

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA ION CREANGA
PRIMAR

PROIECT DE HOTARARE

Nr. 102.....din 26.07.2022

**privind concesionarea directă a unui teren, in suprafata de 5830 mp, aparținând
domeniului privat al Comunei Ion Creangă**

Analizând temeiurile juridice :

- art.120 alin.(1) și art.120, alin.(1) din Constituția României, republicată;
- art.555-557 și art. 871-873 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.108, lit.,b", art.129, alin.(1), alin.(2), lit.,c", art. 302- 331 (art. 313 alin.(1) lit ,, a,b,f,g", art. 315) , art. 349- 353 , art.354, alin.(1)-(2), art.355, art.362 alin.(1) si (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art.27 alin (1) din Legea nr.7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 13 alin.(1) si ale art. 15, lit. "e", art. 17 , art.22 alin.(1)-(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificările și completările ulterioare.
- art. 111 alin.(2) lit.,, g " si alin.(3) din Regulamentul de avizare ,receptie si înscriere in evidentele de cadastru si carte funciară , aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 700 / 2014 , cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de prevederile :

- HC.L nr. 121 din 27.12.2022 privind aprobarea inventarului bunurilor din doemniul public al comunei Ion Creangă .
- H.C.L nr. 20 din 25.02.2022 privind aprobarea trecerii din domeniul public al UAT- Comuna Ion Creanga și înregistrarea în domeniul privat al U.A.T.Comuna Ion Creangă a imobilului- teren in suprafata de 5830 mp teren pășune, precum și actualizarea și completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al U.A.T. Comuna Ion Creangă.
- H.C.L nr. 62 din 16.06.2022 privind aprobarea dezmembrării unor imobile - terenuri , aparținând UAT- Comuna Ion Creangă,
- Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR la data de 26.07.2022;

Luând act de :

- Cererea înregistrată la nr. 2770 din 06.02.2022 prin care domnul Iacovan Constantin solicita concesionarea suprafetei de 5830 mp teren extravilan , situat in extinderea imobilului proprietate in vederea autorizarii unei activitati piscicole (iaz).
- Adresa nr. 4558 din 07.03.2022 a Primariei comunei Ion Creanga,
- Adresa nr. 880 din 16.03.2022 a Direcției pentru Agricultură Județeană Neamt,
- Studiul pedologic nr. 223 din 29.04.2022 realizat de O.J.S.PA Neamt
- Actul de dezmembrare autentificat nr. 1938 din 30.06.2022,
- Adeverința nr. 10.650 din 22.07.2022 a Primăriei comunei Ion Creangă ,
- Extrasul de carte funciară nr. 55698- Ion Creangă,
- Adresa nr. 2703/ 25.08.2022 a Administratiei Nationale a Rezervelor de stat si probleme Speciale .
- referatul de aprobare nr. 10.732 din 26.07.2022 întocmit de primarul comunei
- Raportul de specialitate inregistrat la nr. 10.733 din 26.07.2022,
- avizul pentru legalitate ,intocmit de secretarul general al UAT ,
- avizele favorabile al comisiilor de specialitate ale Consiliului local .

In temeiul dispozitiilor art.129 alin.(2) lit ,,c" , alin.(6) lit ,,b" , art.139 alin.(3) lit.,, g " , art. 140, alin.(1) si (3) , art. 196, alin.(1) lit.,,a" ale art. 197 alin.(1) și ale art. 243 alin. (1), lit. "a" și "b" din Codul administrativ aprobat prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare :

Primarul Comunei Ion Creangă , județul Neamț ,

PROPUNE :

Art.1. Se aprobă concesiunea directă către domnul Iacoban Constantin , a terenului în suprafața de 5830 m.p., situat în extravilanul comunei Ion Creangă, județul Neamț, având categoria de folosință teren neproductiv, înscris în Cartea Funciară cu nr. cadastral 55698, aparținând domeniului privat al comunei Ion Creangă, județul Neamț, pentru realizarea unei extinderi ce va avea destinația de „Acumulare permanentă Iacoban , sat Recea , comuna Ion Creangă , județul Neamț „, conform anexei nr.1.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate și documentația de atribuire , conform anexei nr.2.

Art.3 Se aprobă durata concesiunii, pentru o durată/ perioadă de 25 ani începând cu data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea de prelungire conform prevederilor legale, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Art.4 Se aprobă modelul de contract de concesiune prevăzut în Anexa nr.3 .

Art.5. Se aprobă Raportul de evaluare pentru suprafața de 5830 m.p., situat în extravilanul comunei Ion Creangă, județul Neamț, categoria de folosință neproductiv, aparținând domeniului privat al comunei Ion Creangă, județul Neamț, întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR la data de 26.07.2022, conform anexei nr. 4 .

Art.6 alin. (1) Redevența este de 288 lei/an, pentru terenul în suprafața de 5830 m.p.

Alin.(2) Anual redevența poate fi indexată în funcție de coeficientul de inflație stabilit de Institutul Național de Statistică.

Art.7. Se împuternicește Primarul Comunei Ion Creangă, județul Neamț, să semneze contractul de concesiune.

Art.8. Primarul comunei prin compartimentele de specialitate vor lua măsurile corespunzătoare pentru aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 9. Secretarul general al UAT , va comunica prezenta instituțiilor , autorităților și persoanelor interesate.

INIȚIATOR

PRIMAR,

Dumitru- Dorin TABACARIU

Anexa 1

Nr Crt.	Amplasament	Suprafata (mp)	Beneficiar	Scop	HCL Dom Privat	Redeventa Lei/an	Felul concesiunii	Durata	Obs
1	Sat Recea , parcela „La podeț”	5830	Iacoban Constantin	Extindere Constructie existentă	20/ 25.02.2022	288	Directă	25 ani	

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55698 Ion Creanga

Nr. cerere	31819
Ziua	25
Luna	07
Anul	2022

Cod verificare
100117613472



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Neamt, punct La Podet (Ponor)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55698	5.830	Teren neimprejmuit; imobilul nu este imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28916 / 01/07/2022		
Act Notarial nr. Act De Dezmembrare autentificat sub Nr. 1938, din 30/06/2022 emis de N.P. DASCĂLU Oana;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 55698 a imobilului cu numarul cadastral 55698 / UAT Ion Creanga, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52154 inscris in cartea funciara 52154;	A1
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 26, din 23/06/2014 emis de Consiliul Local al Comunei Ion Creangă;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA ION CREANGĂ , CIF:2613753, - domeniu privat -	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52154/Ion Creanga, inscrisa prin incheierea nr. 44036 din 13/12/2017;	
31819 / 25/07/2022		
Act Administrativ nr. Adeverința nr. 10650, din 22/07/2022 emis de Primăria Comunei Ion Creanga; Act Administrativ nr. Studiu Pedologic NR. 223, din 29/04/2022 emis de O.J.S.P.A Neamt;		
B5	Se actualizează informațiile tehnice ale imobilului, în sensul schimbării categoriei de folosință a suprafeței de 5830 mp teren din pășune în neproductiv .	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	12.531
8	9	1.741
9	10	30.275
10	11	13.981
11	12	27.702
12	13	52.516
13	14	42.328
14	15	39.029
15	1	36.012

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

25-07-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LAURA SOLCANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Aty



100117613472

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Dosarul nr. 31819 / 25-07-2022

INCHEIERE Nr. 31819**Registrator: CRISTIAN DRAGANESCU**
Asistent: LAURA SOLCANUSemnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de COMUNA ION CREANGĂ domiciliat în Loc. Ion Creanga, Nr. com. Ion Creangă, Jud. Neamt privind Actualizarea informatii tehnice în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.Adeverința nr. 10650/22-07-2022 emis de Primăria Comunei Ion Creanga;
-Act Administrativ nr.Studiu Pedologic NR. 223/29-04-2022 emis de O.J.S.P.A Neamt;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 263

Vazand referatul asistentului registrator în sensul ca nu exista impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 55698, înscris în cartea funciara 55698 UAT Ion Creanga avand proprietarii: COMUNA ION CREANGĂ în cota de 1/1 de sub B.2;
- Se actualizează informațiile tehnice ale imobilului, în sensul schimbării categoriei de folosință a suprafeței de 5830 mp teren din pășune în neproductiv . asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 55698 UAT Ion Creanga;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA ION CREANGĂ
GIURGILA GELU

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se înscrie în cartea funciara si se soluționeaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

28-07-2022

Registrator,

CRISTIAN DRAGANESCU

Asistent Registrator,

LAURA SOLCANU

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

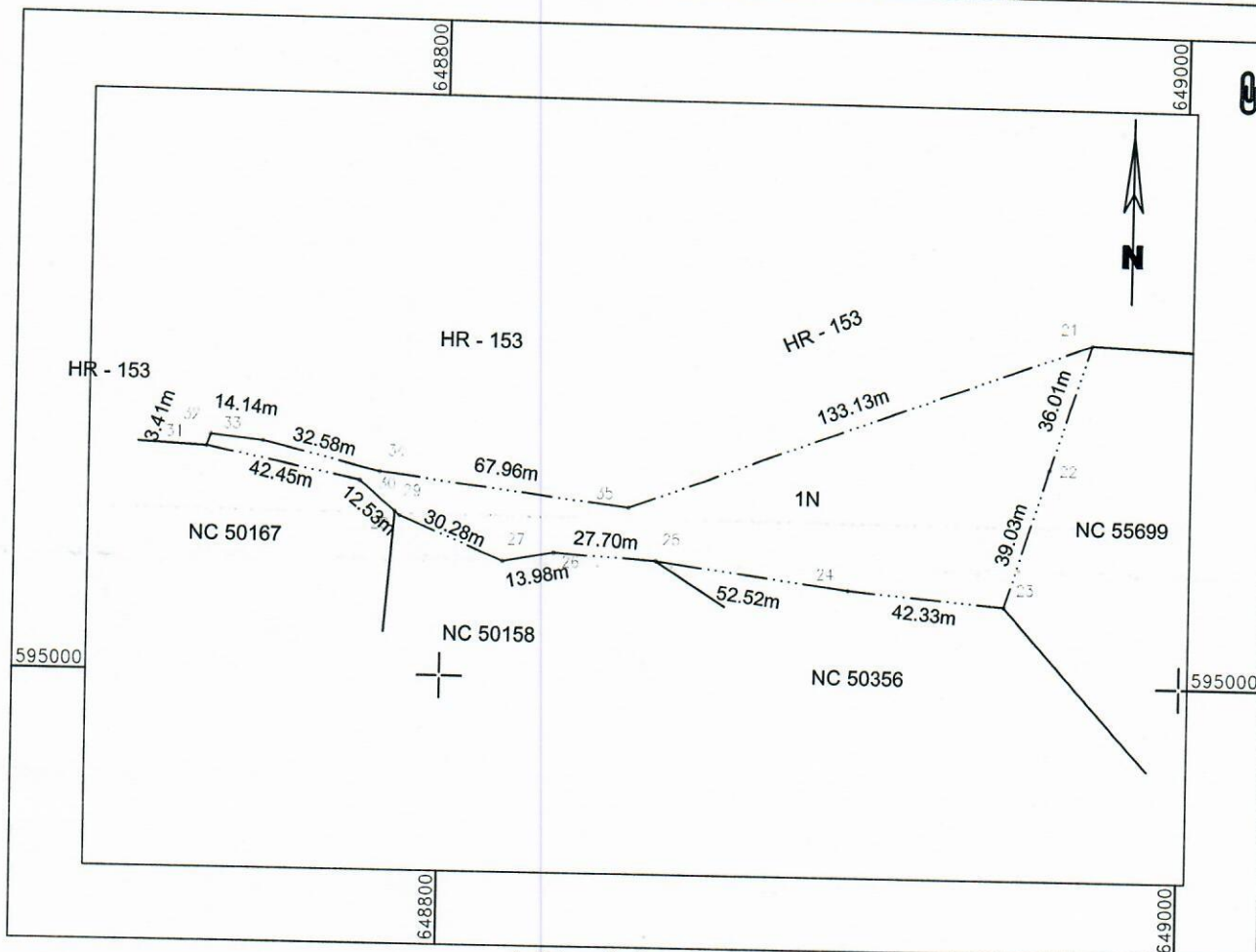


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 1.35

Scara 1 : 2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
55698	5830	Extravilan Comuna ION CREANGA, punct La PODET (Ponor), Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.	55698	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) Ion Creanga



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	N	5830	Imobilul nu este imprejmuit.
Total		5830	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 5830 mp

Suprafata din act imobilului = 5830 mp

Executant : Giurgila Gelu	Inspector
Autorizatie Cat.B, Seria RO-B-F, Nr. 0167 Confirm exexecutarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii doc. cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Gelu Giurgila Digitally signed by Gelu Giurgila Date: 2022.07.25 10:04:33 +03:00	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral cererea nr. 31819 / 25.06.2022 <i>[Signature]</i> Semnat digital de Mirela-Maria Mihut
ST	Data: 25.07.2022

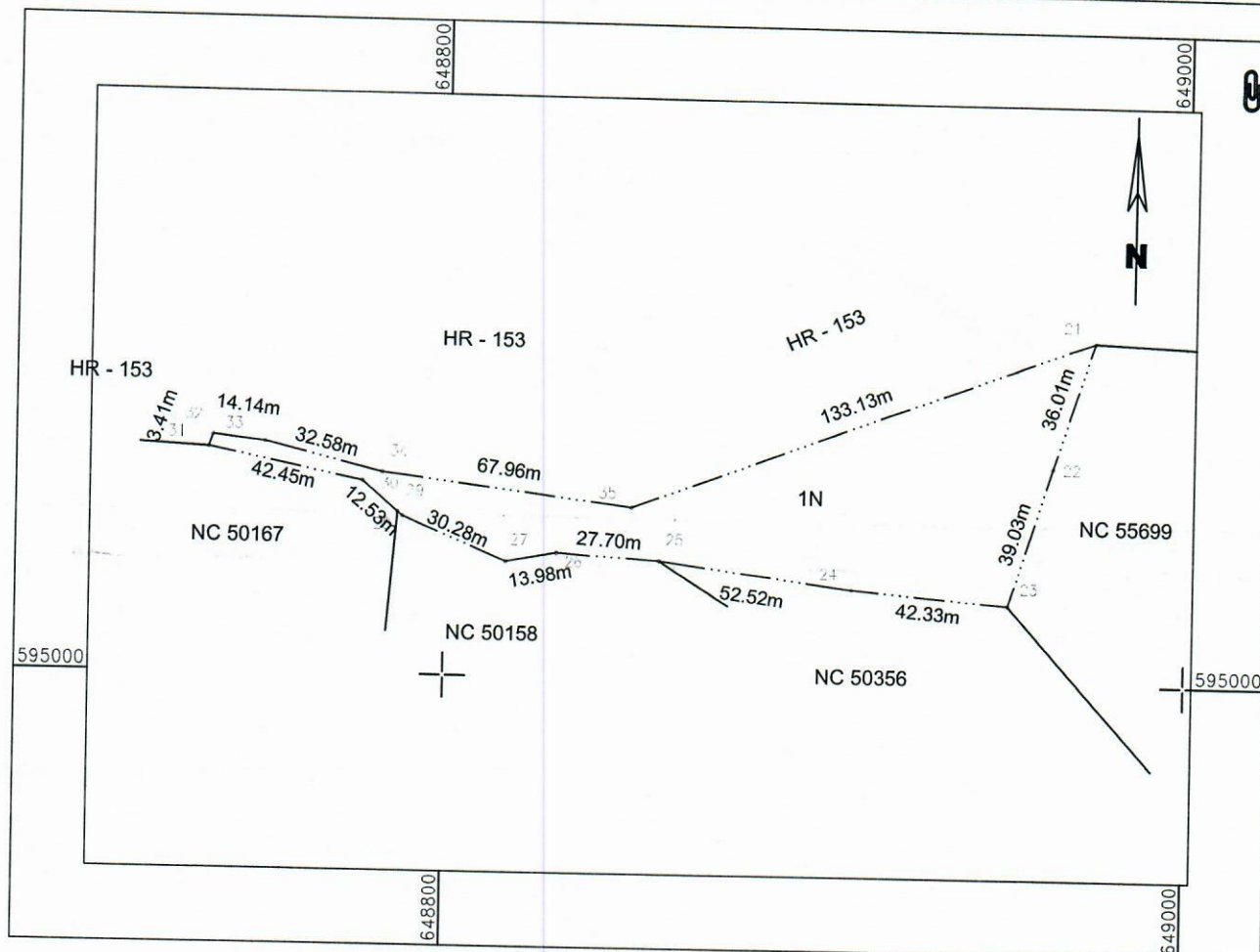
22.07.2022

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 1.35

Scara 1 : 2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
55698	5830	Extravilan Comuna ION CREANGA, punct La PODET (Ponor), Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
55698	Ion Creanga	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	N	5830	Imobilul nu este imprejmuit.
Total		5830	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 5830 mp

Suprafata din act imobilului = 5830 mp

Executant : Giurgila Gelu	Inspector
Autorizatie Cat.B, Seria RO-B-F, Nr. 0167 Confirm exexecutarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii doc. cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Gelu Giurgila Digitally signed by Gelu Giurgila Date: 2022.07.25 10:04:33 +03:00	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral cererea nr. 31819 / 25.06.2022 Semnat digital de Mirela-Maria Mihut
ST 22.07.2022	Data: 25.07.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. Obiectul concesiunii

Ca urmare a cererii depuse de către domnul Iacoban Constantin înregistrată la nr. 2770 din 06.02.2022 la sediul Primăriei comunei Ion Creangă, prin care solicita concesiunea suprafeței de 5830 mp, teren situat în satul Recea, parcela „La Podeș”, teren situat în continuarea proprietății având D.C nr. 50167, pentru realizarea unei extinderi ce va avea destinația de „Acumulare permanentă Iacoban, sat Recea, comuna Ion Creangă, județul Neamț”,

2. Motivația concesiunii

2.1 Motivația pentru componentă legislativă

Solicitarea de mai sus se încadrează în baza art. 13 alin.(1) și ale art. 15, lit. „e”, art. 17, art.22 alin.(1)-(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

„Art. 13. - (1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, **concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.**

Art. 15. - Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate **construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:**

- a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;**
- b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;**
- c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;**
- d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastru, potrivit legii;**
- e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia „;**

- prevederile art. 129 alin.(2) lit., c” din O.U.G nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărăște ca bunurile din domeniul public sau privat de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate

- prevederile H.C.L nr. 2 din 31.01.2013 prin care a fost aprobat Planul Urbanistic General al comunei Ion Creangă .

2.2 Motivația pentru componentă financiară,

Principalele avantaje ale concesiunii terenului sunt următoarele :

- Concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și terenului concesionat,
- Concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență stabilită prin hotărâre de Consiliu local,
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu)

2.3. Motivația pentru componentă de mediu,

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt :

- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației,
- utilizarea durabilă a resurselor.
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. Durata concesiunii

Concesionarea terenului pentru suprafața de 5830 mp teren neproductiv, situat în satul Recea parcela „La Podeș”, se va face pe o perioadă de 25 ani începând cu data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea de prelungire conform prevederilor legale, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

4. Elementele de pret

Concesionarul ca plăți autorității administrației publice locale o redevență anuală, nivelul minim fiind de 288 lei / an, conform Raportului de evaluare realizat de expert ANEVAR.

5. Modalitatea de acordare a concesiunii

Concesionarea se va face în conformitate cu prevederile art. 15 lit., e” din Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor, prin încredințare directă domnului Iacoban Constantin, cu obligația de a se începe lucrările în maximum 12 luni de la data încheierii contractului sau în perioada de valabilitate a documentelor emise de Primaria Comunei Ion Creangă.

Având în vedere că terenul solicitat aparține domeniului privat al Comunei Ion Creangă, este înscris în cartea funciară nr. 55698 UAT- Comuna Ion Creanga, nr. cadastral 55698, este situat în continuitatea proprietății, taxele ce vor fi încasate constituie venit la bugetul local și până la aceasta data terenul nu a fost regăsit ca fiind revendicat conform legilor proprietății.

Va rugăm să dispuneți cu privire la promovarea proiectului de hotărâre, pentru concesionarea directă a suprafeței de 5830 mp, teren neproductiv, proprietatea privată a UAT Comuna Ion Creangă, pentru realizarea extinderii construcției existente, cu respectarea prevederilor legale Legea nr. 50/ 1991 și a Regulamentului de urbanism local

Consilier
Compartiment urbanism
Ing. Sergiu ARHIP



DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

1) Informații generale privind concedentul : UAT- Comuna Ion Creangă, identificata cu CIF 2613753 , cu sediul in sat Ion Creanga , str. I.C.Brătianu , nr. 105, comuna Ion Creangă , județul Neamț , reprezentat legal de Primarul comunei Ion Creangă , domnul Tabacariu Dumitru- Dorin ,

2) Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;

Procedura este de Concesionare directa

Concesionarul are obligația să depună la dosarul de oferta următoarele documente :

- Certificatul fiscal ca nu are datorii la bugetul local ,
- Copie C.I
- manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

3) Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

Persoana nemultumita se poate adresa Instantei de contencios administrativ

4) Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii. Conform contractului de concesionare .

Consilier

Compartiment urbanism

Ing. Sergiu ARHIP



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA ION CREANGĂ
Nr..... din 14.09.2022

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre Comuna Ion Creanga , cu sediul in Loc Ion Creanga , str. I.CBrătianu , nr. 105 comuna Ion Creanga , jud. Neamt , reprezentata prin DL. Dumitru – Dorin TABACARIU - PRIMAR, in calitate de CONCEDENT, pe de o parte, si

Domnul Iacoban Constantin , cu domiciliul in satul Recea, comuna Ion Creanga , str. Siretului nr. 140 , comuna Ion Creanga , judetul Neamt ,legitimat cu CI , seria ntb , nr. 829215 , CNP 1710420272645 , in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte,

In baza dispozitiilor art. 13 alin. (1) si art. 15, lit. "e" din Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare si a Hotararii Consiliului Local al Comunei Ion Creanga nr. _____ din 14.09.2022 , a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului il constituie preluarea in concesiune a terenului proprietate privata a Comunei Ion Creangă , in suprafata de 5830 m.p., situat in extravilanul comunei Ion Creanga , in scris in cartea funciara nr.55698 UAT Ion Creanga , avand numar cadastral 55698 .

Terenul in cauza va fi folosit de catre concesionar pentru realizarea unei extinderi „Acumulare permanenta Iacoban , sat Recea , comuna Ion Creangă , judetul Neamt „ , pe terenul aflat in imediata vecinatate a proprietatii concesionarului.

Art. 2 - Predarea - primirea terenului precizat la art. 1 se face pe baza de proces-verbal de predare-primire.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3 - Durata concesiunii este de 25 (douazecisicinci) ani, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, respectiv 14.09. 2022- 13.09.2047 cu posibilitatea prelungirii dar nu mai mult de 49 ani

Art. 4 - Contractul de concesionare inceteaza de drept la expirarea perioadei pentru care a fost incheiat, respectiv 13.09.2047 , in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

Contractul de concesiune se poate prelungi pentru o perioada determinata, functie de legislatia in domeniu, cu acordul partilor.

In masura in care partile nu convin asupra unor noi conditii cu privire la prelungirea contractului de concesiune, acesta se va derula in conditiile stabilite initial.

-02-

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 5 - Redevanta concesiunii este de 288 lei/an, reprezentand taxa anuala de concesiune.

Art. 6 - Redevanta se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotarare a Consiliului Local al Comunei Ion Creangă sau a legislatiei fiscale in vigoare, aplicabile la inceputul fiecarui an fiscal.

Art. 7 - Plata anuala a redeventei se poate face in 2 (doua) rate, 31 martie respectiv 30 septembrie a anului de referinta.

Art. 8 - Pentru intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe majorari. Nivelul majorarii de intarziere este de 1% din quantumul obligatiilor neachitate la termen, calculata pentru fiecare luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului scadent si pana la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 9 - Neexecutarea obligatiei de plata a redeventei sau a taxelor si impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, timp de 3 luni consecutiv, confera concedentului dreptul sa rezilieze contractul de concesiune, unilateral.

Art. 10 - Prezentul contract constituie titlu de creanta si titlu executoriu.

Art. 11 - Concesionarul are obligatia sa constituie in maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita 14 decembrie), garantia de concesiune in valoare de 576 lei RON (taxa de concesiune stabilita si datorata pentru primul an al concesiunii).

Art. 12 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2022 nu este indexata.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 13 - Sumele prevazute la art. 5, se vor achita prin:

- virament, din contul concesionarului nr. _____, deschis la Trezoreria Municipiului Roman, in contul concedentului, nr.,
- direct in numerar la casieria Primaria comunei Ion Creanga.

VI. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 14 - Concedentul are obligatia sa predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 15 - Dupa perfectarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa faca demersurile necesare in vederea obtinerii certificatului de urbanism si a avizelor necesare pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Art. 16 - Concesionarul este obligat sa realizeze lucrari de curatare, amenajare sau degajare, dupa caz, a amplasamentului si/sau a terenurilor adiacente ocupate temporar pe durata executiei, odata cu incheierea lucrarilor de baza. Nerespectarea acestei clauze se sanctioneaza conform legislatiei in vigoare.

Art. 17 - Concedentul are dreptul sa verifice modul in care concesionarul isi respecta obligatiile si sa notifice in scris acestuia cazurile de incalcare a legii si clauzele contractuale, precum si modul de intrare in legalitate prin grija Compartimentului de urbanism si amenajarea teritoriului pentru modul de respectare a prevederilor Autorizatiei de Construire si prin grija Compartimentului impozite si taxe locale, pentru modul in care concesionarul isi respecta obligatiile legate de achitarea redeventei.

Art. 18 - Concesionarul are obligatia sa notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuzionarea cu alta persoana juridica.

Modificarea CAP. I – PARTILE CONTRACTANTE – se va consemna prin Act Additional semnat de parti si va constitui anexa prezentului Contract de Concesionare. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 19 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesionat,
-03-

stabilita initial, este permisa concesionarului numai cu acordul scris al concedentului (hotarare Consiliului Local al Comunei Ion Creanga).

Art. 20 - Concesionarul are obligatia sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii cu diligența maxima pentru a conserva si dezvolta valoarea acestuia, pe toata durata concesiunii si sa-l despagubeasca pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se platesc in masura in care nu sunt acoperite prin plata penalitatilor. Forta majora dovedita in conditiile legii, exonereaza de raspundere.

Art. 21 - Pe terenul concesionat, concesionarul are obligatia sa realizeze o investitie .

Art. 22 (1) - Concesionarul are obligatia sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de cel mult un an de la data incheierii prezentului contract de concesionare a terenului.

(2) In caz de incalcare a obligatiei prevazute la alin. (1), concesionarea isi pierde valabilitatea.

Art. 23 – Concesionarul are obligatia de a executa integral lucrarile la obiectivul de investitii pana la termenul prevazut in autorizatie.

Art. 24 – Lucrarile de constructie autorizate se considera finalizate daca s-au realizat toate elementele prevazute in autorizatia de construire si daca s-a efectuat receptia la terminarea lucrarilor.

Efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor este obligatorie pentru toate tipurile de constructii autorizate, inclusiv in situatia realizarii acestor lucrari in regie proprie. Receptia la terminarea lucrarilor se face cu participarea reprezentantului administratiei publice locale din cadrul Primariei Comunei Ion Creanga .

Art. 25 – Constructiile executate fara autorizatie de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum si cele care nu au efectuata receptia la terminarea lucrarilor, potrivit legii, nu se considera finalizate si nu pot fi intabulate in cartea funciara. In aceasta situatie se aplica in continuare sanctiunile prevazute de lege.

VII. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 26 - Prezentul contract de concesionare inceteaza in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii;
- b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent ;
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;
- d) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
- e) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului, in acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica, in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii, nu se percep daune;
- f) alte cauze de incetare a contractului de concesionare, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

Art. 27 - La incetarea contractului de concesionare prin ajungere la termen, concesionarul este

obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur (terenul concesionat , in mod gratuit si libere de sarcini.

Art. 28 - La incetarea contractului de concesionare, concesionarul este obligat sa incheie cu

-04-

concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi.

ART. 27.

Bunurile vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

- BUNURI DE RETUR – terenul concesionat in suprafata de 5830 m.p. – se vor reintoarce in posesia concedentului. Concesionarul nu va avea pretentii asupra lucrarilor executate ;

- BUNURI PROPRII – bunuri a caror investitie a fost facuta de concesionar, altele decat cele initiale pot reveni concedentului in masura in care acesta isi manifesta intentia de a le prelua, in schimbul unei compensatii banesti. In caz contrar, concesionarul isi va ridica bunurile.

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 29 - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesionare, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art. 30 - La finalizarea constructiei, concesionarul are obligatia de a incheia proces-verbal de receptie a lucrarilor, precum si de a face dovada asigurarii constructiei la o unitate autorizata in acest scop.

Art. 31 – La terminarea completa a lucrarilor de construire, concesionarul este obligat sa declare, in vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitatile subordonate acestora, constructia realizata dar nu mai tarziu de 15 zile de la data expirarii termenului prevazut in autorizatia de construire.

IX. LITIGII

Art. 32 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare, in masura in care nu pot fi solutionate pe cale amiabila, sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

In masura in care partile nu ajung la o solutie pe cale amiabila, solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare, se realizeaza potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 544/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 33 - Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesionare, clauze compromisorii.

X. ALTE CLAuze

Art. 34 - Concesionarul are obligatia de a respecta normele de protectia mediului si P.S.I.

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 35 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit, numai cu acordul scris al concedentului. In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire.

Actele vor fi transcrise prin grija partilor pe numele noului proprietar al constructiei.

Art. 36- Subconcesionarea, in tot sau in parte, unei alte persoane a obiectului concesiunii, este interzisa.

Art. 37 - Orice intelegere legala intre parti, survenita in perioada derularii contractului, se va

consemna în scris prin act adițional, semnat de părți și va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusă clauzelor economice și juridice conținute de acesta.

Art. 38 - Concesionarul are obligația să înscrie contractul de concesiune în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 10 zile de la semnarea contractului de concesiune.

-05-

Art. 39 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, împreună cu planul de situație, fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Art. 40 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în extravilanul comunei Ion Creanga, cu suprafața de 5830 m.p., s-a încheiat astăzi 14.09.2022, la sediul Consiliului Local al Comunei Ion Creanga, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și două exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
Comuna Ion Creanga
PRIMAR,
Dumitru – Dorin TABACARIU

CONCESIONAR,
Constantin IACOBAN

Consilier financiar
Rodica Segneanu,

Consilier,
Mariana TRIȘCĂU

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2022

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren extravilan in suprafata de 5.830 mp
situat in , comuna Ion Creanga, judetul Neamt



Iulie 2022

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI	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 DESEMNATI.....	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. RESTRICTII 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	14
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATHILE 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	21
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA)	21
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE.....	21
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	22

26 Iulie 2022

In atentia:	Clientul: Comuna Ion Creanga
	Destinatarul: Comuna Ion Creanga

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in comuna Ion Creanga, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in , comuna Ion Creanga, judetul Neamt, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL, 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: Comuna Ion Creanga

Destinatarul: Comuna Ion Creanga

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului extravilan in suprafata masurata de 5.830 mp , in vederea concesiunii .

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren extravilan in suprafata masurata de 5.830 mp, situat in , comuna Ion Creanga, judetul Neamt.

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 55698, inscris in Cartea Funciara nr. 55698-UAT Ion Creanga.

Data evaluarii

Data evaluarii este 26.07.2022.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 26.07.2022 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl viceprimar Constantin Vasile. Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in acest raport, a rezultat urmatoarea valoare:

Valoarea de piata:	
1.460 €	7.200 lei

Valoarea redeventei anuale este de 58 euro , respectiv 288 lei anual .Termenul de concesiune al terenului este de 25 de ani .

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 25.07.2022 – 4,9310 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 25.07.2022 respectiv 4,9310 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 lei/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).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. 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.

AECA SRL – Cordun , este societate comerciala cu capital privat.

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/1862/2003

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2021

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

Activitatea de baza a firmei este de evaluare pentru societatile comerciale cu urmatoarele activitati:

- Evaluari societati comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluari proprietati imobiliare si bunuri mobile pentru vanzare
- Evaluari proprietati imobiliare pentru impozitare
- Raportari financiare
- Constituire de capital social
- Dobandire de credite bancare
- Lichidari societati comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2022.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat: Seria RC; Nr. 078066325/2021.

Pentru a putea aborda activitati din domenii economice diferite, AECA are contracte de colaborare cu specialisti autorizati, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.

Firma dispune de logistica necesara pentru desfasurarea acestor activitati: retea de calculatoare, conexiune internet, mijloace de transport, telefonie mobila.

Aria de desfasurare a activitatii cuprinde judetele: Neamt, Suceava, Bacau, Iasi, Vaslui.

Evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes față de proprietatea evaluată și nici față de părțile implicate, iar onorariul nu a depins de mărimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Ion Creanga

Destinatarul: Comuna Ion Creanga

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului extravilan in suprafata masurata de 5.830 mp , in vederea concesiunii .

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de un teren extravilan neproductiv în suprafața măsurată de 5.830 mp, situat în , comuna Ion Creangă, județul Neamț.

Imobilul este identificat cu numărul cadastral 55698, înscris în Cartea Funciara nr. 55698-UAT Ion Creangă

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat în prezentul Raport de evaluare este valoarea de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) compuse din ediția 2013 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2013) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

Definiția valorii de piață: *“suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Standardele ANEVAR aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102) ; SEV 103 – Raportare (IVS 103) ; SEV 104 – Tipuri ale valorii ; SEV 105 Abordări și metode de evaluare ; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluării deținute de către Comuna Ion Creangă , jud. Neamț .

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 26.07.2022.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 26.07.2022.

1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 în Documentarea pentru elaborarea evaluării *“Evaluatorul trebuie să precizeze măsura în care a fost inspectată proprietatea imobiliară subiect și în care a fost efectuată orice investigație”*.

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspecției proprietății subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piață, a raționamentului Evaluatorului și a altor surse de informații menționate în cadrul raportului.

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectată în data de 26.07.2022 de către dl Casapu Ioan, Evaluator, împreună cu dl viceprimar Constantin Vasile . Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 26.07.2022, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Zona in care se afla amplasamentul este in zona periferica extravilana . Terenul este situat in extravilanul comunei Ion Creanga fara acces direct la drum de exploatare .Terenul evaluat este un teren extravilan neproductiv si necultivat asa cu rezulta si din Studiul Pedologic 223/29.04.2022 intocmit si emis de catre Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale – Oficiul Judetean de Studii Pedologice si Agrochimice Neamt .
- 2 Utilitatile : energie electrica, apa, canalizare sunt la peste 1 km.
- 3 Accesul se face din drum de exploatare
- 4 Amploarea investigatiei

Proprietatea a fost inspectata vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

1.12. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de catre client;
- Informatii publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro , www.imobiliare.net, www.multecase.ro, etc.);
- Informatii despre locatie cu ajutorul www.maps.google.com, google earth, <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, programul TransDatRo4.01;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii colectate la inspectie;
- Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate.

1.13. Ipoteze si ipoteze speciale

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte;
- Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata;
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte;
- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului;
- Obiectivul evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot aparea dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii;

- Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii;
- Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in considerare la evaluare;
- Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare;
- Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi reinoite pentru orice utilizare potentiala;
- Acest raport de evaluare este confidential in relatia beneficiar evaluator;
- Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare;
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa ca acestea sunt adevarate si corecte;
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;
- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acesteia si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea;
- 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;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

1.14. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului (daca exista). Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. Consimtamantul scris al Evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

1.15. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 adoptate de ANEVAR si nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață.

2.1. Etapele parcurse

- i. documentarea, pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client;
- ii. inspectia amplasamentului și a zonei;
- iii. stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- v. analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății;
- vii. procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

2.2. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie principiul celei mai bune utilizări, care "îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar."

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- i. să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- ii. să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- iii. cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror prețuri se cunosc.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vanzătorilor. Este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii

de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

Bunul imobil evaluat prin prezentul raport de evaluare se afla in proprietatea Comunei I. Creanga , jud. Neamt . Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Act dezmembrare autentificat sub nr. 1938/30.06.2022 BNP Dascalu Oana ;
- Incheierea nr 55698/23.11.2021 si extras de carte funciara pentru informare 55698/23.02.2021 emis de ANCPI NEAMT BNCPI Roman sub nr.28916/01.07.2022 ;
- Adev 10650/22.07.2022 emisa de Primaria Comunei I. Creanga , jud. Neamt ;
- HCL 20/25.02.2022 emisa de Primaria Comunei I. Creanga , jud. Neamt ;

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Comuna Ion Creangă este amplasată pe valea Siretului și pe dealurile Bârladului, cu întinse terenuri arabile și împădurite. Este traversată de șoseaua județeană DJ207C, care o leagă spre nord-vest de Horia (unde se termină în DN2) și spre sud-est de Valea Ursului. La Ion Creangă, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ207D, care duce spre sud la Icușești.

Suprafata: 7491 ha

Intravilan: 923,73 ha

Extravilan: 6567,27 ha

Populatie: 5815

Gospodarii: 2565

Nr. locuinte: 2855

Nr. gradinite: 4

Nr. scoli: 4

Numele localitatilor aflate in administratie:

Ion Creangă, Averești, Izvoru, Muncelu, Recea, Stejaru

Asezarea geografica:

Teritoriul comunei Ion Creangă din județul Neamț se află, geografic, în Moldova, în nord-vestul Podișului Central Moldovenesc (Podișul Bârladului), coborând în partea vestică până în albia minoră a râului Siret care constituie și hotarul natural al comunei în vestul acesteia. Din punct de vedere administrativ, teritoriul comunei Ion Creangă, prin poziția pe care o ocupă, se află situat în partea de sud-est a județului Neamț. Centrul comunei, satul Ion Creangă, se află la o depărtare de 11 km de centrul orașului cel mai apropiat, Roman și de stația CFR cea mai apropiată, din același oraș.

Activitati specifice zonei:

Agricultură

Zootehnie

Extracția de gaze naturale
Comerț

Activități economice principale:

Creșterea animalelor
Comerț
Agricultură
Confecționat tâmplărie din lemn, PVC, aluminiu

Firme reprezentative:

Talman SRL
SC Trei Sate

Obiective turistice:

Drumul Crucii
Muzeul etno-folcloric
Biserica Ion Creangă

Facilitati oferite investitorilor:

Apă și canalizare
Curent electric
Infrastructură modernizată
Forță de muncă

3.4. Informatii despre amplasament

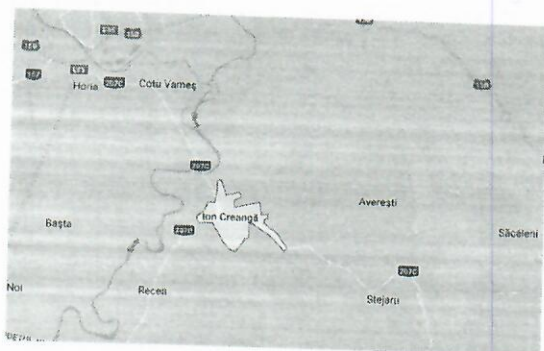
Proprietatea este amplasata in extravilanul comunei Ion Creanga .

Zona unde este amplasata proprietatea este o zona periferica extravilana.

Vecinatati: Nord – domeniul public ; Est – domeniul public ; Sud – cale de acces comuna drum ded exploatare; Vest – domeniul public .

Cai de acces: drum de exploatare.

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Teren extravilan, categoria de folosinta neproductiv, nr cadastral 55698, in suprafata masurata de 5.830 mp, forma de trapez, deschidere de 32,00 ml, suprafata aprox plana. Terenul evaluat este un teren extravilan neproductiv si necultivat asa cu rezulta si din Studiul Pedologic 223/29.04.2022 intocmit si emis de catre Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale – Oficiul Judetean de Studii Pedologice si Agrochimice Neamt .

Utilitatile zonei: energie electrica, apa, canalizare sunt la peste 1 km .

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata terenurilor amplasate in intravilanul comunei Ion Creanga si zonele limitrofe.

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 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 0,2÷0,3 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete cuprinse intre 4.000 mp÷10.000 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;
- 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, cu cale de acces secundara spre cai de acces asfaltate drumuri comunale ;
2. Existenta utilitatilor la distante relativ mici sub 1 km.

Factori negativi

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

Concluzie

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

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

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

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

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

- 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, acesta fiind mixt, imbinandu-se sectorul comercial si sectorul rezidential, evaluatorul estimeaza ca cea mai buna utilizarea a terenului liber este utilizarea agricola.

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

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

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

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

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

Valoarea de piata:	
1.460 €	7.200 lei

Valoarea redeventei anuale este de 58 eur , respective 288 lei . Perioada concesiionarii este de 25 de ani .

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru ANEVAR

Note :

- 1) Valorile sunt nete fara TVA
- 2) Curs B.N.R. din data de 25.07.2022 – 4,9310 lei/euro





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Secretar general
M. Nita



Nr. 2703 PS/ 25.08.2022
Nesecret
Exemplar nr. 1



PRIMARULUI COMUNEI ION CREANGĂ, JUDEȚUL NEAMȚ

Domnul Dumitru-Dorin TABACARIU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 10845 din 27.07.2022 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 5.830 mp.*”, situat în sat Recea, comuna Ion Creangă, județul Neamț, identificat la poziția 38, anexa nr. 2 la art. 1 și art. 2 din Hotărârea Consiliului local nr. 20/25.02.2022 privind aprobarea trecerii din domeniul public al UAT Ion Creangă și înregistrarea în domeniul privat al UAT Ion Creangă a imobilului teren în suprafață de 5.830 mp teren pășune, precum și actualizarea și completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al UAT - Comuna Ion Creangă și înscris în Cartea funciară nr. 55698 a comunei comuna Ion Creangă, având numărul cadastral 55698, al imobilului situat în punct - La Podeț (Ponor), sat Recea, comuna Ion Creangă, județul Neamț,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

1. PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



Georgian POP

