



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ
HOTĂRÂRE



Nr. 91 din 27 mai 2026
privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil - teren, aparținând domeniului privat
al orașului Târgu-Neamț, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. B, ap. 21, parter
localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 49 mp (NC 59743)

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 terenului inregistrata cu nr. 7.277/07.05.2025 insotita de certificat de atestare fiscala privind plata impozitelor si a taxelor locale la zi si carti de identitate;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului – teren in suprafata de 49 mp, str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. B, ap. 21, parter, Târgu-Neamț, avand NC 59743;
- Extras de carte funciara imobil - teren in suprafata de 49 mp si balcon cu destinatia de spatiu comercial – 49 mp, str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. B, ap. 21, parter, Târgu-Neamț, avand NC 59743, respectiv 59743-C1;
- Extras de carte funciara imobil – apartament cu destinatia de spatiu comercial in suprafata utila de 53 mp, str. Cuza-Voda, bl. A5, sc. B, ap. 21, parter, Târgu-Neamț, avand NC 50282-C1-U18;

- Contractul de vanzare-cumparare cu incheiere de autentificare la notar Harbuz Ermina sub nr. 10.419/16.05.1994;
- Certificatul de mostenitor nr. 96 din 31.07.2017 cu Incheiere de rectificare nr. 24 din 02.07.2025 si Incheiere de completare nr. 33 din 25.08.2025 la SPN David Daniela si David Radu Constantin;
- Contractul de concesiune directa nr. 194/17.10.2017 pentru terenul in suprafata de 49 mp;
- Autorizatia de construire balcon cu acces din exterior nr. 122/04.10.1994 si Autorizatia de construire pentru realizarea unui gol de usa in peretele de fatada si schimbarea destinatiei in spatiu comercial nr. 33 din 31.03.1998;
- 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 167;
- 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. 11 din 29 ianuarie 2026 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 59743 in suprafata de 49 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. B, ap. 21, parter, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior, în momentul de fata având destinația de spațiu comercial;
- Raportul de evaluare nr. 134/30.03.2026 înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 5.476/17.04.2026, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul in suprafata de 49 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. 6.842 / 14.05.2026 al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului si Investiții privind vânzarea unei suprafețe de teren de 49 mp, NC 59743, str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. B, ap. 21, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 6.843 / 14.05.2026 înaintat de Primarul orașului Târgu-Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 6.844 / 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. 6.842 / 14.05.2026 întocmit de către Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului și Investiții în vederea vânzării directe a suprafeței de 49 mp, NC 59743, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 134 / 30.03.2026 înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 5.476 / 17.04.2026, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul în suprafața de 49 mp, situat în str. Cuza-Voda, bl. A5, sc. B, ap. 21, oras Târgu-Neamț, jud Neamț, la valoarea de **24.320 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 49 mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. B, ap. 21, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, NC 59743, teren pe care există construcția având NC 59743-C1, la prețul stabilit de **49.000 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 și 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 în suprafața de 49 mp, cu NC 59743, în suma de 400 lei, va fi recuperată de la solicitanți 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 49.000 lei reprezentând contravaloarea terenului se va plăti prin virament bancar în contul RO97TREZ49321390207XXXXX, Oraș Târgu-Neamț, CIF 2614104, de la data comunicării prezentei hotărâri 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. Terenul vandut de UAT Târgu-Neamț va fi radiat din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț în baza contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 9. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unității administrativ-teritoriale, în termenul prevăzut de lege, primarului orașului Târgu-Neamț, prefectului județului Neamț 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. 91/27.05.2026			
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. 91/27.05.2026		
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. 6.842 / 14.05.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil - teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. B, ap. 21, parter localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 49 mp (NC 59743)

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 49 mp, situat în intravilanul orașului Târgu-Neamț, str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. B, ap. 21, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți construcții, nr. cadastral 59743.

Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin H.C.L. nr. 11 din 29 ianuarie 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, concesionat în vederea construirii de balcon cu acces din exterior și având la data prezenta destinația de spațiu comercial.

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

Elemente tehnice: Terenul intravilan în suprafață de **49 mp**, are nr. cadastral **59743**, pe acesta este construit un balcon cu acces din exterior cu destinația actuală de spațiu comercial, construcția, având NC 59743-C1.

B.E. este concesionara terenului de 49 mp, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. B, ap. 21, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, conform contractului de concesiune directă nr. 194/17.10.2017. 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 167, terenul se afla în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 16.830 lei la data de 31.12.2024, categoria de folosință: curți-construcții, număr cadastral 59743.

Pe această suprafață de teren este construită o extindere având NC 59743-C1 și destinația actuală de spațiu comercial, conform extrasului de carte funciară pentru care s-a eliberat Autorizațiile de construire cu nr. 122/04.10.1994 și nr. 33 din 31.03.1998.

Proprietarii spațiului comercial în suprafață utilă de 53 mp, conform Certificatului de mostenitor nr. 96/31.07.2017 cu încheiere de rectificare nr. 24/02.07.2025

Situația juridică: Terenul face 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, poziția 167. Terenul este concesionat către Baltitescu Elena conform contractului de concesiune directă nr. 194 din 17.10.2017 și a întabulării contractului de concesiune în cartea funciara nr. 59743.

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

Adresa: terenul este situat în orașul Târgu-Neamț, str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. B, ap. 21, parter, orașul Târgu-Neamț, județul Neamț. Zona în care se află terenul 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:

Terenul propus spre vânzare are acces la str. Cuza-Voda și str. Gloriei și se învecinează cu:

- N - domeniul public oraș Târgu-Neamț;
- E – domeniul privat aferent bloc cu NC 50282-C1;
- S – teren domeniul public oraș Târgu-Neamț, str. Cuza-Voda;
- V - teren domeniul public oraș Târgu-Neamț, str. Gloriei.

Date urbanistice: terenul este încadrat în UTR 1– Zonă centrală – oraș Târgu-Neamț (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 și internet.

Utilizările permise:

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

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

- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.

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

Utilizări permise cu condiții:

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

Interdicțiile permanente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor:

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.

- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.

- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70 % (350) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.

- Se interzic acoperișurile cu șindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.

- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.

- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.

- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejuririi.

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

Vânzarea este oportună din următoarele motive:

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

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

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

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

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

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

Procedura de vânzare directă se organizează conform H.C.L. nr. 64 din 23.04.2026 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și a O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

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 există încheiate contracte de concesiune / închiriere în care beneficiarul a achitat taxele aferente pentru cel puțin 10 ani din perioada de valabilitate a contractului, ținând cont de faptul că trebuie să primeze interesul public asupra interesului privat.***

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

Având în vedere faptul că pe suprafața de 49 mp se află o construcție, respectiv balcon cu acces din exterior cu destinația de spațiu comercial cu NC 59743-C1, aparținând dlor. Baltitescu Elena, Birgaoanu Alexandra și Baltitescu Andrei, se exercită dreptul de preempțiune la cumpărarea terenului prevăzut de art. 364, alin. 1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

6. DATE REFERITOARE LA STABILIREA PRETULUI DE VÂNZARE:

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

Conform raportului de evaluare cu nr. 134 / 30.03.2026 întocmit de dl. Casapu Ioan, evaluator ANEVAR cu nr. de legitimație 11232, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 5.476 / 17.04.2026, valoarea pe piață a imobilului descris mai sus este de 24.320 lei.

Conform procesului-verbal al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț, înregistrat cu nr. 6.305 / 05.05.2026, prețul de vânzare stabilit pentru terenul cu NC 59743, în suprafața de 49 mp, este de 49.000 lei fără TVA.

Prețul final de vânzare a imobilului - teren se aproba în 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 până la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, cât și taxele notariale și raportul de evaluare a terenului.

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

Nr.134/30.03.2026

17 5476 4
2026

10.04.2025
Județul Neamț
Județul Neamț

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2026

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren intravilan 49 mp

situat in orasul Targu Neamt, str. Cuza Voda , bl.A5 , sc. B,
ap 21, P , judetul Neamt



Martie 2026

CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CONSTRUCȚII, ÎNCHIRIA VECHII, NR. 3 JUDEȚUL MEHAR

ROMANIA, 060500

TELEFON: 0238 211111 FAX: 0238 211111

Report of the

of the

of the

of the



Marie 2020

CUPRINS

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

5.2.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA	18
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	19
6.1.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII	19
7.	ANEXE	20
8.	MENTIUNI FINALE	27
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUarii (CERTIFICAREA)	27
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIATE.....	27
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	28

30 Martie 2026

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, str Cuza Voda , bl. A5 , sc B , ap.21 , P , judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt , str Cuza Voda , bl. A5 , sc B , ap.21 , 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 49 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 49 mp, situat in orasul Targu Neamt, str Cuza Voda , bl. A5 , sc B ,ap.21 , P, judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 59743 inscris in Cartea funciara nr.59743-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

Data evaluarii este 30.03.2026.

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:	
4.769 €	24.320

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 considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 30.03.20265 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 49 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 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 "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:	
4.769 €	24.320 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



1. The first part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 1, 1861. It is a very important document, as it contains the President's message to the Congress at the beginning of his first term.

Valencia de la plaza



7. ANEXE

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

ANEXA 6

COMPARABILE OFERTE VANZARI TEREN INTRAVILAN ORAS TG NEAMT :

COMPARABILA 1 :

92EUR/MP

Browser tabs: Mesaje primite (1) - casa, WhatsApp, New Tab, Curs BNR, Curs valutar, Teren de vânzare - 1.07, Toren de vânzare - 1.07

Address bar: olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-1-070-m-in-total-zona-centrala-targu-neamt-IDjvU18.html?search_reason=search%7Corganic

Page title: Toren de vânzare - 1.07

Page content:

PRIVAT

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

Trimite mesaj

004 074 7360515

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

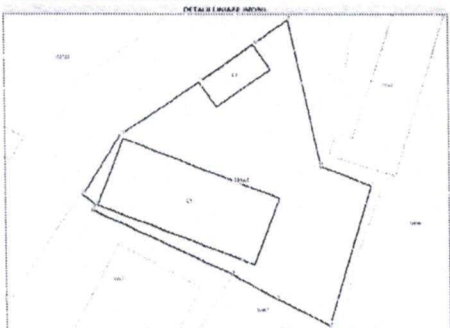
Strada Viitorului 6
Targu Neamt

Teren

Nr. cadastral	Suprafata impm	Observatii / Referinta
59663	585	Teren intravilan partial cu zona de teren, pe care constructie si amenajare pe terenul nr. 12

* Suprafata este determinata in piatra de proiectie Sistem 70

DETALII IMAGINE AERIANE



Date referitoare la teren

Nr. cadastral	Suprafata impm	Yaria	Parcela	Nr. tipon	Observatii / Referinta
59663	585	12A	12A	12A	12A

Windows taskbar: TIN MARTIE, COMP HALE ML, COMP TIN TG NE..., Toren de vânzare..., Calculator, 21:26, 18.03.2026

Mesaje primite (1) - case WhatsApp New Tab Curs BNR Curs valutar Teren de vânzare - 1.070 m²

olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-1-070-m-in-total-zona-centrala-targu-neamt-IDjvU18.html?search_reason=search%7Corganic

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

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 fizică 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

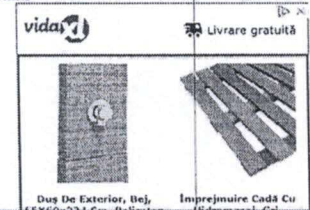
Terenul din spate este accesibil doar prin primul teren, de aceea se vând numai împreună.

TIN MARTIE COMP TÎN TG NEA Teren de vânzare Calculator ROU 21:27 18.03.2026

Publicitate



Publicitate



Mesaje primite (1) - case WhatsApp New Tab Curs BNR Curs valutar Teren de vânzare - 1.070 m²

olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-1-070-m-in-total-zona-centrala-targu-neamt-IDjvU18.html?search_reason=search%7Corganic

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

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică 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.

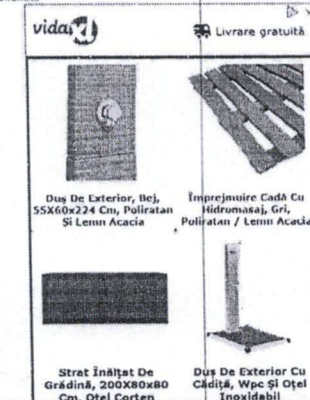
Toate utilitățile disponibile. Acte în regulă.

Pentru detalii, sunați sau trimiteți mesaj.

ID: 288592243 Vizualizări: 1067 Raportează

TIN MARTIE COMP TÎN TG NEA Teren de vânzare Calculator ROU 21:27 18.03.2026

Publicitate



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

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

Music for Stress Rel... SEAP Cum sa faci limonad... Osho, „Destin liber... Imobiliare e 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 x WhatsApp x New tab x Curs BNR Curs valutar x De vanzare teren in apr. x

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

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

CASA SILVER
agentie imobiliara

Acasa Despre noi Proprietati Blog Contact

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

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/Country: Neamt Country: România

Open in Google Maps

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

▼ M Mesaje primite (1) - casa... x WhatsApp

← → ↻ 📄 casasilver.ro/listings/teren/

📖 Music for Stress Redu... SEAP 📌 Cum sa f...

CASA SILVER
agenție imobiliară

De Vanzare

De vanzare teren in apropiere de Kaufland

75000 €

Casa Silver propune spre vanzare teren 0.60 mp in zona centrala la 200 m de Kaufland.

📷

🔍 📄 📌 TIN MARTIE

COMPARABILA

3

:

100

EUR/MP

▼ M Mesaje primite (1) - casa... x WhatsApp

x New Tab

x Curs BNR Curs valutar

x Parcele de teren intravilan

← → ↻ 📄 casasilver.ro/properties/parcele-de-teren-intravilan-in-targu-neamt/

📖 Music for Stress Redu... SEAP 📌 Cum sa faci limonad... Osho... Destin liber... Imobiliile e Terra - Pub...

CASA SILVER
agenție imobiliară

De Vanzare **Teren**

Parcele de teren intravilan in Targu Neamt

📍 Targu Neamt

100 €

🔍 📄 📌 TIN MARTIE

📷

🔍 📄 📌 TIN MARTIE

📄 COMP TIN TG NEA...

📄 Parcele de teren intr...

📄 Calculator

📄 ROU 21:35 18.03.2026

NU PERCEPEM COMISION DE LA CUMPĂRĂTORII!

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

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

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

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

CASA SILVER
agenție imobiliară

octombrie 21, 2022

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

Acasa Despre noi Proprietati Blog Contact

Casa (75)

Cladiri (4)

Duplex (4)

Garsoniere (15)

Hală (11)

Industrial (3)

Moară (1)

Pensiune (3)

Spatii comerciale (28)

Teren (114)

Vile

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

COMPARABILA 5 : 100 EUR/ MP

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

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-vant-teren-casa/25099f20f0f47d3g1fg3ded9f3i590e.html

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

publi24.ro

Caută anunturi... Toate județele Toate categoriile

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

Vânt teren casa 100 EUR

Neamt, Targu Neamt Vezi pe harta Valabil din 3/11/2026 3:02:27 PM

Specificatii

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

Telefon validat

Murarii

Vezi toate anunturile

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta

TIN MARTIE COMP TÎN TG NEA Vand teren intravilan Calculator ROU 21:40 18.03.2026

(
)

vezi

anexa

excel

publi24.ro

Specificații

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

Descriere

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

ID anunț: 1752796948

▶ Vezi detalii pe romimo.ro

Vezi toate anunțurile

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămaso: 2939

Adaugă fișier 1

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f

Imprejurare Cadă Cu Hidromasaj, Gră, Poliratan / Lemn Acacia

Imprejurare Cadă Cu Hidromasaj, Gră, Poliratan / Lemn Acacia

TIN MARTIE

COMP TIN TG NEA

Valid teren Intravila

Calculator

ROU 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 următoarele:

- 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. Conditii limitative

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

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

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

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

ADRESA: Targu Neamt, str Cuza Voda . BI A2 sc. B , P. , jud Neamt

Nr. cadastral	Numar carte funciara	Descriere	Suprafata mp	Cota exclusiva			Cota indiviza			TOTAL			Constructii (cota exclusiva)				TOTAL			
				mp	%	mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	Amprenta mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp	Arie desfasurata mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp	Arie desfasurata mp	Arie desfasurata mp
1	59743	59743	Teren intravilan	49,00		49,00	-	-	-	49,00		49,00	-	-	-	-	49,00	-	-	-
TOTAL				49,00		49,00	-	-	-	49,00		49,00	-	-	-	-	49	-	-	-

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

ADRESA: Targu Neamt, str Cuza Voda . Bl A5 sc. B ,ap.21, 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	59743	59743	Teren intravilan	49,00	49,00	-	-	49,00	-	-	49,00	-	-	-
TOTAL				49,00	49,00	-	-	49,00	-	-	49	-	-	-

Anexa 2: Bilantul terenului

ADRESA:
Targu
Neamt, str
Cuza Voda .
BI A5 sc. B
.ap.21, 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
59743	curti constructii	49,00	49,00	-	1	2,50	dreptunghiulara	19,60	1/8	49,00	-	49,00
59743		-	49,00	-	1	2,50	-	19,60	1/8	49,00	n/a	49,00

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 49 mp, amplasat in Targu Neamt, str Cuza Voda, Bl. A2, sc. B, 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):	49,00	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	Marja de negociere estimata
	in %	-3%	-10%	-10%	-10%
	in €	-2,76 €	-10,00 €	-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	Conditii de piata similare
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	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	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		89 €	90 €	90 €
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		89 €	90 €	90 €
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	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	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	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	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	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	similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	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	
	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 49 mp, amplasat in Targu Neamt, str Cuza Voda ,Bl. A2, sc. B, 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):	49,00	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 (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)	49,00	1 070	800	250
	Explicatie ajustare		Superior suprafata mai mare	Superior suprafata mai mare	Superior suprafata mai mare
	in %		5%	5%	5%
	in €		4,60 €	4,64 €	4,64 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		97 €	97 €	97 €
15	Altele	-	-	-	-
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		97 €	97 €	97 €
	Ajustare totală netă		7,27 €	7,34 €	7,34 €
	Ajustare totală netă (% din pret vanz)		8,15%	8,15%	8,15%
	Ajustare totală brută		7,27 €	7,34 €	7,34 €
	Ajustare totală brută (% din pret vanz)		8,15%	8,15%	8,15%
	Preț ajustat (euro/mp)	97,34 €	96,51 €	97,34 €	97,34 €
		Euro	Ron		
	Valoare finala (euro/mp)	97,34 €	496 lei		
	Valoare absoluta (euro)	4.769 €	24.320 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	4.769 €	24.320 lei	4.769 €	24.320 lei
TOTAL		4.769 €	24.320 lei	4.769 €	24.320 lei
Curs de schimb BNR la 30.03.2026			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.

DECLARAȚIE

Eu, subsemnatul, declar că am luat cunoștință de conținutul prezentei declarații și sunt conștient de consecințele juridice ale acesteia.

Am luat cunoștință de conținutul prezentei declarații și sunt conștient de consecințele juridice ale acesteia.

DECLARAȚIE

Am luat cunoștință de conținutul prezentei declarații și sunt conștient de consecințele juridice ale acesteia.

Am luat cunoștință de conținutul prezentei declarații și sunt conștient de consecințele juridice ale acesteia.

Am luat cunoștință de conținutul prezentei declarații și sunt conștient de consecințele juridice ale acesteia.

Am luat cunoștință de conținutul prezentei declarații și sunt conștient de consecințele juridice ale acesteia.

Am luat cunoștință de conținutul prezentei declarații și sunt conștient de consecințele juridice ale acesteia.

Am luat cunoștință de conținutul prezentei declarații și sunt conștient de consecințele juridice ale acesteia.

Am luat cunoștință de conținutul prezentei declarații și sunt conștient de consecințele juridice ale acesteia.

Am luat cunoștință de conținutul prezentei declarații și sunt conștient de consecințele juridice ale acesteia.

Am luat cunoștință de conținutul prezentei declarații și sunt conștient de consecințele juridice ale acesteia.

Am luat cunoștință de conținutul prezentei declarații și sunt conștient de consecințele juridice ale acesteia.

Am luat cunoștință de conținutul prezentei declarații și sunt conștient de consecințele juridice ale acesteia.

- 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, Alea 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, Alea 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 5946 / 27-04.2026 și 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.

2. Date de identificare a terenului cu NC 59743 - 49 mp din str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. B, ap. 21, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț

Bălțescu Elena este concesionara terenului de 49 mp, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. B, ap. 21, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, conform contractului de concesiune directă nr. 194/17.10.2017. 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 167, terenul se afla în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț și are o valoare de inventar de 16.830,0 lei la data de 31.12.2024, categoria de folosință: curți-construcții, număr cadastral 59743.

Pe acest teren este construită o extindere având NC 59743-C1 cu destinația de spațiu comercial conform extrasului de carte funciară. Bălțescu Elena, Birgăoanu Alexandra și Bălțescu Andrei sunt proprietarii construcției sus-menționate, pentru care s-a eliberat Autorizația de construire balcon cu acces din exterior nr. 122/04.10.1994 și Autorizația de construire pentru realizarea unui gol de ușă în peretele de fațadă și schimbarea destinației în spațiu comercial nr. 33 din 31.03.1998. Proprietarii apartamentului cu destinația actuală de spațiu comercial în suprafață utilă de 53 mp, conform Certificatului de moștenitor nr. 96 din 31.07.2017 cu Încheiere de rectificare nr. 24 din 02.07.2025 și Încheiere de completare nr. 33 din 25.08.2025 la SPN David Daniela și David Radu Constantin sunt tot Bălțescu Elena, Birgăoanu Alexandra și Bălțescu Andrei. 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. 11 / 29.01.2026 s-a obținut avizul 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.

Conform Raportului 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, valoarea de piață stabilită în urma evaluării pentru terenul în suprafața de **49 mp**, având NC 59743, a fost stabilită la **4.769 euro, reprezentând 24.320 lei**.

Valoarea este netă fără TVA, la cursul BNR în data de 30.03.2026—5,0991 lei/euro.

Valoarea finală de vânzare a terenului, stabilită de comisie este de

49.000 lei fără 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, 27.07.2026, 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. Atomci Vasile
6. Popa Iulian
7. Reprezentant AJFP Neamț

