ROMANIA
Judeţul Neamţ
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMŢ

HOTĂRÂRE

Nr. 102 din 27 mai 2026
privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil - teren, aparţinând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. A2, sc. A, parter localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț în suprafață de 5 mp (NC 59668)

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

- art. 15 alin (2), art.120 alin.(1) şi art.121 alin (1) şi alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art. 3 şi 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 ratificată prin Legea nr.199/1997;
- art. 7 alin. (2) din Codul Civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 25 din 14 ianuarie 2021 pentru aprobarea modelului orientativ al statutului unității administrativ-teritoriale, precum și a modelului orientativ al regulamentului de organizare și funcționare a consiliului local;

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

Ţinând cont de:

- Art. 287, lit. b), Art. 364 alin. 1) și 2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 13, alin. 1), art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 859, alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art. 1730 și următoarele din Noul Cod Civil;
- Cererea de cumparare a terenului inregistrata cu nr. 3.986/12.03.2025 insotita de certificat de atestare fiscala privind plata impozitelor si a taxelor locale la zi si carte de identitate;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului – teren in suprafata de 5 mp, str. Cuza-Voda, aferent bl. A2, sc. A, parter, Târgu-Neamț, avand NC 59668;
- Extras de carte funciara imobil - teren in suprafata de 5 mp si balcon cu destinatia de spatiu prestari servicii – 5 mp, str. Cuza-Voda, aferent bl. A2, sc. A, parter, Târgu-Neamț, avand NC 59668, respectiv 59668-C1;
- Extras de carte funciara imobil –spatiu prestari servicii in suprafata utila de 12,2 mp, str. Cuza-Voda, bl. A2, sc. A, parter, Târgu-Neamț, avand NC 50436-C1-U12;
- Certificatul de mostenitor nr. 141 din 02.09.2011 eliberat de BNPA David Daniela si Certificat de mostenitor nr. 180/02.09.2019 eliberat de SPN David Daniela si David Radu Constantin;
- Contractul de concesiune directa nr. 105/05.06.2019 pentru terenul in suprafata de 5 mp;
- Autorizatia de construire balcon la parter nr. 49/23.05.1994;

- 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 190;
- 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. 12 din 29 ianuarie 2026 privind obținerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 59668 in suprafata de 5 mp, aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. A2, sc. A, parter, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior, in momentul de fata având destinația de spațiu prestari servicii;
- Raportul de evaluare nr. 135/30.03.2026 înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 5.474/20.04.2026, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul in suprafata de 5 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. 7.376 / 26.05.2026 al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului si Investiții privind vânzarea unei suprafețe de teren de 5 mp, NC 59668, str. Cuza-Voda, aferent bl. A2, sc. A, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 7.373 / 26.05.2026 înaintat de Primarul orașului Târgu-Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 7.374 / 26.05.2026 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. 7.376 / 26.05.2026 întocmit de către Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului si Investiții în vederea vânzării directe a suprafeței de 5 mp, NC 59668, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 135 / 30.03.2026 înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 5.474 / 20.04.2026, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul in suprafata de 5 mp, situat in str. Cuza-Voda, aferent bl. A2, sc. A, oras Târgu-Neamț, jud Neamț, la valoarea de **2.482 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 5 mp, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. A2, sc. A, parter, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, NC 59668, teren pe care există construcția având NC 59668-C1, către P.V., la prețul stabilit de **5.000 lei (fără TVA).**

(2) Terenul supus vânzării face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, are categoria de folosință curți construcții, nu face obiectul legilor proprietății si nu face obiectul unui litigiu pe rolul instanțelor de judecată în care Orașul Târgu-Neamț este parte.

Art. 3. Se împuternicește Primarul orașului Târgu-Neamț să semneze contractul de vânzare-cumpărare între Orașul Târgu-Neamț și P.V..

Art. 4. Taxa de întocmire raportului de evaluare a terenului in suprafata de 5 mp, cu NC 59886, in suma de 400 lei, va fi recuperata de la cumpărător pana in ziua perfectării contractului de vanzare-cumparare.

Art. 5. Taxele notariale ocazionate de vânzare, vor fi suportate de cumpărător.

Art. 6. Modalitatea de plată a prețului: suma de 5.000 lei reprezentând contravaloarea terenului se va plăti prin virament bancar în contul RO97TREZ49321390207XXXXX, Oraș Târgu-Neamț, CIF 2614104, de la data comunicării prezentei hotărâri si pana în ziua perfectării contractului de vânzare-cumpărare sau cash la casieria instituției, in baza prezentării hotărârii de vânzare.

Art. 7. (1) Serviciul Juridic, RA, Control Comercial si Asociații Proprietari si Serviciul UAT si Investiții din cadrul Primăriei Orașului Târgu-Neamț vor lua toate măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

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

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

Art. 9. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unității administrativ-teritoriale, în termenul prevăzut de lege, primarului orașului Târgu-Neamț, prefectului județului Neamț si celor interesați direct si se depune în format electronic la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, în subeticheta "CONSILIUL LOCAL – Hotărâri ale Consiliului Local".

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Vrînceanu Maria

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT
Jr. Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 102/27.05.2026	
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA	Vot prin vot deschis

HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorităţii consilierilor locali în funcţie	Voturi necesare	
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în functie		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		15
4	Numărul voturilor „PENTRU”		15
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABTINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	
6	Numărul voturilor „ABTINERE”		
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		4
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare si la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptarii Hotararii de Consiliu Local nr. 102/27.05.2026		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	27.05.2026
2	Comunicarea către primar	.05.2026

ANEXA nr. 1 la HCL nr. /

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

SERVICIUL URBANISM AMENAJAREA TERITORIULUI SI INVESTITII
Nr. 7.376 / 26.05.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării directe a unui bun imobil - teren, aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu-Neamţ, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. A2, sc. A, parter localitatea Târgu-Neamţ, jud. Neamţ în suprafaţă de 5 mp (NC 59668)

1. DATE GENERALE:

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

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

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

2. OBIECTUL VANZARII

Obiectul vânzării este **imobilul teren** în suprafaţă de 5 mp, situat în intravilanul oraşului Târgu-Neamţ, str. Cuza-Voda, aferent bl. A2, sc. A, parter, localitatea Târgu-Neamţ, jud. Neamţ, teren aparţinând domeniului privat al oraşului, cu destinaţia de curţi construcţii, nr. cadastral 59668.

Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin H.C.L. nr. 12 din 29 ianuarie 2026 privind obţinerea avizului de principiu in 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, concesionat în vederea construirii de balcon cu acces din exterior si având la data prezenta destinaţia de spaţiu prestări servicii.

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

Elemente tehnice: Terenul intravilan în suprafaţă de **5 mp**, are nr. cadastral **59668,** pe acesta este construit un balcon cu acces din exterior cu destinatia actuala de spatiu prestari servicii, construcţia aparţinând dnei. P.V., având NC 59668-C1.

P.V. este concesionara terenului de 5 mp, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. A2, sc. A, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, conform contractului de concesiune directă nr. 105/05.06.2019. 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 190, terenul se afla in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț si are o valoare de inventar de 1.720 lei la data de 31.12.2024, categoria de folosință: curți-construcții, număr cadastral 59668.

Pe această suprafață de teren este construita o extindere având NC 59668-C1 si destinatia actuala de spațiu prestări servicii, conform extrasului de carte funciară. P.V. este proprietara construcției sus-menționată, pentru care s-a eliberat Autorizația de construire cu nr. 49 / 23.05.1994.

Proprietara spațiului prestări servicii în suprafață utila de 12,2 mp, conform Certificatului de moștenitor nr. 141/02.09.2011 si a Certificatului de moștenitor nr. 180/02.09.2019 este, de asemenea, P.V.. Balconul cu acces din exterior este o extindere a acestui imobil.

Situația juridică: Terenul face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, conform HCL nr. 159 din 25 august 2025 privind insusirea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Targu-Neamt la data de 31.12.2024, anexa nr. 1, pozitia 190. Terenul este concesionat către P.V. conform contractului de concesiune directă nr. 105 din 05.06.2019 si a intabulării contractului de concesiune in cartea funciara nr. 59668.

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. A2, sc. A, parter, orașul Târgu-Neamț, județul Neamț. Zona în care se află terenul este o zonă rezidențială și institutionala, formată din blocuri de locuințe cu unele spatii comerciale la parter, magazine, construcții cu destinatie publica sau case de tip unifamilial.

Vecinătăți:

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

N - domeniul privat aferent bloc cu NC 50436-C1;
E – teren domeniul public oraș Targu-Neamt;
S – teren domeniul public oraș Targu-Neamt, str. Cuza-Voda;
V - teren domeniul public oraș Targu-Neamt.

Date urbanistice: terenul este încadrat în UTR 1– Zonă centrala – oras Targu-Neamt (zona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare), regimul maxim de înălțime (S)+P+4E+M, POT maxim=80%, CUT=2,4-4,8 mp adc/mp teren.

Utilități în zonă: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie si internet.

Utilizările permise:

- Construcţii de locuinţe sau locuinţe şi funcţiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcţii executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compoziţional, finisaje exterioare, etc.
- Modernizări şi reparaţii la clădiri existente pe bază de documentaţii conform normelor în vigoare, cu condiţia de menţinere a aceleiaşi funcţiuni şi suprafeţe construite.
- Construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei.

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

Utilizări permise cu condiţii:

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

Interdicţiile permanente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspectul exterior al construcţiilor:

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Vânzarea este oportună din următoarele motive:</u>

- 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 excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*
Art. 364: Excepţii de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat
(1) Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. 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 si a O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Conform Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț aprobat prin H.C.L. nr. 64 / 23.04.2026, Capitolul II - Reguli comune privind vânzarea bunurilor imobile – pct. 2. Proceduri de vânzare, art. 7, pct. a), alin. (3) prevede: ***prin excepție de la prevederile alineatelor anterioare, pot fi supuse vânzării doar terenurile pe care sunt edificate extinderi ale construcțiilor – apartamente la parterul blocurilor de locuințe (doar cu destinatia de spatii comerciale) si pentru care exista încheiate contracte de concesiune / închiriere in care beneficiarul a achitat taxele aferente pentru cel puțin 10 ani din perioada de valabilitate a contractului, ținând cont de faptul ca trebuie sa primeze interesul public asupra interesului privat.***

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

Având în vedere faptul că pe suprafața de 5 mp se află o construcție, respectiv balcon cu acces din exterior cu destinatia de spațiu prestări servicii cu NC 59668-C1, aparținând dnei. Petrica Valeria, se exercită dreptul de preempțiune la cumpărarea terenului prevăzut de art. 364, alin. 1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

6. DATE REFERITOARE LA STABILIREA PRETULUI DE VÂNZARE:

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

Conform raportului de evaluare cu nr. 135 / 30.03.2026 întocmit de dl. Casapu Ioan, evaluator ANEVAR cu nr. de legitimație 11232, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 5.474 / 20.04.2026, valoarea pe piață a imobilului descris mai sus este de 2.482 lei.

Conform procesului-verbal al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea si vânzarea bunurilor imobile din domeniul public si privat al orașului Târgu-Neamț, înregistrat cu nr. 6.305 / 05.05.2026, prețul de vânzare stabilit pentru terenul cu NC 59668, in suprafata de 5 mp, este de 5.000 lei fără TVA.

Prețul final de vânzare a imobilului - teren se aproba in consiliul local. Proprietara construcției aferente imobilului - teren pentru care se face cererea de cumpărare este notificata în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Cumpărătorul va achita prețul integral pentru teren pana la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, cat si taxele notariale si raportul de evaluare a terenului.

ARHITECT – SEF,
dr. arh. Tataru Ioana

Nr.135/30.03.2026

ORAȘUL TÂRGU-NEAMȚ
JUDEȚUL NEAMȚ
REGISTRATURA
Nr. 13774
din ziua 20 luna 4
anul 2026 anexe

20.04.2026

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

Raport de evaluare

Teren intravilan 5 mp

situat in orasul Targu Neamt, str. Cuza Voda , bl.A2 , sc. A , P , judetul Neamt

SOCIETATEA COMERCIALA CUI 16006670 AGENȚIA DE EVALUARE ȘI CONSULTANTĂ IN AFACERI SRL J27/1862/2003 COM CORDUN JUD NEAMT

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI Evaluator autorizat CASAPU IOAN Legitimația Nr. 11232 Valabil 2026 Specializarea: EP1, EB1 ANEVAR

Martie 2026

CUPRINS

30Martie 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. A2 , sc A , P , judetulNeamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt , str Cuza Voda , bl. A2 , sc A , 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 5 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 5 mp, situat in orasul Targu Neamt, str Cuza Voda , bl. A2 , sc A , P, judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 59668 inscris in Cartea funciara nr. 59668-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 prezenta delegatului 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:	
487 €	**2.482**

Casapu Ioan
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

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

Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in consideratie este cel anuntat de BNR pentru data de 30.03.2026 respectiv 5,0991 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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:	
487 €	**2.482 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

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

7. ANEXE

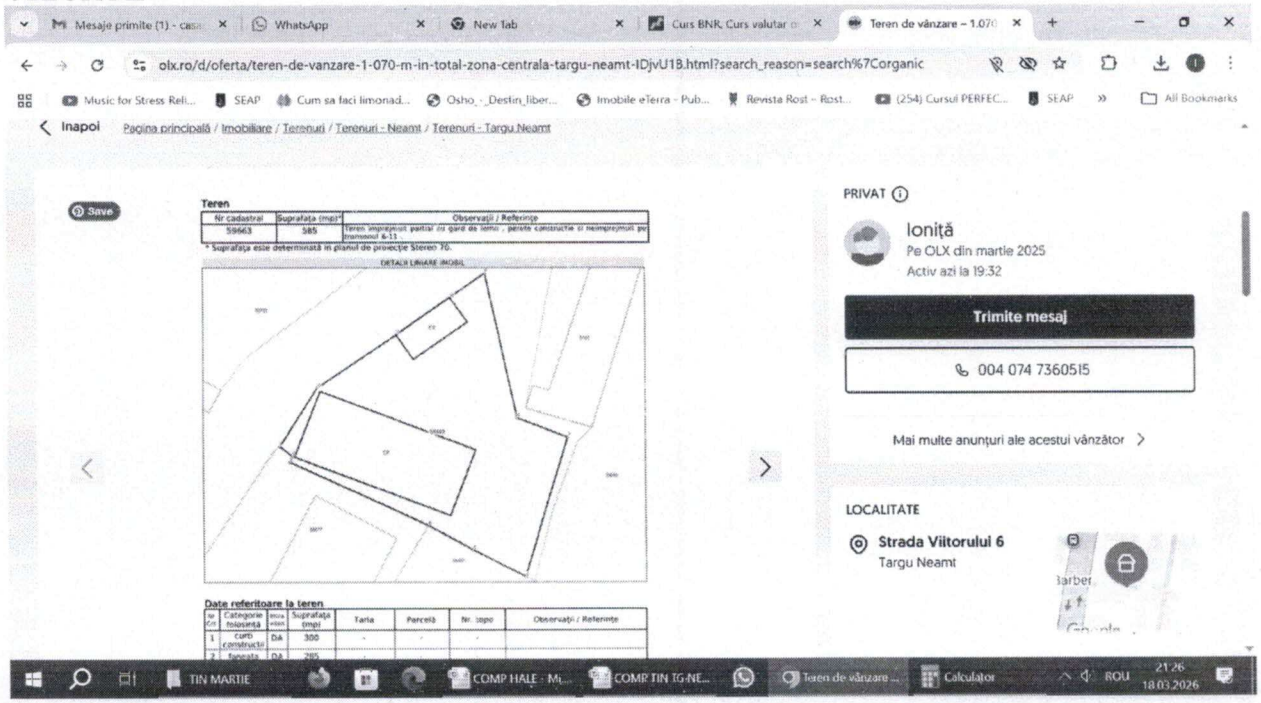
Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii (vezi anexa grila de calcul excel)
Anexa 2:	Bilantul terenului (vezi anexa grila de calcul excel)
Anexa 3:	Abordarea prin piata. Evaluarea terenului (vezi anexa grila de calcul excel)
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii(vezi anexa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

ANEXA 6 :

COMPARABILE OFERTE VANZARI TEREN INTRAVILAN ORAS TG NEAMT :

COMPARABILA 1 :

92EUR/MP



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

Postat azi la 19:34

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

99 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

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

DESCRIERE

Se vând două terenuri alăturate doar împreună, situate în spatele Pieței din Târgu Neamț:
• Teren 1 (585 m²) – cu construcție veche (demolabilă sau renovabilă)
• Teren 2 (485 m²) – grădină cu pomi fructiferi și flori

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

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

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

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

PUBLICITATE
Asigurare pentru casa ta Partener Allianz Țiriac

DESCRIERE

Se vând două terenuri alăturate doar împreună, situate în spatele Pieței din Târgu Neamț:
• Teren 1 (585 m²) – cu construcție veche (demolabilă sau renovabilă)
• Teren 2 (485 m²) – grădină cu pomi fructiferi și flori

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

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

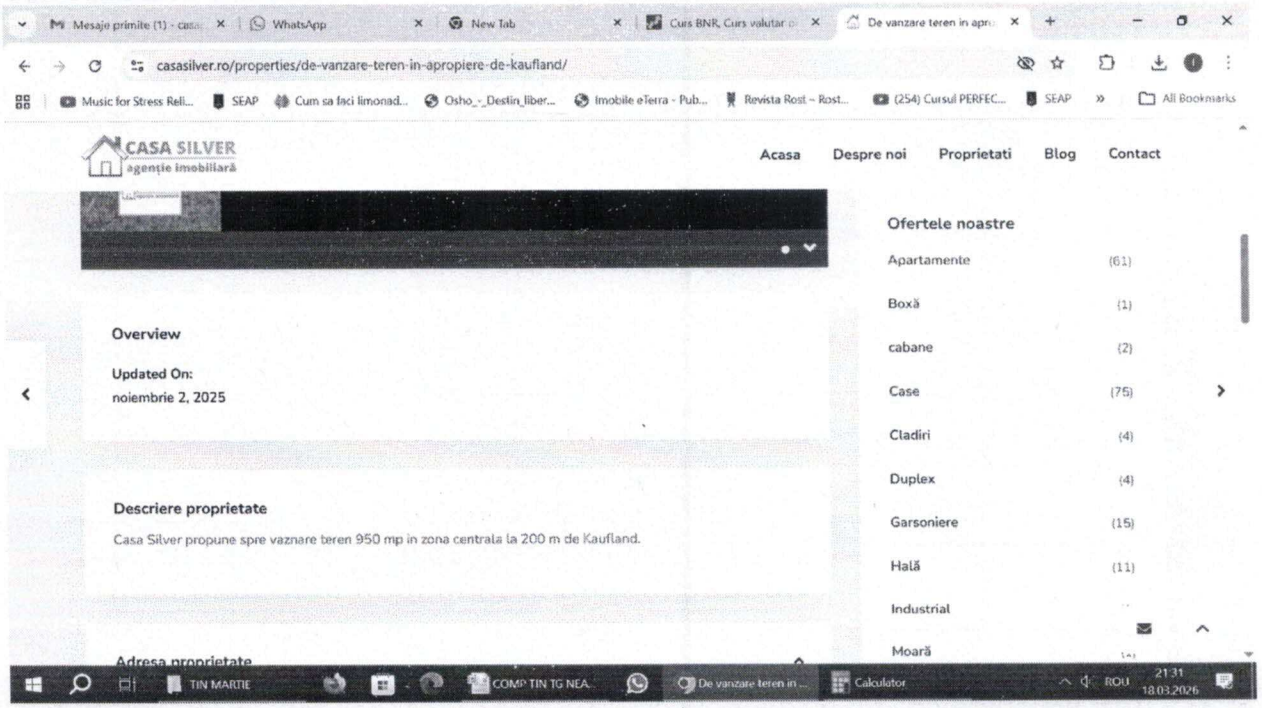
Toate utilitățile disponibile. Acte în regulă.

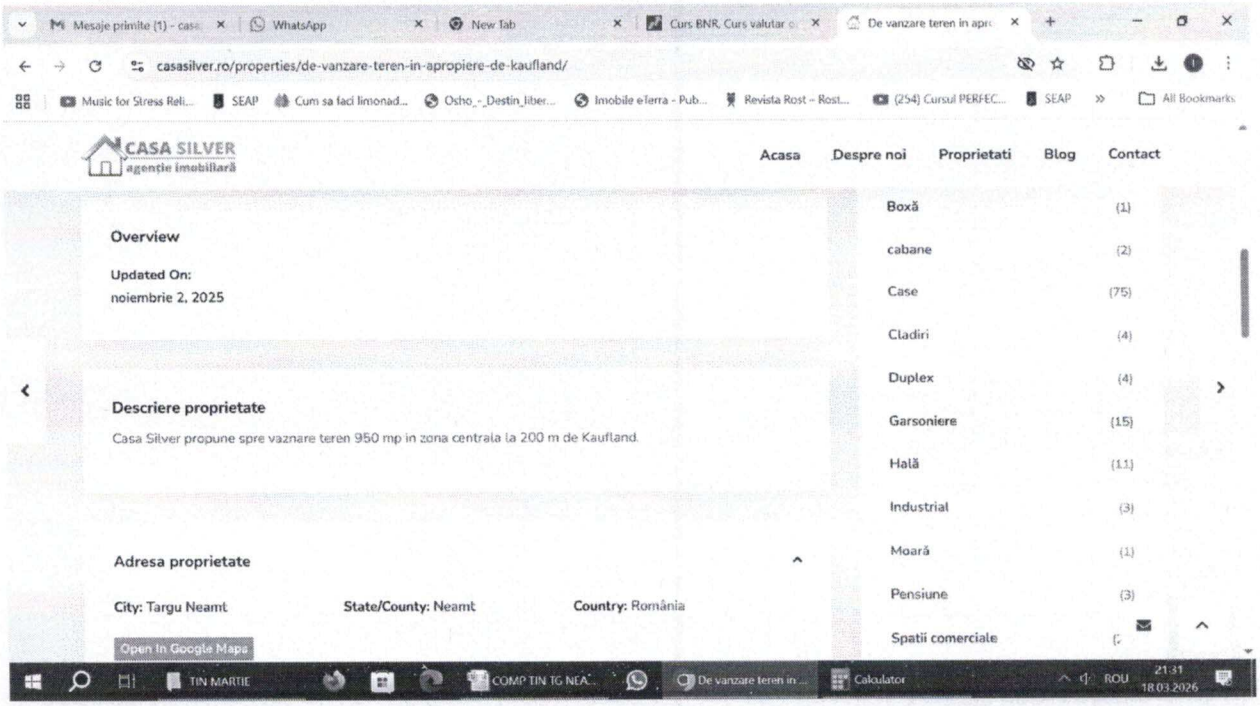
Pentru detalii, sunați sau trimiteți mesaj.

ID: 288592243 Vizualizări: 1067 Raportează

Pâinea e bună când e făcută cu grijă.
Publicitate
vidaXL Livrare gratuită
Duș De Exterior, Bej, 55X60x224 Cm, Poliratan Și Lemn Acacia
Împrejmuire Cadă Cu Hidromasaj, Gri, Poliratan / Lemn Acacia
Strat Înălțat De Grădină, 200X80x80 Cm, Oțel Corten
Duș De Exterior Cu Căldiță, Wpc Și Oțel Inoxidabil

COMPARABILA2:78EUR/MP





ORAŞUL TÂRGU-NEAMŢ

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

Serviciul UAT şi Investiţii
Nr. 6.305 / 05.05.2026

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

PROCES VERBAL

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

Evaluarea dosarelor in vederea vânzării directe pentru un număr de 7 (şapte) imobile - terenuri aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu-Neamţ

În conformitate cu dispoziţiile 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 construcţii, republicata, cu modificările si completările ulterioare, art. 13, art. 16 si art. 20;
- H.C.L. nr. 15/29.01.2026 in vederea inlocuirii unui membru titular desemnat prin H.C.L. nr. 324 din 28.11.2024 privind numirea reprezentantilor Consiliului Local in Comisia de evaluare pentru concesionarea, inchirierea si vanzarea bunurilor imobile din domeniul public si privat al oraşului Târgu-Neamţ ;
- Dispoziţiei primarului nr. 64 / 03.02.2026 privind numirea Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea şi vânzarea bunurilor imobile din domeniul public şi privat al oraşului Târgu-Neamţ;
- H.C.L. nr. 10 / 29.01.2026 privind obţinerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenurilor cu **NC 59521 - 19 mp si NC 59522 - 9 mp**, aflate in domeniul privat al oraşului Târgu-Neamţ, bd. Mihai Eminescu, aferent bl. G2, sc. A, ap. 4, parter si Raportul de evaluare nr. 132/30.03.2026 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimaţie nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria oraşului Târgu-Neamţ cu nr. 5.475/20.04.2026;
- H.C.L. nr. 11 / 29.01.2026 privind obţinerea avizului de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu **NC 59743 - 49 mp**, aflat in domeniul privat al oraşului Târgu-Neamţ, str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. B, ap. 21, parter si Raportul de evaluare nr. 134/30.03.2026 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimaţie nr.

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

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

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

Membrii titulari ai comisiei sunt:

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

Membri supleanți:

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

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

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

3. **<u>Date de identificare a terenului cu NC 59743 – 5 mp din str. Cuza-Voda, aferent bl. A5, sc. B, ap. 21, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț</u>**

Petrica Valeria este concesionara terenului de 5 mp, situat în str. Cuza-Voda, aferent bl. A2, sc. A, parter, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, conform contractului de concesiune directă nr. 105/05.06.2019. 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 190 terenul se afla in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț si are o valoare de inventar de 1.720 lei la data de 31.12.2024, categoria de folosință: curți-construcții, număr cadastral 59668.

Pe acest teren este construita o extindere având NC 59668-C1 cu destinația de spațiu prestări servicii conform extrasului de carte funciară. Petrica Valeria este proprietara construcției sus-menționate, pentru care s-a eliberat Autorizația de construire balcon la parter nr. 49/23.05.1994. Proprietara imobilului aferent balconului, cu destinatia actuala de spațiu prestări servicii în suprafață utila de 12,2 mp, conform Certificatului de moștenitor nr. 141 din 02.09.2011 si Certificatului de moștenitor nr. 180/02.09.2019 eliberat de SPN David Daniela si David Radu Constantin este tot Petrica Valeria. 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. 12 / 29.01.2026 s-a obținut avizul de principiu in vederea demarării procedurii de vânzare directa a terenului cu NC 59668 - 5 mp, aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Cuza-Voda, aferent bl. A2, sc. A, parter.

Conform Raportului de evaluare nr. 135/30.03.2026 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 5.474/20.04.2026, valoarea de piață stabilita in urma evaluării pentru terenul in suprafata de **5 mp, având NC 59668**, a fost stabilita la **487 euro, reprezentând 2.482 lei** .

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

Valoarea finala de vânzare a terenului, stabilita de comisie este de 5.000 lei fără TVA.

Cele șase (6) solicitări de cumpărare ale terenurilor descrise mai sus se încadrează in excepția prevăzută de OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, art. 364 (1), Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel; ***prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz. (2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.***

Drept pentru care s-a întocmit prezentul proces-verbal, astăzi, 05.05.2026, în 2 exemplare originale.

Membrii titulari ai comisiei sunt:

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

Membri supleanți:

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