ROMANIA
Judeţul Neamţ
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMŢ

HOTĂRÂRE

Nr. 93 din 27 mai 2026
privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil - teren, aparţinând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, parterlocalitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 16 mp (NC 59274)

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;

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

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

Ţinând 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 inregistrata cu nr. 11.880/29.07.2025 insotita de certificat de atestare fiscala privind plata impozitelor si a taxelor locale la zi, carte de identitate si certificat de casatorie;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului si Extras de plan cadastral pentru terenul in suprafata de 16 mp, Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, avand NC 59274;
- Extras de carte funciara imobil teren in suprafata de 16 mp, Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, avand NC 59274;
- Extras de carte funciara imobil balcon cu acces din exterior cu destinatia de spatiu prestari servicii, in suprafata de 16 mp, Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, avand NC 59274-C1;

- Extras de carte funciara imobil –spatiu comercial in suprafata utila de 32,3 mp, Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, avand NC 50021-C1-U27;
- Contractul de vanzare-cumparare cu incheiere de autentificare nr. 882 din 03.07.1996 la BNP Teodorescu Haralambie;
- Contractul de concesiune directa nr. 184/23.10.2014, cu Act aditional nr. 1 din 11.10.2024;
- Autorizatia de construire balcon cu acces din exterior nr. 40/11.05.2015;
- Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 80 din 08.10.2025;
- 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, pozitia 153;
- 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. 13 din 29 ianuarie 2026 privind obținerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 59274 in suprafata de 16 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, situat în Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, parter, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior, in momentul de fata având destinația de spațiu prestari servicii;
- Raportul de evaluare nr. 140/31.03.2026 înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 5.479/17.04.2026, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul in suprafata de 16 mp;
- 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;
- Studiul de oportunitate nr. 6.903 / 14.05.2026 al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului si Investiții privind vânzarea unei suprafețe de teren de 16 mp, NC 59274, Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 6.905 / 14.05.2026 înaintat de Primarul orașului Târgu-Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 6.906 / 14.05.2026 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. 6.903 / 14.05.2026 întocmit de către Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului si Investiții în vederea vânzării directe a suprafeței de 16 mp, NC 59274, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 140 / 31.03.2026 înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 5.479 / 17.04.2026, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul in suprafata de 16 mp, situat in Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, oras Târgu-Neamț, jud Neamț, la valoarea de **7.941 lei,** fără 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 imobilului teren, în suprafață de 16 mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, oras Târgu-Neamț, jud Neamț, NC 59274, teren pe care există construcția având NC 59274-C1, către M.N., la prețul stabilit de **16.000 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.

Art. 4. Taxa de întocmire raportului de evaluare a terenului in suprafata de 16 mp, cu NC 59274, 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 16.000 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 Asociații Proprietari si Serviciul UAT si Investiții din cadrul Primăriei Orașului Târgu-Neamț vor lua toate măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

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

Art. 8. Terenul vandut de UAT Târgu-Neamț va fi radiat din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț in baza contractului de vanzare-cumparare.

Art. 9. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unității administrativ-teritoriale, în termenul prevăzut de lege, primarului orașului Târgu-Neamț, prefectului județului Neamț si celor interesați direct si se depune în format electronic la pagina de

internet www.primariatarguneamt.ro, în subeticheta “CONSILIUL LOCAL – Hotărâri ale Consiliului Local”.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Vrînceanu Maria

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT
Jr. Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 93/27.05.2026			
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		15
4	Numărul voturilor „PENTRU”		14
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABTINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	
6	Numărul voturilor „ABTINERE”		1
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 adoptarii Hotararii de Consiliu Local nr. 93/27.05.2026		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	27.05.2026
2	Comunicarea către primar	.05.2026

ANEXA nr. 1 la HCL nr. 93 /27.05.2026

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

SERVICIUL URBANISM AMENAJAREA TERITORIULUI SI INVESTITII
Nr. 6.903 / 14.05.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil - teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, parter localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 16 mp (NC 59274)

1. DATE GENERALE:

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

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

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

2. OBIECTUL VANZARII

Obiectul vânzării este **imobilul teren** în suprafață de 16 mp, situat în intravilanul orașului Târgu-Neamț, Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți construcții, nr. cadastral 59274.

Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin H.C.L. nr. 13 din 29 ianuarie 2026 privind obținerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 59274 (16 mp) aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, parter, concesionat în vederea construirii de balcon cu acces din exterior si având la data prezenta destinația de spațiu prestări servicii.

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

Elemente tehnice: Terenul intravilan în suprafață de **16 mp**, are nr. cadastral **59274,** pe acesta este construit un balcon cu acces din exterior cu destinatia actuala de spatiu prestari servicii, construcția, având NC 59274-C1.

M.N. este concesionara terenului de 16 mp, situat în Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, conform contractului de concesiune directă nr. 184/23.10.2014, cu Act adițional nr. 1/11.10.2024. 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 153, terenul se afla in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț si are o valoare de inventar de 5.494,40 lei la data de 31.12.2024, categoria de folosință: curți-construcții, număr cadastral 59274.

Pe această suprafață de teren este construita o extindere având NC 59274-C1 si destinatia actuala de spațiu prestări servicii, conform extrasului de carte funciară. M.N. este proprietara construcției sus-menționată, pentru care s-a eliberat Autorizația de construire cu nr. 40/11.05.2015 si Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 80/08.10.2025.

Proprietara spațiului prestări servicii în suprafață utila de 32,3 mp, conform Contractului de vanzare-cumparare nr. 882/03.07.1996 este, de asemenea, M.N.. 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 153. Terenul este concesionat către Moraru Nicoleta conform contractului de concesiune directă nr. 184 din 23.10.2014 cu act additional nr. 1/11.10.2024 si a intabulării contractului de concesiune in cartea funciara nr. 59274.

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, Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, 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 Aleea Zimbrului si se învecinează cu:

N – teren domeniul privat cu NC 50021 aferent bloc locuinte cu NC 50021-C1;
E – teren domeniul public oraș Targu-Neamt.
S – teren domeniul public oraș Targu-Neamt, Aleea Zimbrului;
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 persoanei care solicita cumpărarea se va obține un venit suplimentar la bugetul local la orașului Târgu-Neamț;
- din punct de vedere al protecției mediului: cumpărătorul va 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 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 preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

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

Procedura de vânzare directă se organizează conform H.C.L. nr. 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.

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 destinatia de spatii comerciale) si 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 destinatia înscrisă in cartea funciara a imobilelor aferente terenului (apartament si balcon anexa) la momentul achiziționării terenului timp de minim 5 ani.

Având în vedere faptul că pe suprafața de 16 mp se află o construcție, respectiv balcon cu acces din exterior cu destinatia de spațiu prestări servicii cu NC 59274-C1, aparținând dnei. Moraru

Nicoleta, 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. 140 / 31.03.2026 întocmit de dl. Casapu Ioan, evaluator ANEVAR cu nr. de legitimație 11232, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 5.479 / 17.04.2026, valoarea pe piață a imobilului descris mai sus este de 7.941 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. 6.305 / 05.05.2026, prețul de vânzare stabilit pentru terenul cu NC 59274, in suprafata de 16 mp, este de 16.000 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.140/31.03.2026

5479 / 17.4.2026

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHE, NR. 3, JUDETUL NEAMT
J27/1862/2003, CUI 16006670
EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2026
Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren intravilan 16 mp

situat in orasul Targu Neamt, Aleea Zimbrului ,bl. B4 , sc. B , ap.22 , P , judetul Neamt

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat CASAPU IOAN Legitimația Nr. 11232 Valabil 2026 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

Martie 2026

CUPRINS

31Martie 2026

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, Aleea Zimbrului , bl. B4 , sc. B , ap.22 , P, judetulNeamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt , Aleea Zimbrului , bl. B4 , sc. B , ap.22 , 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 16 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 16 mp, situat in orasul Targu Neamt, Aleea Zimbrului ,nr.5, bl. B4 , sc. B , ap.22 , P, judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 59274 inscris in Cartea funciara nr. 59274-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

Data evaluarii este 31.03.2026.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 23.03.2026 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, fara delegat din partea primariei orasului Tg Neamt . 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:	
1.557 €	7.941 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

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 30.03.2026 respectiv 5,0991 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).

3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 16 mp, forma regulata dreptunghiulara , deschidere de 2,5 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 estimeza un dezechilibru in sensul cererii care este foarte scazuta, iar in ceea ce priveste amplasamentele cu suprafete similare, oferta este modesta, piata fiind a cumparatorilor.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

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

Factori negativi

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

Concluzie

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

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie principiul celei mai bune utilizari, care "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:

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:

Valoarea de piata:	
1.557 €	**7.941 lei**

Casapu Ioan
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CASAPU IOAN
Legitimația Nr. 11232
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

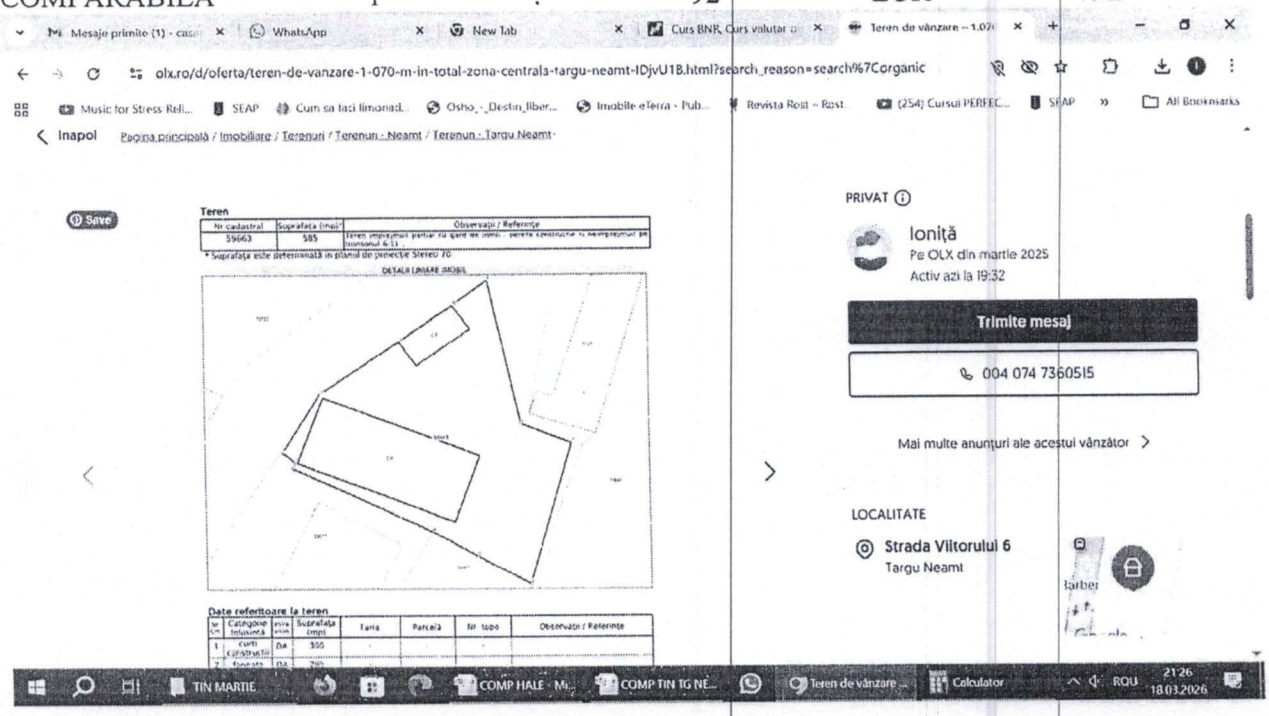
Note :
1) Valorile sunt nete fara TVA
2) Curs B.N.R. din data de 31.03.2026 – 5,0988 lei/euro

7. ANEXE

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

COMPARABILE OFERTE VANZARI TEREN INTRAVILAN ORAS TG NEAMT :

COMPARABILA 1 : 92 EUR /MP



olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-1-070-m-in-total-zona-centrala-targu-neamt-IDjvU1B.html?search_reason=search%7Corganic

Postat azi la 19:34

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

99 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

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

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.

olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-1-070-m-in-total-zona-centrala-targu-neamt-IDjvU1B.html?search_reason=search%7Corganic

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

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

PUBLICITATE
Asigurare pentru casa ta Partener Allianz Țiriac

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: 288592243 Vizualizări: 1067 Raportează

COMPARABILA 2 : 78
EUR/MP

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

CASA SILVER agenție imobiliară

Acasa Despre noi Proprietati Blog Contact

Overview

Updated On:
noiembrie 2, 2025

Descriere proprietate

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

Adresa proprietate

Ofertele noastre

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

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

CASA SILVER agenție imobiliară

Acasa Despre noi Proprietati Blog Contact

Overview

Updated On:
noiembrie 2, 2025

Descriere proprietate

Casa Silver propune spre vaznare 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

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

COMPARABILA 3 : 100 EUR/MP

casasilver.ro/properties/parcele-de-teren-intravilan-in-targu-neamt/

CASA SILVER agenție imobiliară

Acasa | Despre noi | Proprietati | Blog | Contact

februarie 4, 2024

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

Descriere proprietate

Casa Silver propune spre vanzare parcele de teren intravilan cu suprafata incepand de la 250 mp pana la 2227 mp. Toate utilitatile sunt la limita proprietatii. Pretul este 100 euro/mp

Adresa proprietate

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

Open In Google Maps

COMPARABILA 4 : 150 EUR/MP

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

CASA SILVER agenție imobiliară

Acasa | Despre noi | Proprietati | Blog | Contact

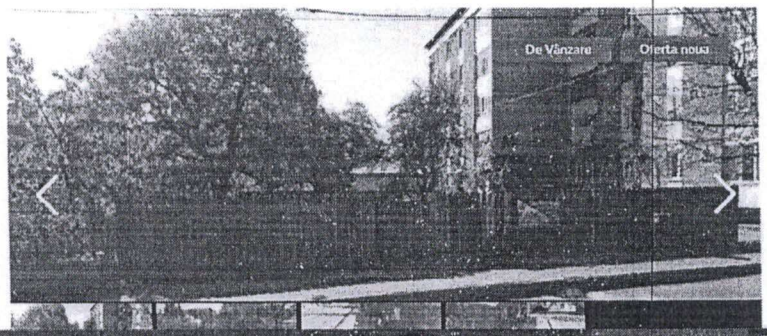
Vanzare | Teren

Teren intravilan 500 mp., Târgu Neamț

75000 €

Targu Neamt

Share | Favorite | Print



NU PERCEPEM COMISION DE LA CUMPĂRĂTORI!

Nu există costuri suplimentare pentru clienții care cumpără prin Agenția Imobiliară CASA SILVER

Mesaje primite (1) - cas... | WhatsApp | New Tab | Curs BNR, Curs valutar ... | Teren intravilan 500 mp...

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

Music for Stress Reli... | SEAP | Cum sa faci limonad... | Osho_-_Destin_liber... | Imobile eTerra - Pub... | Revista Rost – Rost... | (254) Cursul PERFEC... | SEAP | All Bookmarks

CASA SILVER
agentie imobiliară

Acasa | Despre noi | Proprietati | Blog | Contact

octombrie 21, 2022

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

Descriere proprietate

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

Posibilitate de acces la toate utilitățile.

Preț negociabil.

Adresa proprietate

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

Open in Google Maps

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

COMPARABILA 5 : 100 EUR/ MP

Mesaje primite (1) - cas... | WhatsApp | New Tab | Curs BNR, Curs valutar ... | Vand teren intravilan 80...

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

Music for Stress Reli... | SEAP | Cum sa faci limonad... | Osho_-_Destin_liber... | Imobile eTerra - Pub... | Revista Rost – Rost... | (254) Cursul PERFEC... | SEAP | All Bookmarks

publi24.ro

+ Adaugă anunț

Caută anunțuri... | Toate județele | Toate categoriile

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

Vânt teren casa

100 EUR

Neamt, Targu Neamt | Vezi pe hartă

Valabil din 3/11/2026 3:02:27 PM

Telefon validat

P

Murariu

Vezi toate anunțurile

Arată telefon

Specificații

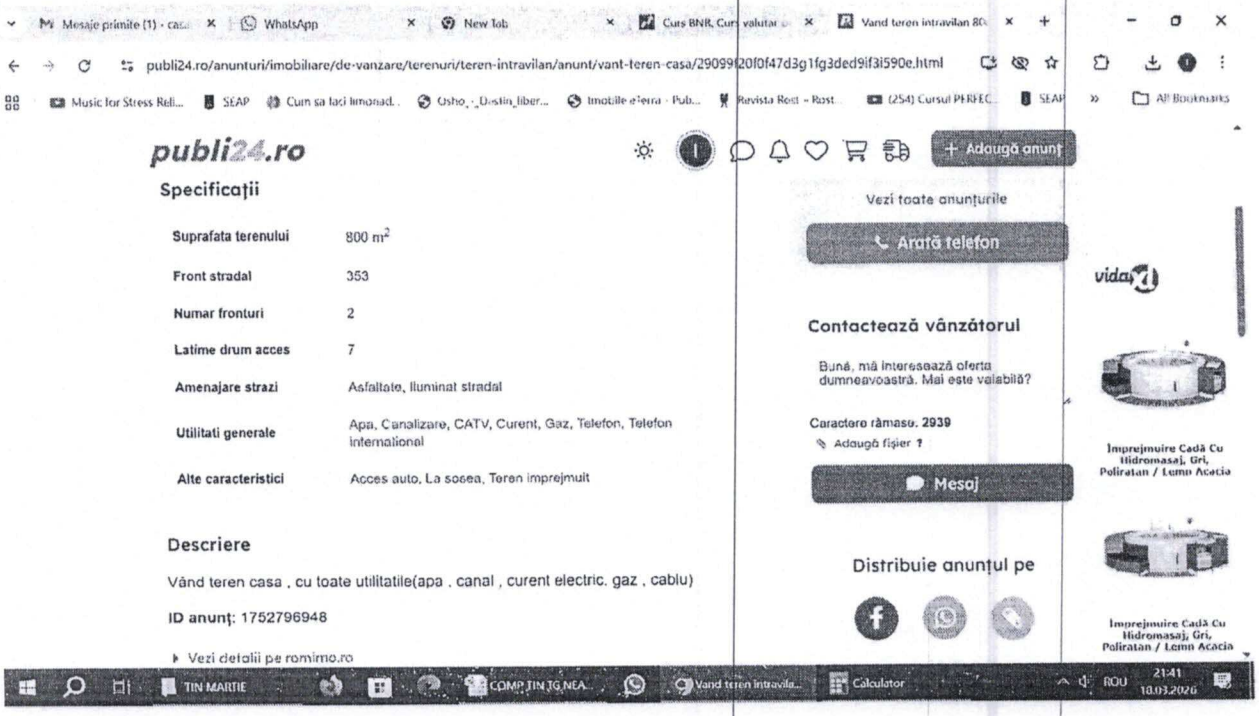
Suprafata terenului	800 m²
Front stradal	353
Numar fronturi	2
Latime drum acces	7

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)



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. 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, Aleea Zimbrului nr 5 aferent bl. 4, sc. B ap. 22, 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	59274	59274	Teren intravilan	16,00	16,00	-	-	16,00	-	-	-	**16,00**	-	-
TOTAL				**16,00**	**16,00**	-	-	**16,00**	-	-	-	**16**	-	-

Anexa 2: Bilantul terenului

Nr. cadastral	ADRESA: Targu Neamt, Aleea Zimbrului nr 5 aferent bl. 4, sc. B ap. 22, 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
59274	59274	curti constructii	16,00	16,00	-	1	2,50	dreptunghiulara	6,40	2/5	16,00	-	-	16,00
59274	59274	-	**16,00**	**16,00**	-	**1**	**2,50**	-	**6,40**	**2/5**	**16,00**	**n/a**	**n/a**	**16,00**

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 16 mp, amplasat in Targu Neamt, ,Al Zimbrului , nr.5 , lipit de bl. B4, sc. B , ap.22, Pjud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 4,5 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.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):	16,00	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 %		-5%	-10%	-10%
	in €		-4,60 €	-10,00 €	-10,00 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**87,40 €**	**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 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**87 €**	**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 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**87 €**	**90 €**	**90 €**
4	**Corectie pt. restrictii legale**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**87 €**	**90 €**	**90 €**
5	**Conditii de finantare**	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**87 €**	**90 €**	**90 €**
6	**Localizare**	Cu acces din Al Salcamilor 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 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**87 €**	**90 €**	**90 €**
7	**Categorie**	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**87 €**	**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 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**87 €**	**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 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**87 €**	**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	
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**87 €**	**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 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**90 €**	**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 16 mp, amplasat in Targu Neamt, ,Al Zimbrului , nr.5 , lipit de bl. B4, sc. B , ap.22, Pjud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 4,5 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.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):	16,00	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 din Al Salcamilor 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)		**90 €**	**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)		**90 €**	**93 €**	**93 €**
14	**Caracteristici fizice**				
	Topografie	Dreapta	Dreapta	Dreapta	Dreapta
	Forma	dreptunghiulara	patrata	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara
	Deschidere (l) ~	2,50	15,00	17,00	14,00
	Lungime (L)	5,00	30	12	15
	Raportul laturilor	50/100	50/100	1 42/100	93/100
	Suprafata teren (mp)	16,00	1.070	800	250
	Explicatie ajustare		Superior suprafata mai mare	Superior suprafata mai mare	Superior suprafata mai mare
	in %		5%	5%	5%
	in €		4,50 €	4,64 €	4,64 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**95 €**	**97 €**	**97 €**
15	**Altele**	-	-	-	-
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		**95 €**	**97 €**	**97 €**

Ajustare totală netă		7,12 €	7,34 €	7,34 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		8,15%	8,15%	8,15%
Ajustare totală brută		7,12 €	7,34 €	7,34 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		8,15%	8,15%	8,15%
Preț ajustat (euro/mp)	97,34 €	94,52 €	97,34 €	97,34 €

	Euro	Ron
Valoare finala (euro/mp)	**97,34 €**	**496 lei**
Valoare absoluta (euro)	**1.557 €**	**7.941 lei**

Curs de schimb BNR la 31.03.2026	*5,0988*

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	**1.557 €**	**7.941 lei**	**1.557 €**	**7.941 lei**
TOTAL		**1.557 €**	**7.941 lei**	**1.557 €**	**7.941 lei**
Curs de schimb BNR la 31.03.2026			*5,0988*		

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 și Investiții
Nr. 6.305 / 05.05.2026

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

PROCES VERBAL

Încheiat în data de 05.05.2026, **ora** 15.00

Evaluarea dosarelor in 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 si completările ulterioare, art. 13, art. 16 si art. 20;
- H.C.L. nr. 15/29.01.2026 in vederea inlocuirii unui membru titular desemnat prin H.C.L. nr. 324 din 28.11.2024 privind numirea reprezentantilor Consiliului Local in Comisia de evaluare pentru concesionarea, inchirierea si vanzarea bunurilor imobile din domeniul public si privat al orașului Târgu-Neamț ;
- Dispoziției primarului nr. 64 / 03.02.2026 privind numirea Comisiei de evaluare pentru concesionarea, 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 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 si 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 in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu **NC 59743 - 49 mp**, aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. B, ap. 21, parter si Raportul de evaluare nr. 134/30.03.2026 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimație nr.

11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 5.476/17.04.2026;

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

Comisia de evaluare s-a întrunit astăzi, data prezentei, pentru evaluarea dosarelor - in vederea vânzării directe pentru un număr de 7 (șapte) imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț.

Membrii titulari ai comisiei sunt:

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

Membri supleanți:

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

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

Membrii acesteia au fost convocați telefonic și prin adresele 5948/27.04.2026 si 5946/27.04.2026 (AJFP Neamț). Comisia este legal constituită și adoptă decizii cu votul majorității membrilor, cu mențiunea ca este obligatorie prezenta a 7 membri.

4. **Date de identificare a terenului cu NC 59274 - 16 mp din Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț**

Moraru Nicoleta este concesionara terenului de 16 mp, situat în Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, conform contractului de concesiune directă nr. 184/23.10.2014 cu actul adițional nr. 1 din 11.10.2024. Contractul a fost încheiat pe o perioadă de 10 ani cu prelungire prin actul adițional nr. 1 cu încă 5 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 153 terenul se afla in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț si are o valoare de inventar de 5494,40 lei la data de 31.12.2024, categoria de folosință: curți-construcții, număr cadastral 59274.

Pe acest teren este construita o extindere având NC 59274-C1 cu destinația de spațiu prestări servicii conform extrasului de carte funciară. Moraru Nicoleta este proprietara construcției sus-menționate, pentru care s-a eliberat Autorizația de construire balcon cu acces din exterior nr. 40/11.05.2015 si Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 80 din 08.10.2025. Proprietara imobilului aferent balconului, cu destinatia actuala de spațiu comercial în suprafață utila de 32,3 mp, conform Contractului de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 882 din 03.07.1996 la BNP Teodorescu Haralambie este tot Moraru Nicoleta. Balconul cu acces din exterior este o extindere a acestui imobil.

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

Prin H.C.L. nr. 13 / 29.01.2026 s-a obținut avizul de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu NC 59274 - 16 mp, aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, Aleea Zimbrului nr. 5, aferent bl. B4, sc. B, ap. 22, parter.

Conform Raportului de evaluare nr. 140/31.03.2026 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 5.479/17.04.2026, valoarea de piață stabilita in urma evaluării pentru terenul in suprafata de **16 mp, având NC 59274**, a fost stabilita la **1.557 euro, reprezentând 7.941 lei** .

Valoarea este neta fără TVA, la cursul BNR in data de 30.03.2026–5,0991 lei/euro.

Valoarea finala de vânzare a terenului, stabilita de comisie este de 16.000 lei fără TVA.

Cele șase (6) solicitări de cumpărare ale terenurilor descrise mai sus se încadrează in 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, 07.01.2026, 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**