ROMÂNIA
ORAȘUL BICAZ
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
Nr. 104 din 31.07.2025
privind însușirea unui raport de evaluare și aprobarea vânzării directe a bunului imobil - teren în suprafață de 28 m.p. situat în intravilan Dodeni, str. Cojușna, nr. 3A, parcela 3 – Spate bloc 3, orașul Bicaz, județul Neamț - NC 53438, aflat în domeniul privat al orașului Bicaz, județul Neamț

Consiliul Local al orașului Bicaz, județul Neamț, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07.2025, în conformitate cu prevederile art. 3 alin. 1 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr.199/1997, ,,prin autonomie locală se înţelege dreptul şi capacitatea efectivă ale autorităţilor administrației publice locale de a soluţiona şi de a gestiona, în cadrul legii, în nume propriu şi în interesul populației locale, o parte importantă a treburilor publice";

Având în vedere prevederile:

- art. 15, alin. (2) și art. 120, alin. (1) și art. 136 din Constituția României, republicată;
- art. 2, alin. (2), art. 41, alin. (5), art. 50, alin. (4), art. 58, art. 59, art. 61, art. 62 și art. 70 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 108, lit. e), art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b), și ale art. 364 din Codul Administrativ, adoptat prin OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1650, alin. (1) si art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;

Luând act de cererea domnului Iamandii Robert - Lulu înregistrată la Primăra orașului Bicaz sub nr. 6.533 din 12.05.2025, contractul de vânzare autentificat de Societatea Profesională Notarială Mîrșu Maria – Băluț Maria – Liliana, cu sediul în orașul Bicaz, str. Piatra Corbului, bl. 5, parter, județul Neamț sub nr. 3.935 din data de 27.12.2022 și extrasul de carte funciară nr. 25.115 din 18.07.2025 eliberat de O.C.P.I. Neamț – B.C.P.I. Bicaz, prin care solicitantul arată că este proprietarul construcției situată pe teren;

Văzând referatul de aprobare al primarului Orașului Bicaz, domnul Iulian – Traian Matasă, înregistrat sub nr. 10.442 din data de 21.07.2025;

Potrivit raportului de specialitate întocmit de compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat sub nr. 10.443 din data de 21.07.2025 prin care se propune vânzarea directă a unui teren aflat în domeniul privat al orașului Bicaz, județul Neamț;

Ținând cont de avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului Local;

În temeiul prevederilor art. 196, alin. (1), lit. a) din Codul Administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – (a) Își însușește raportul de evaluare și aprobă vânzarea directă a bunului imobil - teren în suprafață de 28 m.p. situat în intravilan Dodeni, str. Cojușna, nr. 3A, parcela 3 – Spate bloc 3, orașul Bicaz, județul Neamț - NC 53438, aflat în domeniul privat al orașului Bicaz, județul Neamț, conform tabelului și planului de amplasament și delimitare a imobilului, anexate la prezenta hotărâre și aprobă și studiul de oportunitate anexat.

– (b) Prețul de vânzare este cel stabilit prin raportul de evaluare anexat.

– (c) Cheltuielile efectuate pentru întocmirea vânzării vor fi suportate de cumpărător.

Art. 2. Primarul Orașului Bicaz, prin compartimentul de specialitate, va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art. 3. Prin grija secretarului general al orașului Bicaz, hotărârea se va comunica persoanelor și autorităților interesate.

Președinte de ședință,
Daniel BULAI

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al orașului Bicaz,
Maria – Irina CIBI

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 104/31.07.2025			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ		Vot deschis prin ridicarea mâinii	
HOTĂRÂRE CU CARACTER INDIVIDUAL			
0.	Hotărâre care se adoptă cu votul: **majorității calificate a consilierilor locali în funcție conform art. 139, alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare**	Voturi necesare	11
1.	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		15
2.	Numărul consilierilor locali în funcție		15
3.	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		15
4.	Numărul voturilor **„PENTRU”**		14
5.	Numărul voturilor **„ÎMPOTRIVĂ”**	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	0
6.	Numărul voturilor **„ABȚINERE”**		1
7.	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8.	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9.	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr. 104/31.07.2025		
Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data
0.	1.	2.
1.	Adoptarea hotărârii	31.07.2025
2.	Comunicarea către primar	04.08.2025
3.	Comunicarea către prefectul județului Neamț	04.08.2025
4.	Aducere la cunoștință publică	04.08.2025
5.	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	04.08.2025
6.	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	04.08.2025

Anexă la H.C.L. nr. 104 din 31.07.2025

TABEL NOMINAL
privind însuşirea unui raport de evaluare şi aprobarea vânzării directe a bunului imobil-teren, situat în intravilan Dodeni, str. Cojuşna, nr. 3A, parcela 3-Spate Bl. 3, oraşul Bicaz, judeţul Neamţ, N.C. 53438, aflat în domeniul privat al oraşului Bicaz, judeţul Neamţ

Nr. crt.	Denumire solicitant	Suprafaţa m.p.	Adresa imobilului solicitat	H.C.L. - ul privind înregistrarea terenului în domeniul privat	Preţ propus pentru vânzare
1.	IAMANDII ROBERT-LULU IAMANDII CRISTINA	28	Intravilan Dodeni, Str. Cojuşna, Nr. 3A, Parcela 3-Spate Bl. 3 Oraşul Bicaz, Judeţul Neamţ, N.C. 53438	49 din 08.04.1999	544 euro

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

BULAI DANIEL

ROMÂNIA * Judeţul NEAMŢ, Oraşul BICAZ * CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE,
Secretar General
CIBI MARIA-IRINA

Anexă la H.C.L. nr. 104 din 31.07.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind însușirea unui raport de evaluare și aprobarea vânzării directe a bunului imobil-teren, în suprafață de 28 m.p., situat în intravilan Dodeni, str. Cojușna, nr. 3A, parcela 3-Spate Bl. 3, orașul Bicaz, județul Neamț, N.C. 53438, aflat în domeniul privat al orașului Bicaz, județul Neamț

1) Date privind persoana juridică – proprietarul terenului:

Orașul Bicaz, persoană juridică română de drept public, prin autoritatea deliberativă Consiliul Local Bicaz, cu sediul în str. Barajului, nr. 4.

2) Regimul juridic:

Terenul propus pentru vânzarea direct este înregistrat în domeniul privat al orașului Bicaz și este înscris în cartea funciară a orașului Bicaz, în baza. H.C.L. nr. 49 din 08.04.1999.

3) Motivele care justifică vânzarea:

3.1. Motivația pt. componenta legislativă:

Codul Civil :

Art. 1.650 alin. (1) "Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească".

Art. 1.657 "Orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu este interzisă ori limitată prin lege sau prin convenție ori testament".

Art. 1666

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

1. Art. 108 "Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:", **lit. e)** "valorificate prin alte modalități prevăzute de lege";

2. Art. 129 alin. (2) "Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:", **lit.c)** "atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului";

3. Art. 129 alin. (6) "În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit c), consiliul local:" **lit. b)"** hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii";

4. Art. 139 alin. (1) "In exercitarea atributiilor ce ii revin, consiliul local adopta hotarari, cu majoritate absoluta sau simpla, dupa caz."

5. Art. 139 alin. (2) "Prin exceptie de la prevederile alin. (1), hotararile privind dobandirea sau instrainarea dreptului de proprietate in cazul bunurilor imobile se adopta de consiliul local cu majoritatea calificata definita la art. 5 lit. dd), de doua treimi din numarul consilierilor locali in functie.";

6. Art. 196 alin. (1) "În exercitarea atribuțiilor ce le revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează:" **lit. a)** "consiliul local și consiliul județean adoptă hotărâri";

7. Art. 364 (1) Prin exceptie de la prevederile art. 363 alin. (1), in cazul vanzarii unui teren aflat in proprietatea privata a statului sau a unitatii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna-credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemptiune la cumpararea terenului aferent constructiilor. Pretul de vanzare se stabileste pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judetean, dupa caz.

Ținând cont de faptul că pe această suprafață de teren este edificat un garaj, cu regim de înălțime P+M, așa cum reiese din Extrasul de carte funciara nr. 53438-C1, Contractul de vânzare, autentificat cu nr. 3.935 din 27.12.2022, de de S.P.N. "Mîrșu Maria-Băluț Maria-Liliana", și Autorizația de construire nr. 01 din 13 februarie 1998, se consideră ca fiind respectate prevederile legale, îndeplinind excepția de la vânzarea prin licitație

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii- republicata și modificată

3.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale vânzarii imobilului sunt următoarele:

Banii obținuți din vânzarea acestui teren vor face parte din bugetul local. De asemenea, trebuie subliniat faptul că aceste venituri obținute se vor folosi în interesul general al locuitorilor orașului Bicaz

3.3. Motivaţia pentru componenta de mediu:
-Cumparatorul va avea obligaţia, să respecte toată legislaţia în vigoare pe probleme de mediu.
-Contractul de vânzare transferă responsabilitatea viitorului proprietar cu privire la respectarea clauzelor de protecţia mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:
- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea şi evitarea poluării solului şi a apei subterane, cu efecte asupra sănătăţii populaţiei;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deşeurilor şi menţinerea cu stricteţe a condiţiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

4) Date privind terenul propus în vederea vânzării directe:

Terenul, în suprafață de 28 m.p., situat în intravilan Dodeni, str. Cojuşna, nr. 3A, parcela 3-Spate Bl. 3, oraşul Bicaz, judeţul Neamţ, N.C. 53438, şi este înscris în Cartea funciară nr. 53438 a oraşului Bicaz.

5) Preţul propus pentru vânzare:

Preţul propus în vederea vânzării terenului este de 544 euro, conform unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

COMPARTIMENT A.D.P.P.,
NEMŢEANU ALBERTINA-ELENA

SEF SERVICIU U.A.T.
VERDEŞ ANCA- RALUCA

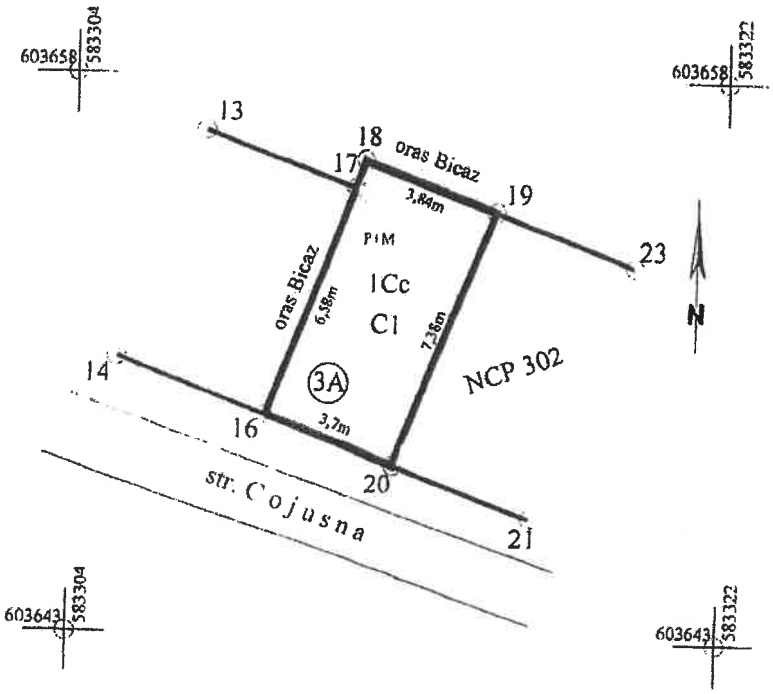
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

scara 1: 200

Anexa 1*35

Nr. cadastral	Suprafață măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53438	28	Intravilan Dodeni, str. Cojusna, nr. 3A, oras Bicaz, jud. Neamt.

Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	BICAZ



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m.p.)	Mențiuni
1	Cc	28	
TOTAL		28	Imprejmuit cu perete constructie si limita convertionala

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinatia	Suprafața construită la sol (m.p.)	Mențiuni
1	CA	28	Garaj auto (P+M) din 1998 in supraf. constr. desf. = 56 m.p.
TOTAL		28	

Suprafata totala masurata a imobilului = 28 mp

Suprafata din act = 28 mp

Executant: Veronica BOBOC
(nume, prenume)

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si ștampila

Data: Septembrie 2019

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț

Nume și prenume DĂSCĂLESCU DOREL

Funcția CONSILIER

Data 09. SEP. 2019

Ștampila BCPI

ANEXĂ LA HCL NR. 104/31.07.2025

Birou Expertize şi Evaluări COSTIN IONUŢ

Membru titular ANEVAR şi Expert Tehnic autorizat de Ministerul Justiţiei pentru evaluarea bunurilor imobile şi mobile

C.I.F. 29271466, mun. Iaşi, Tel: 0745-937.086, e-mail: ionut_costin@yahoo.com

ROMÂNIA JUDEŢUL NEAMŢ CONSILIUL LOCAL Oraşul BICAZ

Nr. 86/04.07.2025

PRIMĂRIA ORAŞULUI BICAZ
INTRARE NR. 9636
ZI 07 LUNA 07 AN 2025

ACTUALIZARE Raport de evaluare

Teren intravilan cu suprafaţa totală de 28mp, str. Cojusna, CF 53438, Oraşul Bicaz, Judeţul Neamţ

Proprietar: ORAŞUL BICAZ (DOMENIUL PRIVAT)

Beneficiar: ORAŞUL BICAZ

Data evaluării: 04.07.2025

Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Ionuţ Costin (ANEVAR – leg.11760)

COSTIN IONUŢ

Raportul de evaluare conţine date cu caracter personal. Potrivit Directivei (UE) 95/46/CE, Regulamentul UE nr. 679/2016, Legii nr. 363/2018, Legea 677/2001 şi a celorlalte ghiduri şi regulamente privind GDPR este interzisă publicarea integrală sau parţială a acestuia, fiind destinat doar pentru uzul intern al beneficiarului.

Ionut Costin

Semnat digital de Ionut Costin
Data: 2025.07.05 06:53:44 +03'00'

SINTEZA EVALUĂRII

Către: ORAŞUL BICAZ, JUDEŢUL NEAMŢ

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:
Teren intravilan cu suprafaţa totală de 28mp, str. Cojusna, înscris în Cartea Funciară 53428, aparţinând Domeniului Privat al Oraşului Bicaz, judeţul Neamţ.

1. Data evaluării: **04.07.2025**
2. Utilizarea desemnată a raportului de evaluare: **vânzare/concesiune/închiriere**
3. Moneda valorii: **LEI şi EUR**. Curs valutar BNR: **5,0600 lei/€**
4. Informaţii şi date de intrare disponibile:
   - Lista bunurilor imobile aparţinând Domeniului Privat
   - Documentaţia cadastrală: plan de amplasament, extras de carte funciară
   - Informaţii disponibile, publice şi verificabile privind tranzacţii sau oferte de vânzare bunuri similare sau asimilabile din punct de vedere al caracteristicilor bunului
5. Metode de evaluare utilizate:
   - Metoda comparaţiilor directe-teren intravilan
   - Metoda venit – calcul redevenţă

6. Tipul valorii estimate: **valoarea de piaţă**

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă pentru imobilul evaluat este de:

V_{teren}=2.753 lei (544 €), respectiv 98,30 lei/mp (19,42 €/mp)

$V_{concesiune/închiriere\ anuală\ minimă}$ = 278,20 lei/an (54,98 €/ an)

9,94 lei/mp/an (1,96 €/mp/an), 0,83 lei/mp/lună (0,16 €/mp/lună)

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată şi este valabilă exclusiv în condiţiile şi prevederilor termenilor de referinţă prezentaţi în raport;
- Valoarea este o predicţie şi o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării şi o perioadă limitată atât timp cât pe piaţa imobiliară sau a construcţiilor nu sunt fluctuaţii semnificative, iar evoluţia cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea nu este influenţată de T.V.A. (imobil aparţinând instituţiilor publice)

Evaluator Autorizat ANEVAR
Ing. Ionuţ Costin

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bicaz

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere 25115
Ziua 18
Luna 07
Anul 2025
Cod verificare
100191787188

ROMÂNIA * Judeţul NEAMŢ * CONSILIUL LOCAL Oraşul BICAZ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53438 Bicaz

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Bicaz, Loc. Dodeni, Str Cojuşna, Nr. 3A, PARCELA 3 - SPATE BL. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	53438	28	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 53438-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
17075 / 04/09/2019		
Act Administrativ nr. HCL nr. 49, din 08/04/1999 emis de Consiliul Local Bicaz, Anexa la HCL nr. 49/08.04.1999;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORAŞ BICAZ**, -DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
27373 / 29/12/2022		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 3935, din 27/12/2022 emis de NP BALUT MARIA LILIANA;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pentru o perioada de 49 de ani, incepând cu data de 30 decembrie 1996,	A1
	1)	
	2)	

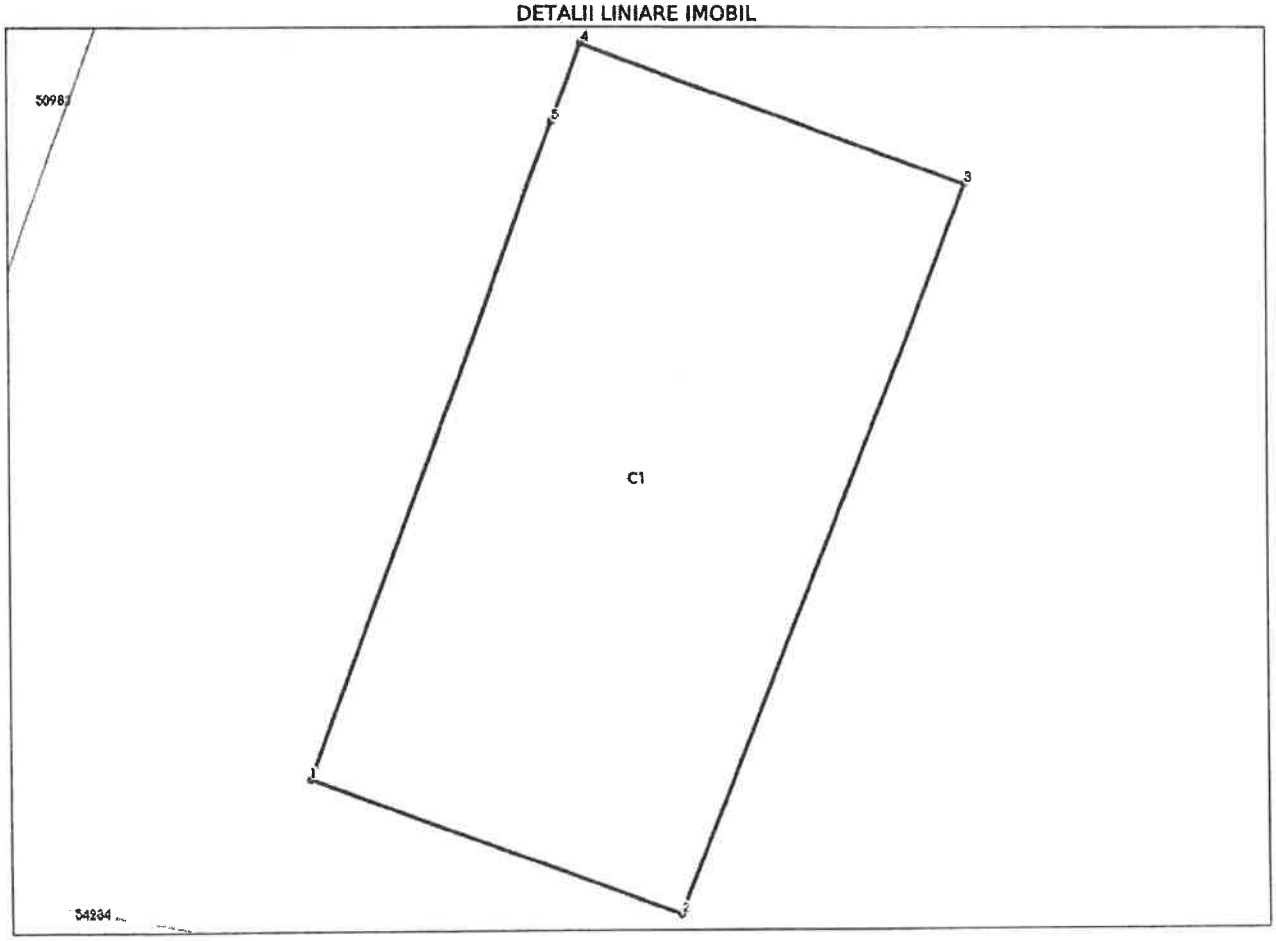
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
53438	28	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	28	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	3.702
2	3	7.384
3	4	3.838
4	5	0.8
5	1	6.583

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din Cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
18/07/2025, 09:38

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro