

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA ION CREANGĂ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA

Nr. 122 din 31.10.2022

privind declararea de uz și interes public local, a unor imobile - terenuri , dobândite de comuna Ion Creanga, in cadrul investiției,, *Rețea de canalizare și stație epurare din Comuna Ion Creangă , județul Neamt ,*

Consiliul local al comunei Ion Creangă, județul Neamț, întrunit în ședință ordinară ;
Analizând temeiurile juridice :

- art.7 alin. (2), ale art. 552 , ale art. 554 și ale art. 858- 865 din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, republicată , cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 286 alin.(4), art. 287 lit.,,b” , art. 289 alin.(2), Anexa 4 , pct. 4 din O.U.G nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare ,
- H.G nr. 392/ 2020 pentru aprobarea Normelor tehnice ptr. întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor , orașelor , al municipiilor și al județelor.
- art. 27 din Legea nr. 7 / 1996 a cadastrului și a publicității imobiliare , cu modificările și completările ulterioare ,
- art.8 alin.(1) din OG nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare ,

Ținând cont de prevederile :

- H.C.L nr. 121 din 27.12.2017 privind aprobarea inventarului bunurilor din domeniul public al comunei Ion Creangă .
- H.C.L nr. 20 din 13.03.2019 privind introducerea in domeniul public a investitiei ,, Alimentare cu apa potabile , rețea de canalizare si statie epurare din comuna Ion Creanga , jud. Neamt “
- H.C.L nr. 72 din 23.08.2019 privind modificarea si corectarea anexei 3 la H.C.L nr. 22 din 29.03.2019 privind delegarea serviciului public de alimentare cu apa si canalizare ale UAT- Comuna Ion Creanga , catre APAVITAL S.A.
- H.C.L nr. 33 din 31.03.2022 privind aprobarea modificarii si completarii inventarului domeniului public al Comunei Ion Creanga , județul Neamt , in vederea obtinerii extraselor de carte funciara .
- Dispoziția nr.203 din 14.10.2021 privind constituirea comisiei speciale pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al Comunei Ion Creanga,județul Neamț.
- H.C.L nr. 85 din 29.09.2017 privind aprobarea intocmirii unui Studiu de fezabilitate pentru realizarea racordarii la rețeaua electrica a locului de consum permanent SPAU- 7 , str. Bisericii , satul Ion Creanga , care face parte din proiectul de „Alimentare cu apa , rețea de canalizare si statie epurare , comuna Ion Creanga , județul Neamt ,,

Luând act de :

- Adresa comună a Apavital S.A- Iasi nr. 58302 din 26.09.2022 si ARSACIS- Iasi nr. 996 din 27.09.2022, inregistrata la Primăria comunei Ion Creangă la nr. 13.438 din 28.09.2022 ,
- Autorizatia de construire nr. 21din 20.07.2016 ptr executarea lucrarilor de construire de „Alimentare cu apa , rețea de canalizare si statie epurare , comuna Ion Creanga , județul Neamt , , ;
- Avizul tehnic de racordare nr. 1001566990 din 03.08.2017 ,
- Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 7015 din 08.08.2018 privind executia lucrarilor de constructii aferente investitiei „Alimentare cu apa , rețea de canalizare si statie epurare , comuna Ion Creanga , județul Neamt , , ;
- Rapoartele de evaluare realizate de expert ANEVAR ;
- Referatul de aprobarea al primarului comunei , inregistrat la nr. 13.518 din 28.09.2022 .
- Raportul de specialitate, inregistrat la nr. 13.519 din 28.09.2022,intocmit de consilier Arhip Sergiu-Ionuț, compartiment urbanism si amenajarea teritoriului ,

- avizele favorabile al comisiilor de specialitate ale Consiliului local .

In temeiul dispozitiilor art. 129 alin.(1) , alin. (2) , lit. ” c ”; art.139 alin.(3) alin.”g” , coroborat cu art. 5, lit. cc) , art. 140, alin.(1) , precum și al art. 196, alin.(1) lit. „a” , art. 197, art. 240 , art. 243, art. 286 alin.(1) si alin.(4) si art. 287 din Codul administrativ aprobat prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 , cu modificarile si completarile ulterioare .

Consiliul Local Ion Creanga, judetul Neamt, adoptă prezenta ;

HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă **declararea de uz și interes public local**, a unor imobile - terenuri, dobândite de comuna Ion Creanga, in cadrul investiției,, *Rețea de canalizare și stație epurare din Comuna Ion Creangă , judetul Neamt* ,, conform anexei la prezenta, in vederea atestarii apartenentei acestora la inventarul bunurilor aflate in domeniul public al comunei Ion Creanga , judetul Neamt .

Art. 2 Se insuseste planurile de amplasament si delimitare a imobilelor intocmit cu ocazia masuratorilor efectuate in vederea realizarii cadastrului si intabularii in cartea funciara , a imobilelor descrise la art. 1 cu destinatia terenuri ocupate cu constructii, domeniul public al comunei Ion Creanga conform anexelor nr. 2 si 3 , in vederea preluarii in exploatare de catre Apavital S.A a suprafetelor de teren de pe raza Comunei Ion Creanga , jud. Neamt pe care sunt amplasate obiective de investitii ce au fost realizate in cadrul proiectului „ *Rețea de canalizare și stație epurare din Comuna Ion Creangă , judetul Neamt* ,, .

Art. 3 Prezentul este act premergator in vederea intabularii dreptului de proprietate in domeniul public al comunei, iar ulterior pentru elaborarea proiectului de hotarare de atestare a inventarului domeniului public , care, insotit de extrasele de carte funciara si de alte documente va fi transmis Ministerului cu atributii in domeniul administratiei publice pentru comunicarea punctului de vedere cu privire la proiectul hotararii de atestare, potrivit art. 289, alin. (10) din O.U.G nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.4 Primarul Comunei Ion Creangă va aduce la îndeplinire prevederile prezentei prin compartimentele de specialitate.

Art. 5 Secretarul general al UAT , va comunica prezenta instituțiilor , autoritatilor și persoanelor interesate.

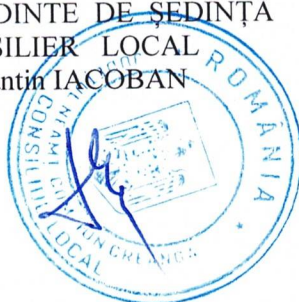
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
Constantin IACOBAN



Contrasemneaza ptr. Legalitate
SECRETAR GENERAL
Mihaela NIȚĂ

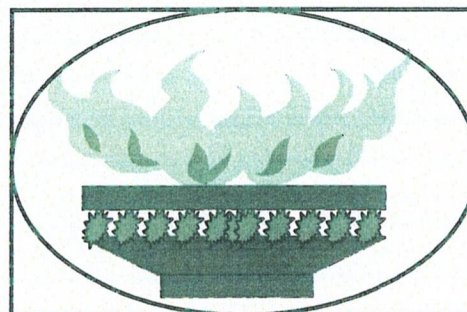
Nr crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii	Valoarea de inventar -Lei-	Situatia juridica actuala
1	„- ”	Teren extravilan	Suprafata de 4 m.p , comuna Ion Creangă, judetul Neamt , ocupat cu SPAU 1 – Ion Creanga (Sonda) , vecini : N – Comuna Ion Creangă, E- Comuna Ion Creangă, S- Drum judetean NC 51760 V- Comuna Ion Creanga,	2016	92,80	Proprietate publică
2	„- ”	Teren intravilan	Suprafata de 2 m.p , comuna Ion Creangă,satul Recea , judetul Neamt , ocupat cu SPAU 6-Recea , vecini : N – Comuna Ion Creangă, E- Comuna Ion Creangă, S- Comuna Ion Creanga V- Drum judetean NC 51846	2016	46,40	Proprietate publică

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
Constantin IACOBAN



Contrasemneaza ptr. Legalitate
SECRETAR GENERAL
Mihaela NIȚĂ

P.F.A. Stefanescu Mihai
Expertize, evaluari, proiectare
Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55
Tel. mobil 0742 208 636, 0771 482 315



RAPORT DE EVALUARE

**Terenuri ocupate de stații de pompare ape
uzate (SPAU) ale rețelei de canalizare din
com. Ion Creangă, jud. Neamț**

Proprietar: U.A.T. com. Ion Creangă, jud. Neamț
Destinatar: U.A.T. com. Ion Creangă, jud. Neamț-
Primăria

-septembrie 2022-

Raport de evaluare Terenuri ocupate de statii de pompare ape uzate (SPAU) ale retelei de canalizare din com. Ion Creangă, jud. Neamt

Partea I. Introducere

1.1. Declaratie de conformitate:

Ca elaborator, subsemnatul evaluator declar că raportul de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Naționale de Evaluare ANEVAR editia 2022, adoptate de Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România, armonizate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards) și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau ale altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator al raportului de evaluare, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

1.2. Certificare:

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- a. Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile **inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în data de 07 10 2022, împreună cu delegatul proprietarului, dl. Viceprimar Constantin Vasile.**
- b. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- c. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în prezentul raport de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

1.3. Sinteza evaluării (Rezumatul concluziilor importante):

Obiectul evaluării : **Proprietati imobiliare constand in doua parcele de teren, ocupate de statii de pompare ape uzate (SPAU), din compunerea rețelei de canalizare din com. Ion Creangă, jud. Neamt, fara numar cadastral atribuit.**

Dreptul de proprietate : **presumat deplin.**

Scopul evaluării : **Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru terenuri, pentru inregistrarea acestora in patrimoniul UAT Ion Creanga.**

Tipul valorii estimate : **valoarea de piata** (definita in continuare la pct. II.8.).

Opinia finala a evaluatorului asupra valorii terenurilor evaluate:

Tabelul nr. 1

Nr. crt.	Denumire	Localizare	Suprafata conf. schitei cadastrale	Valoare unitara €/mp	Valoare unitara lei/mp	Valoare teren €	Valoare teren lei
1	SPAU 1 „Sonda”	Extravilan	4,00	4,70	23,20	18,80	92,80
2	SPAU 6 „Recea”	Intravilan	2,00	4,70	23,20	9,40	46,40

Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare (de referinta in cuprinsul prezentului raport de evaluare: **4,9366 lei/€; 4,9920 lei/USD.**

SEMNATURA SI PARAFĂ EVALUATOR,

ing. Ștefănescu Mihai




Partea a II-a. Premisele evaluarii

2.1. Tipul evaluarii si tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se refera la o proprietate imobiliara de tip teren, prezumat liber de constructii pentru evaluare. Cerintele clientului nu au facut referire la un anumit tip de raport de evaluare sau la un anumit format de prezentare a datelor. Raportul de evaluare este de tip narativ.

2.2. Identificarea clientului/beneficiarului si a destinatarului evaluarii :

2.2.1. Client/beneficiar/proprietar: U.A.T. com. Ion Creangă, str. I. C. Bratianu, nr. 105, jud. Neamt, CUI 2613753, J: n/a, reprezentant legal Primar Tabacariu Dorin. Evaluarea s-a efectuat in baza achizitiei in sistemul SICAP, din data de 07 10 2022.

2.2.2. Destinatar : Primaria U.A.T. com. Ion Creangă, jud. Neamt.

2.3. Scopul evaluarii :

Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru terenuri in vederea inregistrarii in patrimoniul UAT Ion Creanga.

2.4. Identificarea altor utilizatori desemnati cu exceptia clientului :

Nu este cazul.

2.5. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare :

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (beneficiarul evaluarii), în scopul precizat în raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului si al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarul/beneficiarul evaluării și celor care au obținut acordul scris, și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client (destinatar/beneficiar) și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau în situația când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar abilitat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul (beneficiarul) numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului/beneficiarului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute si înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

2.6. Identificarea proprietatii evaluate :

Proprietate imobiliara compusa din 2 terenuri extravilane separate, proprietatea U.A.T. com. Ion Creangă, jud. Neamt. Imobilele sunt situate astfel (vezi localizare Anexa 2) :

Tabelul nr. 2

Nr. crt.	Denumire	Situare	Vecinatati
1	SPAU 1 „Sonda”	Extravilan sat Ion Creanga, DJ207 C	Sud-DJ207C (NC51760), est, sud, si vest teren proprietatea UAT Ion Creanga
2	SPAU 6 „Recea”	Intravilan sat Recea, DJ207D	Est-DJ207D (NC51846), nord, vest si sud teren proprietatea UAT Ion Creanga

Proprietatea a fost identificata conform « Planurilor de amplasament si delimitare a imobilelor » (schitelor cadastrale), intocmite de expert cadastru Giurgilă Gelu, puse la dispozitie de catre delegatul proprietarului (prezentate, in copie, in Anexa 1).



2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietatii evaluate :

Dreptul de proprietate a fost obtinut prin constituire. Conform declaratiei delegatului proprietarului, la data inspectiei pe teren, parcelele evaluate fac parte din domeniul privat al comunei, terenurile nu sunt ipotecate si nu exista contracte de concesiune/ inchiriere/arendare.

In conditiile prezentate mai sus, se prezuma ca dreptul de proprietate este deplin.

2.8. Tipul valorii estimate si definitia acesteia :

Conform cerintelor proprietarului, valoarea estimata va fi valoarea de piata, inteleasa in sensul Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2022, editate de ANEVAR si definita astfel in standardul SEV 104: *“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

2.9. Identificarea evaluatorului :

Ing. Ștefănescu Mihai, domiciliat în mun. Roman, jud. Neamț, str. V. Hugo, bl.2, ap.55, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), având legitimația de evaluator nr. 16334.

2.10. Cronologie :

Data inspectiei proprietatii : 07 10 2022. Cu aceasta ocazie, s-a identificat proprietatea din punct de vedere al localizarii si al intinderii acesteia, s-au identificat limitele de proprietate si s-au executat fotografii. La inspectia pe teren, subsemnatul evaluator am fost insotit de catre delegatul proprietarului, dl. Viceprimar Constantin Vasile.

Data raportului de evaluare: 10 10 2022.

Data efectiva a opiniei asupra valorii: 10 10 2022.

2.11. Natura si sursa informatiilor utilizate :

Sursele de informatii utilizate sunt precizate in raport la locul mentionarii informatiilor sau prin trimitere la bibliografie.

Bibliografie :

- [1] ANEVAR “Evaluarea proprietatii imobiliare” ed. 2013.
- [2] M. Grădinaru - *Estimațiuni industriale, rurale și civile*, Ed. Virginia, Iași, 1994.
- [3] Standarde Nationale de Evaluare ANEVAR editia 2022 si ghidurile metodologice de evaluare.
- [4] Baze de date si analize imobiliare 2021-2022 Revista “Valoarea” editata de IROVAL.
- [5] ANEVAR-„Evaluarea proprietatii imobiliare”-Traducere editia a II-a canadiana, Ed. IROVAL 2012.
- [6] Sorin V. Stan, Irina Bene – “Evaluarea proprietatii imobiliare. Aplicatii”, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2012.
- [7] Sorin V. Stan – “Evaluarea terenului. Aplicatii”, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2009.
- [8] Corneliu Schiopu “Inspectia proprietatii imobiliare in scopul evaluarii” Ed. IROVAL, 2008.
- [9] Revista „Ferma” nr. 6/233 aprilie 2019, pe www.revistaferma.ro.

2.12. Ipoteze si conditii limitative:

- Raportul de evaluare reprezinta o estimare a valorii, valabila la data raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia, și care nu sunt cunoscute la data prezentului raport de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute de catre evaluator cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că drepturile de proprietate ce i-au fost prezentate sunt valabile și proprietatea se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată. În cazul în care ar exista o asemenea situație și ar fi cunoscută, aceasta ar fi menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (dreptul de proprietate este valabil).
- Proprietatea nu a fost masurata de subsemnatul evaluator, evaluarea bazandu-se pe datele din schitele cadastrale intocmite de expert cadastru Giurgilă Gelu, prezentate, in copie, in Anexa 1, puse la dispozitie



de catre delegatul proprietarului/ beneficiarului raportului de evaluare. Din analiza sumara efectuata de catre subsemnatul la inspectia pe teren, rezulta ca documentatia citata este in acord cu situatia de pe teren, sub aspectul formeii parcelei si al suprafetei.

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului în adancime, pânza freatica, instalatiile subterane nevizibile etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de probleme, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției pe teren, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic seismic, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării tehnice în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe, și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Clientul/destinatarul raportului de evaluare este singurul raspunzator privind stabilirea limitelor, formeii și suprafetei parcelelor evaluate (fara considerarea, dupa caz, a unei zone de interventie sau a unei zone de protectie sau de siguranta), evaluatorul neavand nici o implicare si nici o responsabilitate in acest sens.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate, pe care le consideră a fi credibile și consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicitatii informațiilor furnizate de terțe părți.
- Prin prisma termenilor contractului achizitiei serviciului de evaluare, evaluatorul nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea evaluata.
- Previziunile si estimarile din acest raport de evaluare se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei imobiliare si pe evolutia acestora pe termen scurt. *Datorita crizei economice si inflatiei (peste 14%) de la momentul actual, piata imobiliara se afla intr-o dinamica accentuata. Modificarile de pe piata terenurilor pe termen mai lung nu pot fi anticipate de catre evaluator si pot afecta evolutia valorilor de piata, dincolo de termenul de valabilitate al raportului de evaluare, precizat mai jos. Recomand clientului reevaluarea terenurilor odata cu restul patrimoniului UAT, la termenele prevazute de legislatia aplicabila.*
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai ca intreg. Scoaterea unor parti din raport sau utilizarea unor informatii trunchiate, scoase din context, le anuleaza valabilitatea.
- Proprietatea este prezumata pentru evaluare a fi libera de constructii pentru evaluare.
- Proprietatea este prezumata pentru evaluare a fi necontaminata prin poluare.
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente ce ar putea fi solicitate, dupa caz, de catre autoritatile legal abilitate, pentru utilizarea proprietatii evaluate, pot fi obtinute pentru utilizarea pe care se bazeaza estimarea valorii din prezentul raport (categoria de folosinta curti-constructii).
- Se presupune ca nu exista elemente subiective legate de interese speciale cu privire la tranzactionarea proprietatii. Evaluatorul nu a fost informat cu privire la astfel de intentii si nu are calitatea de a investiga posibilitatea existentei unor astfel de intentii.

Partea a III-a. Prezentarea datelor:

3.1. Descrierea situatiei juridice:

Asa cum s-a aratat la pct. II.7., imobilele evaluate sunt proprietatea U.A.T. Ion Creangă, jud. Neamt. Din informatiile la care a avut acces evaluatorul, rezulta ca dreptul de proprietate se prezuma a fi deplin.

Evaluatorului i s-a adus la cunostinta de catre delegatul proprietarului existenta unor litigii privind terenul evaluat.

3.2. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt evaluate in raport:

Prezentul raport de evaluare estimeaza valoarea terenului nud (liber de constructii), fara a se lua in considerare valoarea constructiilor si imprejmuirilor, care vor face obiectul altor pozitii de inregistrare in patrimoniul UAT.



3.3. Descrierea imobilelor:

Terenurile evaluate sunt parcele de forma dreptunghiulara (vezi foto Anexa 4), ingradite perimetral cu gard din plasa metalica bordurata, avand sub nivelul solului rezervorul betonat pentru acumulare ape uzate si o pompa submersibila, iar la suprafata tabloul electric, continand aparatura de masura si de protectie pentru alimentarea electrica a pompei de ape uzate. Actionarea pompelor se face cu motoare asincrone trifazate, alimentate din linia electrica aeriana de joasa tensiune 380V a operatorului licentiat de distributie Eon-Energie, situata in lungul drumului judetean, cu masura separata la fiecare SPAU.

Terenurile sunt situate astfel (vezi Anexa 2): SPAU 1 in zona periferica de est a satului Ion Creangă, iar SPAU 6 in zona periferica de sud a satului Recea.

Accesul auto si pietonal se asigura astfel (vezi Anexa 2): SPAU 1 din DJ207C Ion Creanga-Stejaru, iar SPAU 6 din DJ207 D Recea-Icușești, ambele artere asfaltate, cu o banda pe sens, in stare tehnica relativ buna.

Terenurile sunt plane, orizontale, neinundabile, nu se constata fenomene de poluare.

3.4. Date despre aria de piata, vecinatati si localizare:

3.4.1. Definirea pietei specifice (zona de referinta sau aria de piata) :

Terenul de la SPAU 6 este intravilan. Terenul de la SPAU 1 este extravilan, insa apropierea de limita intravilanului, existenta alimentarii cu energie electrica si caracteristicile terenului conduc la concluzia ca acesta este incadrabil in aceeasi categorie cu terenul de la SPAU 6 si, in vederea evaluarii, poate fi asimilat cu un teren intravilan.

Zona de referinta pentru evaluare se va considera in piata terenurilor intravilane cu folosinta curti-constructii sau cu folosinta arabil cu posibilitatea schimbarii folosintei din arabil in curti-constructii, situate in zona periferica din localitatile rurale din zona comunelor nelimitrofe mun. Roman.

3.4.2. Caracteristicile pietei:

In zona de referinta exista un numar destul de mare de terenuri libere, intravilane, cu destinatie curti-constructii sau arabil, disponibile pentru vanzare, in general loturi mici si medii (maxim 2000 mp). In acelasi timp, nu exista un numar mare de cumparatori potentiali pe acest segment de proprietati imobiliare. Este o piata a cumparatorului.

Terenurile evaluate sunt, datorita amplasarii si suprafetei foarte mici, un caz special de parcele, incadrabile in aceasta categorie.

Partea a IV-a. Analiza datelor si concluziile

4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber pentru evaluare:

Nota : Conceptul de « cea mai buna utilizare » este cel definit in standardele ANEVAR, respectiv «*Utilizarea cea mai probabila a unui activ sau a unei proprietati, care este posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila din punct de vedere financiar, justificata in mod corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a activului (proprietatii) supus evaluarii*».

Situatia actuala ale terenurilor, amplasarea si existenta alimentarii cu energie electrica conduc la concluzia ca cea mai buna utilizare este cea de curti-constructii.

4.2. Evaluarea terenurilor:

4.2.1. Scurta prezentare a metodelor de evaluare :

Principal, evaluarea terenului, din punct de vedere al teoriei evaluarii, se poate realiza prin urmatoarele metode :

1. Abordarea prin piata (comparatia directa)-este metoda preferata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata, iar piata este segmentata si exista suficiente date despre tranzactii si oferte. *Abordarea este aplicabila, cu rezerve in cazul de fata, datorita suprafetelor foarte mici.*
2. Abordarea prin venit -capitalizarea venitului din chirie/arenda/concesiune este o metoda adecvata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata si exista o piata a inchirierilor cu suficiente date despre tranzactii si oferte. *Subsemnatul nu am identificat oferte sau tranzactii pentru terenuri comparabile pentru inchiriere/arendare/concesiune in zona de referinta, deci aceasta abordare nu se poate aplica.*
3. Abordarea prin tehnici alternative :
- extractia, consta in determinarea unui raport tipic intre valoarea terenului liber si valoarea proprietatii construite sau



- alocarea, consta in determinarea contributiei constructiei in valoarea unei proprietati construite.

Subsemnatul evaluator nu am identificat, in zona de referinta, date despre proprietati imobiliare care sa permita utilizarea acestei abordari.

4.2.2. Abordarea prin piata : S-a utilizat metoda comparatiei directe. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile sau ofertele de vanzare pentru terenuri comparabile similare, in scopul estimarii unei valori pentru terenul in discutie.

Subsemnatul am identificat in zona de referinta urmatoarele oferte pentru terenuri comparabile (vezi Anexa 3), respectiv :

Tabelul nr. 3

Nr. crt. comparabila in Anexa 3	Proprietate teren	Suprafata teren mp	Pret oferta vanzare €	Pret unitar teren €/mp	Sursa informatiei
A	Teren sat Stejaru, com. Ion Creanga	1600	13000	8,00	www.olx.ro
B	Teren sat Ion Creanga, com. Ion Creanga	2500	17500	7,00	ww.publi24.ro
C	Teren sat Ion Creanga, com. Ion Creanga	2021	10100	5,00	ww.publi24.ro
D	Teren sat Ion Creanga, com. Ion Creanga	4000	12000	3,00	www.imobiliare-terenuri.ro

Toate comparabilele prezentate au pe amplasament energie electrica, comparabilele A si B au si apa, canal), au fronturi de acces similare la calea publica, nu au restrictii de construire si au posibilitati de parcare in stradal.

Din analiza datelor, a rezultat urmatoarea grila a datelor de piata pentru analiza oferte:

Tabelul nr. 4

Element de comparatie	Propr. subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D
Pret unitar oferta €/mp Sc		8,00	7,00	5,00	3,00
Corectie marja de negociere ¹ €/mp		10% -0,8	10% -0,7	10% -0,5	10% -0,3
Pret corectat €/mp		7,20	6,30	4,50	2,70
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corectie €/mp		0	0	0	0
Pret corectat €/mp		7,20	6,30	4,50	2,70
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie €/mp		0	0	0	0
Pret corectat €/mp		7,20	6,30	4,50	2,70
Localizare	Sat neresedinta de comuna. Zona periferica.	Sat resedinta de comuna. Zona centrala. Mai bun.	Sat resedinta de comuna. Zona periferica. Mai bun.	Sat resedinta de comuna. Zona periferica. Mai bun.	Similar
Corectie ² €/mp		-2,00	-2,00	-2,00	0
Pret corectat €/mp		5,20	4,30	2,50	2,70
Deschidere la calea de comunicatie m	Nerelevant in acest caz.	-	-	-	-
Corectie €/mp		0	0	0	0
Pret corectat €/mp		5,20	4,30	2,50	2,70
Forma si marime (suprafata) parcela mp	Nerelevant in acest caz.	-	-	-	-
Corectie €/mp		0	0	0	0
Pret corectat €/mp		5,20	4,30	2,50	2,70
Drum de acces, locuri de parcare in stradal	Drum asfaltat, posibilitate parcare in stradal	Drum asfaltat. Similar.	Drum asfaltat. Similar.	Drum neasfaltat. Mai slab.	Drum neasfaltat. Mai slab.
Corectie ³ €/mp		0	0	+2,00	+2,00

Pret corectat €/mp		5,20	4,30	4,50	4,70
Utilitati din retele publice la limita de proprietate	Electricitate	Electricitate, apa, canal. Mai bun.	Similar	Similar	Similar
Corectie ⁴ €/mp		-1,00	0	0	0
Pret corectat €/mp		4,20	4,30	4,50	4,70
Restrictii de construire	Nu	Similar	Similar	Similar	Similar
Corectie €/mp		0	0	0	0
Pret corectat €/mp		4,20	4,30	4,50	4,70
Nr. corectii	-	3	2	3	2
Corectie totala bruta CTB €	-	3,80	2,70	4,50	2,30

Motivarea corectiilor:

¹⁾ Marja de negociere medie a ofertelor este de max. 10%, conform datelor furnizate subsemnatului de catre agentii imobiliari de la agentii imobiliare din mun. Roman si din convorbirile cu vanzatorii, intrucat piata este o piata a cumparatorului.

²⁾ S-a considerat diferenta intre comparabila B (zona centrala) si comparabila C (zona periferica, similara cu proprietatea evaluata).

³⁾ Piata recunoaste in rural un spor de pret pentru acces direct la drum asfaltat, in special pentru artera principala din localitate. S-a considerat diferenta intre comparabila B si comparabila C, cu tipul drumului de acces diferit.

⁴⁾ Piata recunoaste un spor de pret pentru acces direct la retele de utilitati, fara a fi strict cuantificabil. Intrucat in comuna sunt in curs de executie lucrari de extindere a retelelor de apa, canal si gaze, este probabil ca in viitorul apropiat si restul comparabilelor sa beneficieze de utilitati. S-a considerat jumatatea diferentei intre comparabila A si comparabila B.

Avand corectia totala bruta minima si nr. de corectii mai mic, comparabila D reprezinta comparabila care reprezinta indicatia de pret cea mai concludenta dintre oferte, respectiv **4,70 €/mp**, respectiv pentru suprafata terenului evaluat:

SPAU 1 : 4 mp x 4,70 €/mp=18,80 €/mp;

SPAU 6: 2 mp x 4,70 €/mp=9,40 €/mp.

Nota: Nu au fost luate in considerare informatii care sa permita utilizarea comparabilelor din tranzactii, deoarece:

- exista suspiciunea rezonabila ca vanzatorii si cumparatorii nu au declarat preturile real platite, din ratiuni fiscale;
- preturile din tranzactii au fost influentate de grila notarilor;
- nu exista baze de date care sa consemneze sistematic aceste informatii;
- au fost obtinute numai informatii verbale, care nu au fost sustinute/argumentate scriptic de documente;
- exista suspiciunea rezonabila ca preturile de tranzactionare declarate sunt influentate de legislatia in vigoare privind tranzactiile in numerar si legislatia referitoare la combaterea spalarii banilor.

4.4. Opinia finala asupra valorii:

Preliminarii:

Opinia finala asupra valorii s-a bazat pe revederea intregii evaluari, pentru a avea certitudinea ca datele disponibile, tehnicile de calcul si rationamentele aplicate au condus la concluzii corecte.

Datele utilizate sunt presupuse autentice si obtinute din surse de incredere. La analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii : valoarea evaluata este o predictie; valoarea evaluata este subiectiva; *evaluarea se bazeaza pe orientarea spre piata.*

Considerente:

Din analiza valorilor evaluate, la abordarea prin piata (comparatie) a rezultat o valoare de 4,70 €/mp. Nu s-au putut aplica alte abordari in evaluare, din motivele aratate.

Opinia finala:

Având in vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare expuse, relevanța



acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării (înregistrare în evidența patrimonială), valoarea estimată (valoarea de piață) și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia subsemnatului evaluator, se adoptă valoarea unitară estimată a proprietății imobiliare descrise, bazată pe abordarea prin comparație (prin piață), de 4,70 €/mp.

4.5. Estimarea perioadei de valabilitate a raportului de evaluare:

Evaluarea este valabilă pentru preturile curente de la data raportului de evaluare.

Valoarea evaluată nu este influențată de TVA (nu conține TVA).

Raportul de evaluare este valabil 6 (șase) luni de la data întocmirii, dacă se mențin condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea piete, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc. nu suferă schimbări majore, nepredictibile).

V. Cuprinsul raportului de evaluare

- Raportul de evaluare propriu-zis (8 pagini text);
- Anexa 1: Planuri de amplasament și delimitare a imobilelor (2 planșe A4);
- Anexa 2 : Localizare terenuri evaluate (sursă : P.U.G. com. Ion Creanga ; 1 planșă A4) ;
- Anexa 3 : Oferte vânzare terenuri comparabile (1 pag.) ;
- Anexa 4 : Fotografii teren (2 pag/2 foto).

EVALUATOR,
ing. Ștefănescu Mihai

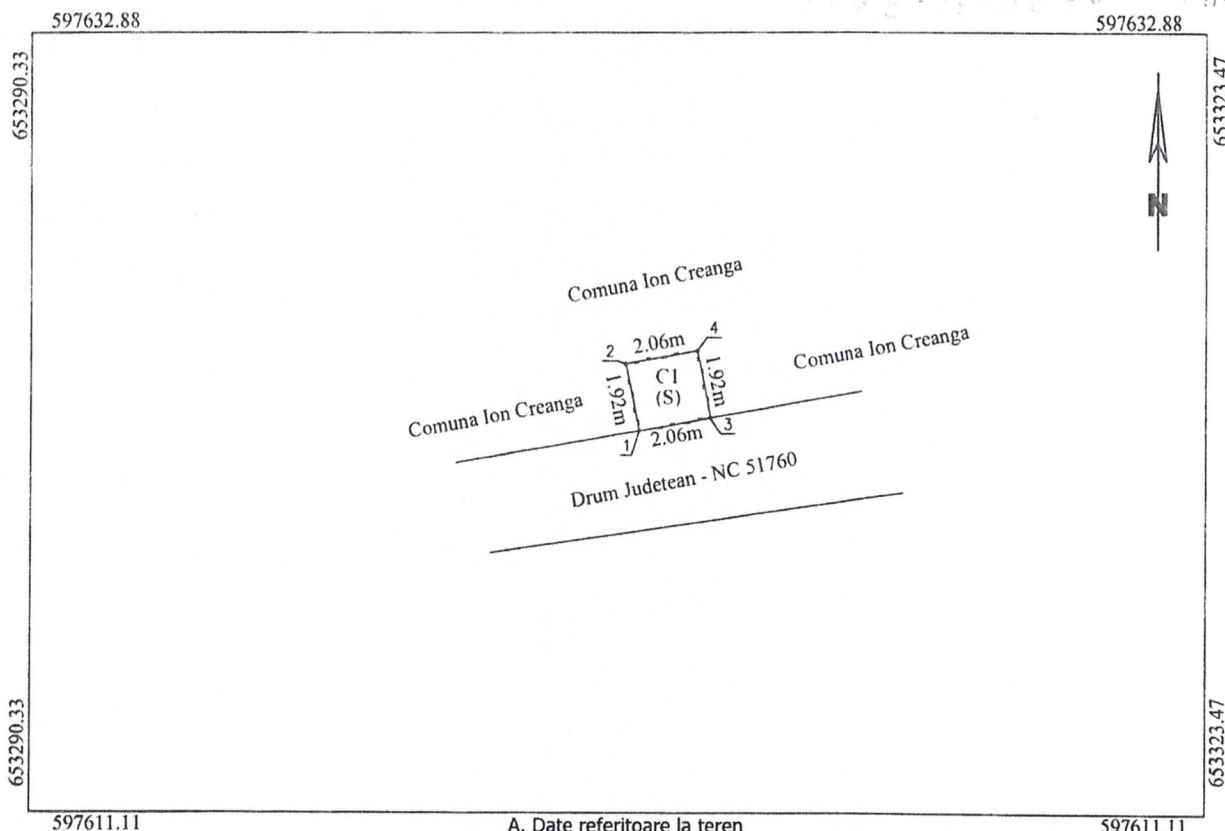


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 1/35

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	4	Extravilan Comuna Ion Creanga, Judetul Neamt
NR. Cartea Funciara		UAT Ion Creanga



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	4	Imobil imprejmuit cu gard de plasa.
Total		4	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	4	SPAU 1 (S) construita in anul ???? , cu suprafata construita la sol de 4 mp si suprafata construita desfasurata de 4 mp.
Total		4	

Suprafata totala masurata a imobilului = 4 mp

Suprafata din act = 4 mp

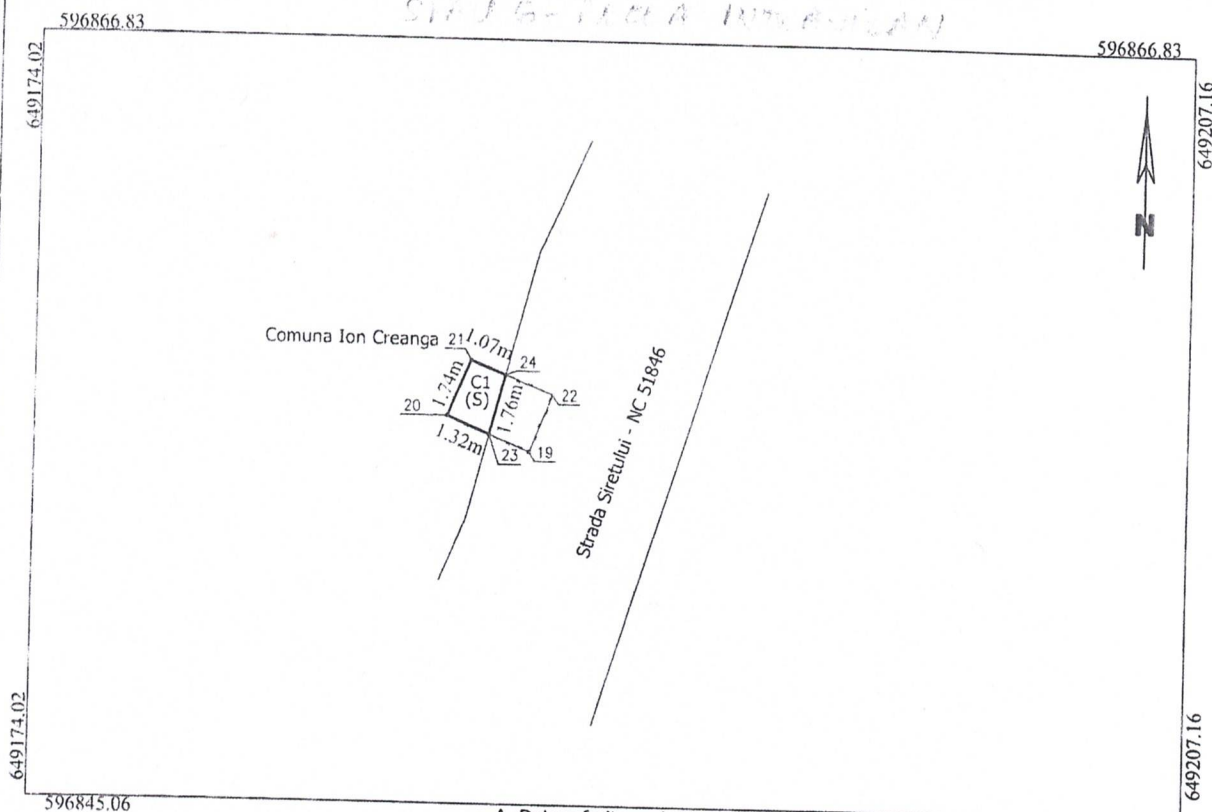
Executant: GIURGILA N.Gelu Autorizatie Cat.B, Seria RO-B-F, Nr. 0167 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
04.10.2022 CM	Stampila BCPI

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Anexa 1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	2	
NR. Cartea Funciara	UAT	Ion Creanga
Localitatea Recea, Strada Siretului, Comuna Ion Creanga, Judetul Neamt		



A. Date referitoare la teren

596845.06

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	2	Imobil imprejmuit partial cu gard de plasa.
Total		2	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	2	SPAU 6 (S) construita in anul ????, cu suprafata construita la sol de 2 mp si suprafata construita desfasurata de 2 mp.
Total		2	

Suprafata totala masurata a imobilului = 2 mp

Suprafata din act = 2 mp

Executant: GIURGILA N.Gelu
 Autorizatie Cat.B, Seria RO-B-F, Nr. 0167
 Confirm executarea masuratorilor la teren,
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
 corespondenta acestora cu realitatea din teren

Inspector

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

05.10.2022

Stampila BCPI

Anexa 2-Situarea in localitate

ION/CREANGA

UTR 11
UTR 10
UTR 9
UTR 12

UTR 8

UTR 3

UTR 2

UTR 4

UTR 5

MUNCELU

De Ion Creanga
UTR 13

UTR 6

RECEA

UTR 7

STEJARU

UTR 12

UTR 12- ANELARI
OPARTELA SE CONSIDERA CONTRIBUȚIA DE 4% MIN. ÎNAINTE DE ÎNFRONTAREA
SISTEMULUI DE ÎNFRONTARE. ACCESUL ÎN LIME MINIMĂ DE 4 M

Amplasare
- retragere de la aliniament vor fi de minimum 6 m
- max 24 m pt drumurile publice - 12 m din ea
- min 20 m pt drumurile comunale - 10 m din ea
- altă - 30 m

Amplasare
- retragere de la aliniament vor fi de minimum 6 m
- max 24 m pt drumurile publice - 12 m din ea
- min 20 m pt drumurile comunale - 10 m din ea
- altă - 30 m

Proiectat de ocuparea terenului - POT - maxim 30 %
Cotele de adâncime a terenului - C.U.T - maxim 0,2 mp/ADC

P. U. G.
PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA ION CREANGA



PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA ION CREANGA

PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA ION CREANGA

PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA ION CREANGA

Oferte vanzare terenuri intravilane comparabile

A. www.olx.ro

13000 euro. Teren: intravilan

Suprafata: 1600 MP

Locatie: sat Stejaru, Comuna Ion Creanga, judetul Neamt

Pentru mai multe detalii, sunati la numarul de telefon din anunt 0744494411 Tiberiu

B. www.publi24.ro

Vand teren intravilan in sat Ion Creanga, zona Pietei, 8 km de Roman, suprafata 2500mp intravilan + 2500mp extravilan (terenul de casa continua cu terenul extravilan), deschidere la drum asfaltat 12.5 m. Terenul este intabulat si lipsit de sarcini. Utilitati: lumina si in curs de realizare lucrari pentru apa si canal. Pretul 7 euro mp (pentru terenul de casa!), restul negociabil. Relatii suplimentare le telefon 0728299000 suprafata totala pentru casa: 1400, Front stradal: 79,8 m.

C. www.publi24.ro

Vand teren intravilan Suprafata 2021 mp, deschidere 19,85m, str. Crangului, satul Ion Creanga, Judet Neamt. Tel. 0740996084, 10 eur/mp.

D. www.imobiliare-terenuri.ro

Vand teren intravilan arabil in comuna Ion Creanga (10 km de Roman) cu suprafata de 4000 mp, deschidere 11. 73 m, cu drum de acces la ambele capete , cadastru , intabulare, stalp de curent electric pe teren. Teren situat intre case: in stanga sunt case , iar in dreapta sunt 2- 3 parcele si din nou case. Pret 3 euro/ mp negociabil. Agentia Acord.



SPAU 1- SONDĂ



SPAU 6 - RECEA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 1.35

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	4	Extravilan Comuna Ion Creanga, Judetul Neamt
NR. Cartea Funciara		UAT Ion Creanga

597632.88

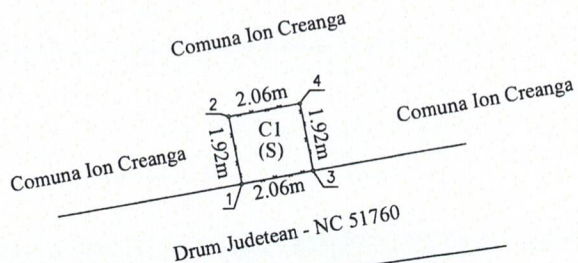
597632.88

653290.33

653290.33

653290.33

653290.33



597611.11

A. Date referitoare la teren

597611.11

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	4	Imobil imprejmuit cu gard de plasa.
Total		4	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	4	SPAU 1 (S) construita in anul ????, cu suprafata construita la sol de 4 mp si suprafata construita desfasurata de 4 mp.
Total		4	

Suprafata totala masurata a imobilului = 4 mp

Suprafata din act = 4 mp

Executant: GIURGILA N.Gelu
 Autorizatie Cat.B, Seria RO-B-F, Nr. 0167
 Confirm executarea masuratorilor la teren,
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
 corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Inspector

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

04.10.2022

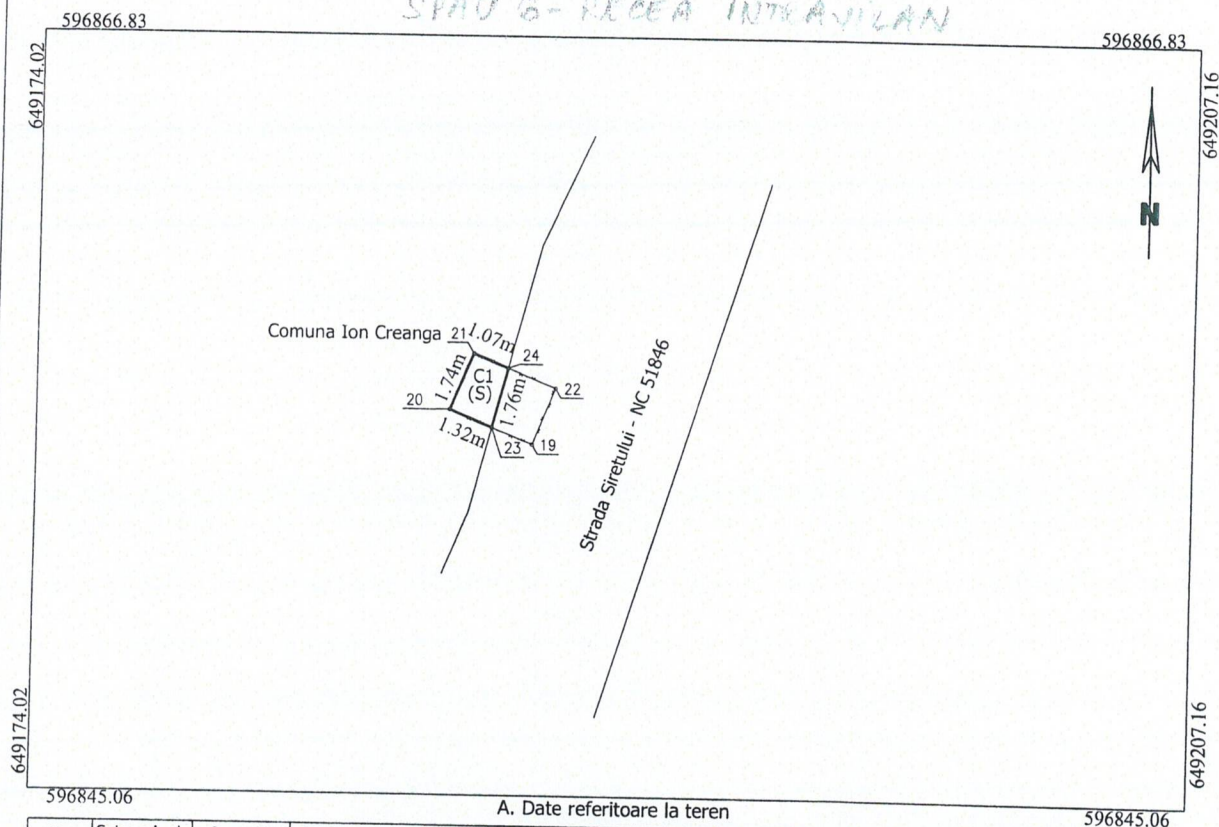
Stampila BCPI

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 1.35

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	2	Localitatea Recea, Strada Siretului, Comuna Ion Creanga, Judetul Neamt
NR. Cartea Funciara	UAT	Ion Creanga



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	2	Imobil imprejmuit partial cu gard de plasa.
Total		2	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	2	SPAU 6 (S) construita in anul ????, cu suprafata construita la sol de 2 mp si suprafata construita desfasurata de 2 mp.
Total		2	

Suprafata totala masurata a imobilului = 2 mp

Suprafata din act = 2 mp

Executant: GIURGILA N.Gelu
 Autorizatie Cat.B, Seria RO-B-F, Nr. 0167
 Confirm executarea masuratorilor la teren,
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
 corespondenta acestela cu realitatea din teren

Inspector

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