privind vânzarea unor suprafețe de teren de 19 mp - NC 59521 si 9 mp – NC 59522, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. G2, sc. A, ap. 4, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 6.754 / 13.05.2026 înaintat de Primarul orașului Târgu-Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 6.755 / 13.05.2026 al compartimentelor de resort din cadrul Primăriei orașului Târgu-Neamț;

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

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 Orașului Târgu-Neamț, întrunit în cea de-a 19-a ședință ordinară din mandatul 2024-2028, adoptă prezenta hotărâre

Art. 1. (1) Se însușește Studiul de oportunitate cu nr. 6.753 / 13.05.2026 întocmit de către Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului și Investiții în vederea vânzării directe a suprafețelor de 19 mp - NC 59521, respectiv 9 mp – NC 59522, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 132/30.03.2026 înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 5.475/20.04.2026, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenurile situate în bd. Mihai Eminescu, aferente bl. G2, sc. A, ap. 4, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, în suprafața de 19 mp la valoarea de **9.610 lei** fără TVA, respectiv 9 mp la valoarea de **4.522 lei** fără TVA, **în total 14.132 lei fara TVA**, Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(3) Se însușește Procesul-verbal nr. 6.305/05.05.2026 al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 64/03.02.2026, 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 următoarelor imobile terenuri:

- 19 mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în bd. Mihai Eminescu, aferent bl. G2, sc. A, ap. 4, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, NC 59521, teren pe care există construcția având NC 59521-C1, către SC SRL, la prețul stabilit de **19.000 lei (fără TVA)**;

- 9 mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în bd. Mihai Eminescu, aferent bl. G2, sc. A, ap. 4, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, NC 59522, teren pe care există construcția având NC 59522-C1, către SC SRL, la prețul stabilit de **9.000 lei (fără TVA), în total 28.000 lei fara TVA pentru terenurile amintite anterior**;

(2) Terenurile supuse vânzării fac parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, au categoria de folosință curți construcții, nu fac obiectul legilor proprietății și nu fac obiectul unor litigii 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 SC SRL.

Art. 4. Taxa de întocmire raportului de evaluare a terenurilor în suprafața de 19 mp, respectiv 9 mp, 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 28.000 lei reprezentând contravaloarea totală a terenurilor se va plăti prin virament bancar în contul RO97TREZ49321390207XXXXX, Oraș Târgu-Neamț, CIF 2614104, de la data comunicării prezentei hotărâri și 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 și Asociații Proprietari și Serviciul UAT și Investiții din cadrul Primăriei Orașului Târgu-Neamț vor lua toate măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Vrînceanu Maria

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT
Jr. Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 90/27.05.2026			
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		15
4	Numărul voturilor „PENTRU”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	14
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”		1
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		4
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. 90/27.05.2026		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	27.05.2026
2	Comunicarea către primar	.05.2026

PRIMĂRIA ORAȘULUI TARGU - NEAMȚ

Telefon : 0233790245; Fax : 0233790508

Str. Stefan cel Mare, nr.62

E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

SERVICIUL URBANISM AMENAJAREA TERITORIULUI SI INVESTITII

Nr. 6.753 / 13.05.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării directe a terenurilor NC 59521 – 19 mp si NC 59522 – 9 mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferente bl. G2, sc. A, ap. 4, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț

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 îl reprezintă doua **imobile terenuri** în suprafață de 19 mp, respectiv 9 mp, situate în intravilanul orașului Târgu- Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. G2, sc. A, ap. 4, parter, oras Târgu-Neamț, jud. Neamț, terenuri aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți construcții, nr. cadastral 59521, respectiv 59522.

Avizul de principiu privind vânzarea terenurilor a fost acordat prin H.C.L. nr. 10 din 29 ianuarie 2026, concesionate în vederea construirii de balcoane cu acces din exterior si având la data prezenta destinația de spații comerciale.

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

Elemente tehnice: Terenul intravilan în suprafață de **19 mp**, are nr. cadastral **59521**, iar terenul intravilan în suprafață de **9 mp**, are nr. cadastral **59522** pe acestea sunt construite doua balcoane cu acces din exterior cu destinatia actuala de spatii comerciale, construcțiile aparținând SC BID UNIT COM SRL si având NC 59521-C1, respectiv 59522-C1.

SC BID UNIT COM SRL este concesionara terenurilor de 19 mp si 9 mp, situate în bd. Mihai Eminescu, aferente bl. G2, sc. A, ap. 4, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, conform contractului

de concesiune directă nr. 116 din 16.06.2017, cu Act adițional nr. 1 din 12.02.2025. 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, pozițiile 160 și 159, terenurile se afla în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și au o valoare de inventar de 6.523,43 lei, respectiv 3.087,72 lei la data de 31.12.2024, categoria de folosință: curți-construcții, numere cadastrale 59521 și 59522.

Pe aceste suprafețe de teren sunt construite două extinderi având NC 59521-C1 și NC 59522-C1 cu destinația actuală de spații comerciale, conform extraselor de carte funciară. SC BID UNIT COM SRL este proprietara construcțiilor sus-menționate, pentru care s-a eliberat Autorizația de construire cu nr. 24/18.03.2005. Pentru aceste lucrări s-a eliberat procesul-verbal de recepție finală nr. 12.306/18.07.2006 și Certificatele de atestare a edificării construcției nr. 47/20.06.2025 și 48/20.06.2026.

Proprietara spațiului comercial în suprafață utilă de 67,50 mp, conform Contractului de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 1.639/14.10.2002 este, de asemenea, SC BID UNIT COM SRL. Balcoanele cu acces din exterior sunt extinderi a acestui imobil.

Situația juridică: Terenurile fac parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, conform HCL nr. 159 din 25 august 2025 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2024, anexa nr. 1, pozițiile 160 și 159. Terenurile sunt concesionate către SC BID UNIT COM SRL conform contractului de concesiune directă nr. 116 din 16.06.2017 cu act adițional nr. 1/12.02.2025.

Aceste terenuri nu fac obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, aceste terenuri nu fac obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte.

Adresa: terenurile sunt situate în orașul Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. G2, sc. A, ap. 4, parter, orașul Târgu-Neamț, județul Neamț. Zona în care se află terenurile este o zonă rezidențială și instituțională, formată din blocuri de locuințe cu unele spații comerciale la parter, magazine, construcții cu destinație publică sau case de tip unifamilial.

Vecinătăți:

Terenurile propuse spre vânzare au acces la bd. Mihai Eminescu și se învecinează cu:

Teren 19 mp cu NC 59521:

N – teren domeniul public oraș Târgu-Neamț;

E – teren cu NC 59477;

S – teren domeniul public oraș Târgu-Neamț;

V - teren domeniul privat cu NC 50323, bloc G2.

Teren 9 mp cu NC 59522:

N – teren domeniul public oraș Târgu-Neamț;

V – teren domeniul public oraș Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu;

S – teren privat cu NC 59197;

E - teren domeniul privat cu NC 50323, bloc G2.

Date urbanistice: terenurile sunt încadrate în UTR 1– Zonă centrală – 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 rețelilor 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 împrejmu.

- 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 împrejmuirii.

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

Vânzarea este oportună din următoarele motive:

- din punct de vedere economic, din vânzarea acestor terenuri ocupate de construcțiile aparținând persoanelor care solicita cumpărarea se vor obține venituri suplimentare 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.

Conform Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț aprobat prin H.C.L. nr. 64 / 23.04.2026, Capitolul II - Reguli comune privind vânzarea bunurilor imobile – pct. 2. Proceduri de vânzare, art. 7, pct. a), alin. (3) prevede: ***prin excepție de la prevederile alineatelor anterioare, pot fi supuse vânzării doar terenurile pe care sunt edificate extinderi ale construcțiilor – apartamente la parterul blocurilor de locuințe (doar cu destinația de spații comerciale) și pentru care exista încheiate contracte de concesiune / închiriere***

in care beneficiarul a achitat taxele aferente pentru cel puțin 10 ani din perioada de valabilitate a contractului, ținând cont de faptul ca trebuie sa primeze interesul public asupra interesului privat.

(2) Cumpărătorul se obliga sa păstreze destinația înscrisă în cartea funciara a imobilelor aferente terenului (apartament si balcon anexa) la momentul achiziționării terenului timp de minim 5 ani.

Procedura de vânzare directă se organizează conform H.C.L. nr. 64 din 23.04.2026 privind modificarea și completarea 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 suprafețele de 19 mp, respectiv 9 mp se află construcții - balcoane cu acces din exterior cu destinația de spatii comerciale cu NC 59521-C1 si NC 59522-C1, aparținând SC BID UNIT COM SRL se exercită dreptul de preempțiune la cumpărarea terenurilor prevăzute 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 terenurilor se stabilește pe baza unui raport de evaluare comandat de Primăria orașului Targu-Neamt 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 Targu-Neamt, numita prin dispoziția primarului.

Conform raportului de evaluare cu nr. 132/30.03.2026 întocmit de dl. Casapu Ioan, evaluator ANEVAR cu nr. de legitimație 11232, înregistrat la Primăria orașului Targu-Neamt cu nr. 5.475/20.04.2026, valoarea totala pe piață a imobilelor descrise mai sus este de 14.132 lei.

Conform procesului-verbal al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea si vânzarea bunurilor imobile din domeniul public si privat al orașului Targu-Neamt, înregistrat cu nr. 6.305/05.05.2026, prețul de vânzare stabilit pentru terenul cu NC 59521, in suprafata de 19 mp, este de 19.000 lei fără TVA si pentru terenul cu NC 59522, in suprafata de 9 mp, este de 9.000 lei fără TVA, in total 28.000 lei fără TVA.

Prețul final de vânzare a imobilelor - terenuri se aproba in 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 terenuri pana la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, cat si taxele notariale si raportul de evaluare a terenurilor.

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

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

Activități specifice zonei:

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

Activități economice principale:

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

Facilități oferite investitorilor:

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

3.4. Informații despre amplasament

Proprietatea este amplasată în orașul Targu Neamt, jud. Neamt în planul I fata de Bdul Mihai Eminescu (zona centrala).

Zona în care este amplasat bunul imobil este o zona rezidentiala si comerciala , formata din locuinte unifamiliale in blocuri de locuinte , la parter sunt constructii independente cu destinatia de spatii comerciale.

Zona de amplasare este delimitata de urmatoarele artere importante de circulatie: Al. Salcamlor .

Accesul: din Aleea alcamlor .

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 9 mp, forma regulata dreptunghiulara , deschidere de 2,0 ml, suprafata plana. Terenul are ca vecinatate mai multe spatii comerciale.

Teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 19 mp, forma regulata dreptunghiulara , deschidere de 2,90 ml, suprafata plana. Terenul are ca vecinatate mai multe spatii comerciale.

Terenul nu este imprejmuit si este utilizat ca si cale de acces spatiu comercial .

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

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

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

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

4.2. Gradul de construire a zonei

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

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

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

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

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 60÷150 euro/mp si chiar mai mult, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 800 mp÷2.500 mp.

4.5. Cererea

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

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

4.6. Echilibrul pietei

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

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

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

Factori negativi

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

Concluzie

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

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

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

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

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

Nr crt	Denumirea bunului imobil	Suprafata (mp)	Valoarea de piata (euro)	Valoarea de piata (lei)
1	Teren intravilan	9	893 €	4.522 lei
2	Teren intravilan	19	1.885 €	9.610 lei
	Total sume	x	2.778 €	14.132 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 30.03.2026 – 5,0991 lei/euro



7. ANEXE

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

Anexa 6 COMPARABILE VANZARI TEREN INTRAVILAN ORAS TG NEAMT :

COMPARABILA 1 : 92 EUR /MP

obx.ro/oferta/teren-de-vanzare-1-070-m-in-total-zona-centrala-targu-neamt-IDjvU1E.html?search_reason=search%7Corganic

Music for Stress Rel... SEAP Cum sa faci limonad... Osho... Destin liber... Imobiliile e Terra - Pub... Revista Rost - Rost... (254) Cursul PERFEC... SEAP All Bookmarks

Inapoi Pagina principala / Imobiliare / Terenuri / Terenuri in Neamt / Terenuri in Targu Neamt

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
59663	585	Teren intravilan partial cu drept de constructie in intravilanul pe intravilanul 4.13

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic

DETALIA LINGURII DRUMUL

Date referitoare la teren

Nr.	Categoria	Tip	Suprafata (mp)	Tarita	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	Cuarta	DA	350				
2	Extensivitate	DA	235				

PRIVAT

Ionita
Pe OLX din martie 2025
Activ azi la 19:32

Trimite mesaj

☎ 004 074 7360515

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Strada Viitorului 6
Targu Neamt

Targu Neamt

TIN MARTIE COMP HALE M... COMP TIN TG NE... Teren de vanzare... Calculator ROU 2126 18.03.2026

Postat azi la 19:34

Teren de vânzare – 1.070 m² în total, zonă centrală Târgu Neamț

99 000 € Preț e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1 070 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz TIRIAC

DESCRIERE

Se vând două terenuri alăturate doar împreună, situate în spatele Pieței din Târgu Neamț:

- Teren 1 (585 m²) – cu construcție veche (demolabilă sau renovabilă)
- Teren 2 (485 m²) – grădină cu pomi fructiferi și flori

Terenul din spate este accesibil doar prin primul teren, de aceea se vând numai împreună.

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1 070 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz TIRIAC

DESCRIERE

Se vând două terenuri alăturate doar împreună, situate în spatele Pieței din Târgu Neamț:

- Teren 1 (585 m²) – cu construcție veche (demolabilă sau renovabilă)
- Teren 2 (485 m²) – grădină cu pomi fructiferi și flori

Terenul din spate este accesibil doar prin primul teren, de aceea se vând numai împreună.

Locație excelentă, foarte rar disponibilă pe piață – ideal pentru locuință, investiție sau dezvoltare.

Toate utilitățile disponibile. Acte în regulă.

Pentru detalii, sunați sau trimiteți mesaj.

ID: 208592243

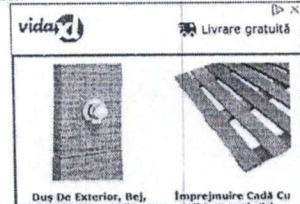
Vizualizări: 1067



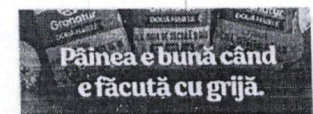
Publicitate



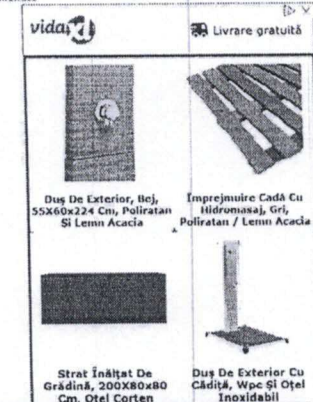
Publicitate



Dus De Exterior, Bej, 150x75x80cm, Poliratan
Împrejmuire Cadă Cu Hidromasaj, Gri, Poliratan / Lemn Acacia



Publicitate



Dus De Exterior, Bej, 150x75x80cm, Poliratan / Si Lemn Acacia
Strat Încălzit De Grădină, 200X80X80 Cm, Otel Corten
Dus De Exterior Cu Cădișă, Wpc Și Otel Inoxidabil

Mesaje primite (1) - casa... WhatsApp... New Tab... Curs BNR Curs valutar... De vanzare teren in apr... + -

casasilver.ro/properties/de-vanzare-teren-in-apropriere-de-kaufland/

Music for Stress Reli... SEAP Cum sa faci limonad... Osho... Destin, liber... Imobiliare Terra - Pub... Revista Rost - Rost... (254) Cursul PERFEC... SEAP All Bookmarks

CASA SILVER
agentie imobiliara

Acasa Despre noi Proprietati Blog Contact

Ofertele noastre

Apartamente	(61)
Boxă	(1)
cabane	(2)
Casa	(75)
Cladiri	(4)
Duplex	(4)
Garsoniere	(15)
Hală	(11)
Industrial	
Moară	

Overview

Updated On:
noiembrie 2, 2025

Descriere proprietate

Casa Silver propune spre vanzare teren 950 mp in zona centrala la 200 m de Kaufland.

Adresa proprietate

TIN MARTIE COMP TIN TG NEA... De vanzare teren in... Calculator 21:31 18.03.2026

Mesaje primite (1) - casa... WhatsApp... New Tab... Curs BNR Curs valutar... De vanzare teren in apr... + -

casasilver.ro/properties/de-vanzare-teren-in-apropriere-de-kaufland/

Music for Stress Reli... SEAP Cum sa faci limonad... Osho... Destin, liber... Imobiliare Terra - Pub... Revista Rost - Rost... (254) Cursul PERFEC... SEAP All Bookmarks

CASA SILVER
agentie imobiliara

Acasa Despre noi Proprietati Blog Contact

Ofertele noastre

Boxă	(1)
cabane	(2)
Casa	(75)
Cladiri	(4)
Duplex	(4)
Garsoniere	(15)
Hală	(11)
Industrial	(3)
Moară	(1)
Pensiune	(3)
Spatii comerciale	(1)

Overview

Updated On:
noiembrie 2, 2025

Descriere proprietate

Casa Silver propune spre vanzare teren 950 mp in zona centrala la 200 m de Kaufland.

Adresa proprietate

City: Targu Neamt State/County: Neamt Country: România

Open in Google Maps

TIN MARTIE COMP TIN TG NEA... De vanzare teren in... Calculator 21:31 18.03.2026



De vanzare teren in apropiere de Kaufland

75000 €

Casa Silver propune spre vanzare teren 956 mp in zona centrala la 200 m de Kaufland.



COMPARABILA

3

:

100

EUR/MP



Vanzari Teren

Parcela de teren intravilan in Targu Neamt

Targu Neamt



https://casasilver.ro/wp-content/uploads/2024/02/2d59c151-f654-405c-8682-790e4d163d1e.jpg

Acasa Despre noi Proprietati Blog Contact

Share Favorite Print

NU PERCEPEM COMISION DE LA CUMPARATORI!

Nu exista costuri suplimentare pentru clientii care cumpara prin Agentia Imobiliara CASA SILVER

Mesaje primite (1) - casa... WhatsApp... New Tab... Curs BNR Curs valutar... Teren intravilan 500 mp... - +

casasilver.ro/properties/teren-intravilan-500-mp-targu-neamt/

Muzic for Stress Reli... SEAP Cum sa faci limonad... Osho... Destin, liber... Imobiliare eTerra - Pub... Revista Rost - Rost... (254) Cursul PERFEC... SEAP All Bookmarks

CASA SILVER
agentie imobiliara

octombrie 21, 2022

Descriere proprietate

Vindem teren intravilan cu suprafata de 500 mp, situat pe strada Mărășești din orașul Târgu Neamț.

Possibilitate de acces la toate utilitățile.

Preț negociabil.

Adresa proprietate

City: Targu Neamt State/County: Neamt Country: România

Open In Google Maps

Acasa Despre noi Proprietati Blog Contact

- Case (75)
- Cladiri (4)
- Duplex (4)
- Garsoniere (15)
- Hală (11)
- Industrial (3)
- Moară (1)
- Pensiune (3)
- Spatii comerciale (28)
- Teren (114)
- Vile

TIN MARTIE COMP TIN TG NEA Teren intravilan 500 mp Calculator ROU 21:37 18.03.2026

COMPARABILA

5

100

EUR/

MP

Mesaje primite (1) - casa... WhatsApp... New Tab... Curs BNR Curs valutar... Vand teren intravilan 80... + -

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vant-teren-casa/29099f20f0f47d3g1fg3ded9f3i590e.html

Muzic for Stress Reli... SEAP Cum sa faci limonad... Osho... Destin, liber... Imobiliare eTerra - Pub... Revista Rost - Rost... (254) Cursul PERFEC... SEAP All Bookmarks

publi24.ro

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vânt teren casa

Neamț, Targu Neamț Vezi pe harta

100 EUR

Validabil din 3/11/2026 3.02:27 PM

Specificații

Suprafata terenului	800 m ²
Front stradal	353
Numar fronturi	2
Latime drum acces	7

Telefon validat

P

Murariu

Vezi toate anunțurile

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta

TIN MARTIE COMP TIN TG NEA Vand teren intravila... Calculator ROU 21:40 18.03.2026

(
)

vezi

anexa

excel

Mesaje primite (1) - case x WhatsApp x New Tab x Curs BNR Curs valutar x Vand teren intravilan 80 x + - x

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vant-teren-casa/29099f20f0f47d3g1fg3ded9if3i590e.html

Music for Stress Rel... SEAP Cum sa faci limonad... Orsho... Destin_liber... Imobiliare Terra - Pub... Revista Rod - Rost... (254) Cursul PERFEC... SEAP All Bookmarks

publi24.ro

Specificatii

Suprafata terenului	800 m ²
Front stradal	353
Numar fronturi	2
Latime drum acces	7
Amenajare strazi	Asfaltate, iluminat stradal
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz, Telefon, Telefon International
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea Teren imprejmuit

Descriere

Vând teren casa , cu toate utilitatile(apa , canal , curent electric, gaz , cablu)

ID anunt: 1752796948

Vezi detalii pe romimo.ro

Vezi toate anunțurile

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibilă?

Caractere rămaso: 2039

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f

Imprejmuire Cadă Cu Hidromasaj, Gri, Poliratan / Lemn Acacia

21:41 18.03.2026

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

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

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

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

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

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

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

8.3. Condițiile limitative

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

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

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

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

ADRESA: Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu . Bl G2 sc. A , P. , jud Neamt

Nr. cadastral	Numar funciara	Carte	Descriere	Suprafata mp	Cota exclusiva			Teren			Constructii (cota exclusiva)				TOTAL		
					mp	exclusiva	%	Cota indiviza	mp	mp	TOTAL	mp	Amprenta mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp
1	59522	59522	Teren intravilan	9,00	9,00	-	-	-	-	-	9,00	-	-	-	-	9,00	-
TOTAL				9,00	9,00	-	-	-	-	-	9,00	-	-	-	9	-	-

anexa 2: Bilantul terenului

ADRESA:

Targu

Neamt,Bdul

Mihai

Eminescu . BI

G2 sc. A , P ,

jud Neamt

Nr. cadastral	Categorie folosinta	Din acte mp	Din masuratori mp	Diferenta	Numar deschideri	Deschidere ml	Forma	Adancime** ml	Reportul laturilor ml	Cota exclusiva mp	Cota indiviza %	TOTAL mp
59522	curti constructii	9,00	9,00	-	1	4,50	dreptunghiulara	2,00	2 1/4	9,00	-	9,00
59522		9,00	9,00	-	1	4,50	-	2,00	2 1/4	9,00	n/a	9,00

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 9 mp, amplasat in Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu ,Bl. G2, sc. A, P jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 2,0 ml .Terenul este utilizat ca spatiu aferent cladire sediu administrativ	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):		9,00	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:			92 €	100 €	100 €
1	Tranzactie/Pret Oferta		92 €	100 €	100 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	in %		-3%	-10%	-10%
	in €		-2.76 €	-10,00 €	-10,00 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		89,24 €	90,00 €	90,00 €
2	Data ofertei		mar.26	mar.26	mar.26
	Explicatie ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		89 €	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 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		89 €	90 €	90 €
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		89 €	90 €	90 €
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		89 €	90 €	90 €
6	Localizare	Cu acces 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 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		89 €	90 €	90 €
7	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		89 €	90 €	90 €
8	Destinatie	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		89 €	90 €	90 €
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 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		89 €	90 €	90 €
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	similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		89 €	90 €	90 €
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 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		92 €	93 €	93 €

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 9 mp, amplasat in Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu, Bl. G2, sc. A, P jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 2,0 ml ,Terenul este utilizat ca spatiu aferent cladire sediu administrativ	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):	9,00	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:		92 €	100 €	100 €
12	Drum de acces	Cu acces 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 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	92 €		93 €	93 €
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 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	92 €		93 €	93 €
14	Caracteristici fizice				
	Topografie	Dreapta	Dreapta	Dreapta	Dreapta
	Forma	dreptunghiulara	patrata	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara
	Deschidere (I) ~	4,50	15,00	17,00	14,00
	Lungime (L)	5,00	30	12	15
	Raportul laturilor	90/100	50/100	1 42/100	93/100
	Suprafata teren (mp)	9,00	1.070	800	250
	Explicatie ajustare	Superior suprafata mai mare		Superior suprafata mai mare	Superior suprafata mai mare
	in %	7%		7%	7%
	in €	6,43 €		6,49 €	6,49 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	98 €		99 €	99 €
15	Altele	-	-	-	-
	Explicatie ajustare	Similar		Similar	Similar
	in %	0%		0%	0%
	in €	0 €		0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)	98 €		99 €	99 €
	Ajustare totală netă		9,11 €	9,19 €	9,19 €
	Ajustare totală netă (% din pret vanz)		10,21%	10,21%	10,21%
	Ajustare totală brută		9,11 €	9,19 €	9,19 €
	Ajustare totală brută (% din pret vanz)		10,21%	10,21%	10,21%
	Preț ajustat (euro/mp)	99,19 €	98,35 €	99,19 €	99,19 €
		Euro	Ron		
	Valoare finala (euro/mp)	99,19 €	506 lei		
	Valoare absoluta (euro)	893 €	4.552 lei		
	Curs de schimb BNR la 30.03.2026	5,0991			

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	893 €	4.552 lei	893 €	4.552 lei
TOTAL		893 €	4.552 lei	893 €	4.552 lei
Curs de schimb BNR la 30.03.2026			5,0991		

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

ADRESA: Targu Neamt,Bdul Mihai Eminescu . Bl G2 sc. A , P. , jud Neamt

Nr. cadastral	Numar funciara	Carte	Descriere	Suprafata mp	Teren			Constructii (cota exclusiva)				TOTAL		
					Cota exclusiva mp	Cota indiviza %	TOTAL mp	Amprenta mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp	Teren mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp	
1	59521	59521	Teren intravilan	19,00	19,00	-	19,00	-	-	-	19,00	-	-	-
TOTAL				19,00	19,00	-	19,00	-	-	-	19	-	-	-

Anexa 2: Bilantul terenului

ADRESA:

Targu
Neamt, Bdul
Mihai

Eminescu . BI
G2 sc. A , P. ,

jud Neamt

Nr. cadastral	Categorie folosinta	Din acte mp	Din masuratori mp	Diferenta	Numar deschideri	Deschidere ml	Forma	Adancime** ml	Raportul laturilor ml	Cota exclusiva mp	Cota indiviza %	TOTAL mp
59521	curti constructii	19,00	19,00	-	1	2,90	dreptunghiulara	6,55	4/9	19,00	-	19,00
59521	-	19,00	19,00	-	1	2,90	-	6,55	4/9	19,00	n/a	19,00

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 19 mp, amplasat in Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu, Bl. G2, sc. A, P jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 2,90 ml .Terenul este utilizat ca spatiu aferent cladire sediu administrativ	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):		19,00	800	250	
CUT:		n/a	n/a	n/a	
POT:		n/a	n/a	n/a	
Euro per mp:		92 €	100 €	100 €	
1	Tranzactie/Pret Oferta	92 €	100 €	100 €	
	Explicatie	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	
	in %	-3%	-10%	-10%	
	in €	-2,76 €	-10,00 €	-10,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)	89,24 €	90,00 €	90,00 €	
2	Data ofertei	mar.26	mar.26	mar.26	
	Explicatie ajustare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	
	in %	0%	0%	0%	
	in €	0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)	89 €	90 €	90 €	
3	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Drept de proprietate	Drept de proprietate	
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	
	in %	0%	0%	0%	
	in €	0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)	89 €	90 €	90 €	
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	
	in %	0%	0%	0%	
	in €	0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)	89 €	90 €	90 €	
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	
	in %	0%	0%	0%	
	in €	0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)	89 €	90 €	90 €	
6	Localizare	Cu acces 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 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)	89 €	90 €	90 €	
7	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	
	in %	0%	0%	0%	
	in €	0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)	89 €	90 €	90 €	
8	Destinatie	curti constructii	curti constructii	curti constructii	
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	
	in %	0%	0%	0%	
	in €	0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)	89 €	90 €	90 €	
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Comercial	rezidential/comercial	rezidential/comercial	
	Explicatie ajustare	similar	similar	similar	
	in %	0%	0%	0%	
	in €	0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)	89 €	90 €	90 €	
10	Urbanism	Zona rezidential/comerciala	Zona de blocuri	Zona de case	
	CUT	n/a	n/a	n/a	
	POT	n/a	n/a	n/a	
	Explicatie ajustare	similar	similar	similar	
	in %	0%	0%	0%	
	in €	0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)	89 €	90 €	90 €	
11	Documentatie urbanistica	Da	Nu	Nu	
	Cerificat de urbanism	Da	Nu	Nu	
	PUZ/PUD	Da	Nu	Nu	
	Autorizatie de construire	Da	Nu	Nu	
	Explicatie ajustare	Inferior	inferior	inferior	
	in %	3%	3%	3%	
	in €	3 €	3 €	3 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)	92 €	93 €	93 €	

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 19 mp, amplasat in Targu Neamt, Bdul Mihai Eminescu, Bl. G2, sc. A, P jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 2,90 ml .Terenul este utilizat ca spatiu aferent cladire sediu administrativ	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):		19,00	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:			92 €	100 €	100 €
12	Drum de acces	Cu acces 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	
in %		0%		0%	
in €		0,00 €		0,00 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		92 €		93 €	
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	
in %		0%		0%	
in €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		92 €		93 €	
14	Caracteristici fizice				
Topografie		Dreapta	Dreapta	Dreapta	Dreapta
Forma		dreptunghiulara	patrata	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara
Deschidere (l) ~		2,90	15,00	17,00	14,00
Lungime (L)		5,00	30	12	15
Raportul laturilor		58/100	50/100	1 42/100	93/100
Suprafata teren (mp)		19,00	1.070	800	250
Explicatie ajustare		Superior suprafata mai mare	Superior suprafata mai mare	Superior suprafata mai mare	Superior suprafata mai mare
in %		7%	7%	7%	7%
in €		6,43 €	6,49 €	6,49 €	6,49 €
Pret ajustat (Euro/mp)		98 €	99 €	99 €	99 €
15	Altele	-	-	-	-
Explicatie ajustare		Similar		Similar	
in %		0%		0%	
in €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		98 €		99 €	
Ajustare totală netă		9,11 €	9,19 €	9,19 €	9,19 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		10,21%	10,21%	10,21%	10,21%
Ajustare totală brută		9,11 €	9,19 €	9,19 €	9,19 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		10,21%	10,21%	10,21%	10,21%
Pret ajustat (euro/mp)		99,19 €	98,35 €	99,19 €	99,19 €
		Euro	Ron		
Valoare finala (euro/mp)		99,19 €	506 lei		
Valoare absoluta (euro)		1.885 €	9.610 lei		
Curs de schimb BNR la 30.03.2026		5,0991			

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	1.885 €	9.610 lei	1.885 €	9.610 lei
TOTAL		1.885 €	9.610 lei	1.885 €	9.610 lei
<i>Curs de schimb BNR la 30.03.2026</i>			5,0991		



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

Nr. 6.305 / 05.05.2026

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

PROCES VERBAL

Încheiat în data de 05.05.2026, ora 15⁰⁰

Evaluarea dosarelor în vederea vânzării directe pentru un număr de 7 (șapte)
imobile - terenuri aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț

În conformitate cu dispozițiile legale ale:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 317 alin. 1, alin. 2, alin. 3 lit. b, art. 334 – 346, art. 338, art. 363-364;
- Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare, art. 13, art. 16 și art. 20;
- H.C.L. nr. 15/29.01.2026 în vederea înlocuirii unui membru titular desemnat prin H.C.L. nr. 324 din 28.11.2024 privind numirea reprezentanților Consiliului Local în Comisia de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț ;
- Dispoziției primarului nr. 64 / 03.02.2026 privind numirea Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț;
- H.C.L. nr. 10 / 29.01.2026 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenurilor cu **NC 59521 - 19 mp și NC 59522 - 9 mp**, aflate în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. G2, sc. A, ap. 4, parter și Raportul de evaluare nr. 132/30.03.2026 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 5.475/20.04.2026;
- H.C.L. nr. 11 / 29.01.2026 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu **NC 59743 - 49 mp**, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. B, ap. 21, parter și Raportul de evaluare nr. 134/30.03.2026 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimație nr.

- 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria oraşului Târgu-Neamţ cu nr. 5.476/17.04.2026;
- H.C.L. nr. 12 / 29.01.2026 privind obţinerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu **NC 59668 - 5 mp**, aflat în domeniul privat al oraşului Târgu-Neamţ, str. Cuza-Voda, aferent bl. A2, sc. A, parter şi Raportul de evaluare nr. 135/30.03.2026 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimaţie nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria oraşului Târgu-Neamţ cu nr. 5.474/20.04.2026;
 - H.C.L. nr. 13 / 29.01.2026 privind obţinerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu **NC 59274 - 16 mp**, aflat în domeniul privat al oraşului Târgu-Neamţ, Aleea Zimbrului, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, parter şi Raportul de evaluare nr. 140/31.03.2026 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimaţie nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria oraşului Târgu-Neamţ cu nr. 5.479/17.04.2026;
 - H.C.L. nr. 34 / 26.02.2026 privind obţinerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu **NC 57899 - 45 mp**, aflat în domeniul privat al oraşului Târgu-Neamţ, Aleea Salcânilor, nr. 3A şi Raportul de evaluare nr. 131/30.03.2026 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimaţie nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria oraşului Târgu-Neamţ cu nr. 5.477/17.04.2026;
 - H.C.L. nr. 52 / 26.03.2026 privind obţinerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu **NC 58487 - 11 mp**, aflat în domeniul privat al oraşului Târgu-Neamţ, str. Panazol, aferent bl. A12, sc. A, ap. 4, parter şi Raportul de evaluare nr. 142/15.04.2026 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimaţie nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria oraşului Târgu-Neamţ cu nr. 5.478/17.04.2026.

Comisia de evaluare s-a întrunit astăzi, data prezentei, pentru evaluarea dosarelor - în vederea vânzării directe pentru un număr de 7 (şapte) imobile aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu-Neamţ.

Membrii titulari ai comisiei sunt:

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

Membri supleanți:

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

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

Membrii acesteia au fost convocați telefonic și prin adresele 5846 / 27-04.2026 și 5846 / 27-04.2026 (AJFP Neamț). Comisia este legal constituită și adoptă decizii cu votul majorității membrilor, cu mențiunea ca este obligatorie prezenta a 7 membri.

1. Date de identificare a terenurilor cu NC 59521 - 19 mp si NC 59522 - 9 mp din bd. Mihai Eminescu, aferente bl. G2, sc. A, ap. 4, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț

SC BID UNIT COM SRL este concesionara terenurilor de 19 mp, respectiv 9 mp, situate în bd. Mihai Eminescu, aferente bl. G2, sc. A, ap. 4, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, conform contractului de concesiune directă nr. 116/16.06.2017 cu Act adițional nr. 1/12.02.2025. Contractul a fost încheiat pe o perioadă de 25 ani. Inițial s-au concesionat 15 mp, respectiv 6,5 mp, iar prin actul adițional s-au suplimentat suprafețele concesionate conform măsurătorilor si documentațiilor cadastrale.

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, pozițiile 160 si 159, terenurile se afla in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț si au o valoare de inventar de 6.523,43 lei, respectiv 3.087,72 lei la data de 31.12.2024, categoria de folosință: curți-construcții, numere cadastrale 59521 si 59522.

Pe aceste terenuri sunt construite extinderi având NC 59521-C1 si NC 59522-C1 cu destinațiile actuale de spatii comerciale conform extraselor de carte funciară. SC BID UNIT COM SRL este proprietara construcțiilor sus-menționate, pentru care s-a eliberat Autorizația de construire cu nr. 24/18.03.2005 pentru construire balcon cu acces din exterior si reamenajare terasa. Pentru aceste lucrări s-au eliberat Procesul verbal de recepție finala nr. 12.306/18.07.2006 si Certificatele de atestare a edificării construcției nr. 47/20.06.2025 si nr. 47/20.06.2025.

Proprietara apartamentului cu destinatia actuala de spațiu comercial în suprafață utila de 67.50 mp, conform Contractului de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare la BNP Teodorescu Haralambie sub nr. 1639/14.10.2002 este SC BIT UNIT COM SRL. Balcoanele cu acces din exterior sunt extinderi a acestui imobil.

Aceste terenuri nu fac obiectul legii proprietății și a retrocedării, neexistând cereri de restituire. Totodată, aceste terenuri nu fac obiectul unor acțiuni în justiție în care autoritatea locală este parte. Prin adresa nr. 14.164/09.09.2024 se solicita de către SC BID UNIT COM SRL cumpărarea terenurilor în suprafata de 19 mp, respectiv 9 mp, descrise mai sus.

Prin H.C.L. nr. 10 / 29.01.2026 s-a obținut avizul de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenurilor cu NC 59521 - 19 mp si NC 59522 - 9 mp, aflate in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. G2, sc. A, ap. 4, parter.

Conform Raportului de evaluare nr. 132/30.03.2026 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 5.475/20.04.2026, valoarea de piață stabilita in urma evaluării pentru terenul in suprafata de **19 mp, având NC 59521, a fost stabilita la 1.885 euro, reprezentând 9.610 lei** si pentru terenul in suprafata de **9 mp cu NC 59522 la 893 euro, reprezentând 4.522 lei, in total 2.778 euro reprezentând 14.132 lei.**

Valorile sunt nete fără TVA, la cursul BNR in data de 30.03.2026–5,0991 lei/euro.

Valoarea terenului în suprafata de 19 mp, având NC 59521 **stabilita de comisie este de**
19.000 lei fara TVA.

Valoarea terenului în suprafata de 9 mp, având NC 59522 **stabilita de comisie este de**
9.000 lei fara TVA.

Valoarea finala, totala de vânzare a terenurilor, stabilita de comisie este de
28.000 lei fara TVA.

...
...
...
...
...

...
...
...
...
...

...
...
...
...
...

...
...
...
...
...

...
...
...
...
...

...
...
...
...
...

...
...
...
...
...

...
...
...
...
...

...
...
...
...
...

...
...
...
...
...

Cele șase (6) 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 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, 07.07.2023, în 2 exemplare originale.

Membrii titulari ai comisiei sunt:

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

Membri supleanți:

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

