

ROMANIA  
JUDETUL NEAMT  
COMUNA ION CREANGA  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA**  
**Nr. 45 din 31.05.2018**

**privind aprobarea concesiunii unui teren**

Consiliul local al comunei Ion Creanga , judetul Neamt ;  
Examinând :

- Cererea domnului David Constantin, inregistrata la nr. 10.135 din 04.09.2017 prin care solicita concesiunea suprafetei de 210 mp teren situata in vecinatatea proprietatii pe care o detine in vederea construirii unei terase la activitatea comerciala pe care o desfasoara - bar .
- Referatul domnului viceprimar inregistrat la nr. 10.567 din 19.09.2017 prin care sustine cererea domnului David Constantin.
- Expunerea de motive nr.3448 din 20.04.2018 înaintată de Primarul comunei Ion Creanga ,
- Raportul nr. 3449 din 20.04.2018 intocmit de d-na Bulgariu Maria , referent urbanism si amenajarea teritoriului .
- Raportul de evaluare inregistrat la nr. 11259 din 09.10.2017 intocmit de evaluator autorizat P.F.A Stefanescu Mihai .

Având în vedere prevederile art. 2, alin.(2) și ale art. 13 și 15 din Legea nr. 50/1991R modificată și completată, ale art. 39, art. 48, alin.(3) și art. 56, alin.(1) și al anexei I la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

Luand act de avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului local ;  
În temeiul dispozițiilor art. 36, alin. 2, lit. „c” și alin. 5, lit. „a” și „b”, ale art. 45, precum și ale art. 115, alin. 1, lit. „b” din Legea nr. 215/2001R privind administrația publică locală ;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă Studiul de oportunitate nr. 3412 din 19.04.2018 privind concesiunea unui teren pentru construcții, elaborat de Compartimentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

**Art. 2.** Se aproba Raportul de evaluare al imobilului teren in suprafata de 210 mp situat in sat Stejaru , com Ion Creanga , str. Cotunei , jud. Neamt , prevazut in anexa nr. 1 la prezenta .

**Art. 3** Se aprobă concesiunea directă a terenului , d-lui David Constantin , pentru imobilul teren, ptr. construcții înscrise în anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre cu o redeventa anuala de 296, 10 lei / an.

**Art. 4** Compartimentul intern de achizitii publice si Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului vor aduce la indeplinire prevederile prezentei

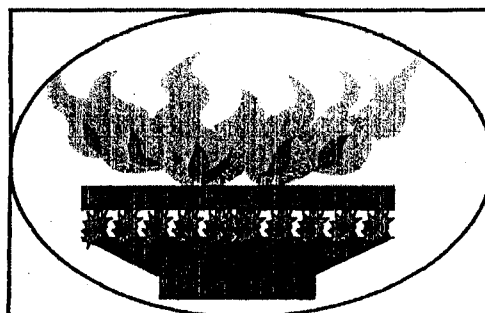
**Art. 5.** Secretarul comunei Ion Creanga va comunica prezenta hotărâre institutiilor , autorităților și persoanelor interesate.

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER  
HUCI CONSTANTIN- CRISTIAN

Contrasemneaza ptr. Legalitate  
SECRETAR  
NIȚĂ MIHAELA

**P.F.A. Stefanescu Mihai**  
**Expertize, evaluari, proiectare**  
**Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55**  
**Tel. 0233 734311; Mobil 0742 208 636**

ROMANIA JUDETUL NEAMŢ  
CONSILIUL LOCAL ION CREANGĂ  
INTRARE  
IESIRE Nr. 11259  
09 Luna 10 An 2017



## **RAPORT DE EVALUARE**

**Teren intravilan 210 mp, în sat Stejaru, com. Ion  
Creangă, jud. Neamț, str. Cotunei, f.n.**

**Proprietar: U.A.T. com. Ion Creangă, jud. Neamț**  
**Destinatar/Beneficiar: U.A.T. com. Ion Creangă,  
jud. Neamț**

*H.C.L.*  
/

**-octombrie 2017-**

# Raport de evaluare

## 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 Nationale de Evaluare ANEVAR editia 2017, adoptate de Asociatia Natională 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:

- 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 30 09 2017.**
- 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.
- 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 : **Proprietate imobiliara teren intravilan, în suprafața de 210,00 mp, situat în sat Stejaru, com. Ion Creangă, str. Cotunei, f.n., jud. Neamt.**

Dreptul de proprietate : **prezumat deplin.**

Scopul evaluării : **Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru teren, în vederea concesiunii acestuia.**

Tipul valorii estimate : **valoarea de piață (definită în continuare la pct. II.8.).**

Opinia finală a evaluatorului asupra valorii terenului evaluat (210,00 mp):

**1106,70 € (5076,50 lei).**

Valoare unitară teren: **5,27 €/mp.**

Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare (de referință în cuprinsul prezentului raport de evaluare: **4,5871 lei/€; 3,9086 lei/USD.**



## **Partea a II-a. Premisele evaluării**

### **2.1. Tipul evaluării și tipul raportului de evaluare :**

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip teren intravilan, liber de construcții. Cerințele clientului nu au făcut 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 și a destinatarului evaluării :**

**2.2.1. Client/beneficiar/proprietar:** U.A.T. com. Ion Creangă, str. I. C. Bratianu, nr. 105, jud. Neamț, CUI 2613753, J: n/a, reprezentant legal Primar Prichici Petrică. Evaluarea s-a efectuat în baza achiziției pe SEAP, din data de 29 09 2017.

**2.2.2. Destinatar :** U.A.T. com. Ion Creangă, jud. Neamț.

### **2.3. Scopul evaluării :**

Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru teren, în vederea concesiunii acestuia.

### **2.4. Identificarea altor utilizatori desemnați cu excepția clientului :**

Nu este cazul.

### **2.5. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare :**

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (beneficiarul evaluării), în scopul precizat în raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și 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 și înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

### **2.6. Identificarea proprietății evaluate :**

Proprietate imobiliară teren liber de construcții, proprietatea U.A.T. com. Ion Creangă, jud. Neamț. Imobilul este situat în sat Stejaru, com. Ion Creangă, str. Cotunei, f.n., jud. Neamț (vezi localizare Anexa 2). Proprietatea este identificată conform «Planului de situație» al imobilului, executat de persoana juridică autorizată SC Dovacos SRL Roman (prezentat, în copie, în Anexa 1).

### **2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății evaluate :**

La data evaluării, terenul nu este înregistrat în cartea funciara. Nu a fost prezentat evaluatorului un act de proprietate.

Conform declarației reprezentantului proprietarului, dl. Viceprimar Năstase Neculai la data inspecției pe teren, parcela evaluată face parte din domeniul privat al comunei, nu este ipotecată și nu există contracte de concesiune/inchiriere/arendare.



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

## **2.8. Tipul valorii estimate si definitia acesteia :**

Conform contractului dintre evaluator si proprietar, valoarea estimata va fi « valoarea de piata », inteleasa in sensul Standardelor Nationale de Evaluare ANEVAR, respectiv standardul SEV 100, editia 2017, si definita astfel: *“suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o un marketing adecvat, si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.*

## **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 : 30 09 2017. Cu aceasta ocazie, s-a identificat proprietatea din punct de vedere al localizarii si al intinderii acesteia, s-au identificat limitele de proprietate si (dupa caz) materializarea acestora si s-au executat fotografiile. La inspectia pe teren, subsemnatul evaluator am primit relatii despre terenul evaluat din partea proprietarului de la delegatul acestuia, dl. Vicprimar Năstase Neculai.

Data raportului de evaluare : 03 10 2017.

Data efectiva a opiniei asupra valorii : 03 10 2017.

## **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 2017 si ghidurile metodologice de evaluare.
- [4] Baze de date si analize imobiliare 2012-2017 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.

## **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 “*Planul de situatie*” al imobilului din documentatia cadastrala, intocmit de persoana juridica autorizata SC Dovacos SRL Roman, pus la dispozitie de catre delegatul proprietarului/beneficiarului raportului de evaluare. Din analiza efectuata de catre subsemnatul la inspectia pe teren, rezulta ca documentatia citata este in acord cu situatia de pe teren, sub aspectul formei si al suprafetei, insa vecinul de pe latura de nord este dl. David Constantin si nu “Domeniu public” asa cum in mod eronat este mentionat pe plan.

