

**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 anexeii 1 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

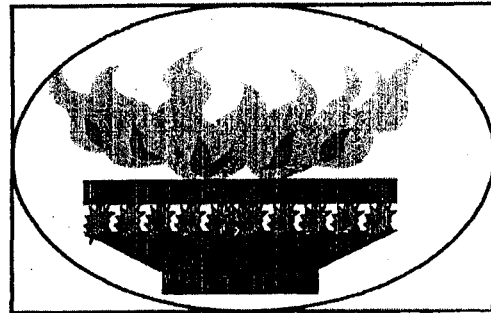
**Art. 5.** Secretarul comunei Ion Creanga va comunica prezenta hotărâre institutiilor , autorităților și persoanelor interesate.

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 Județul NEAMȚ  
CONSILIUL LOCAL ION CREANGĂ  
INTRARE  
TESIRE 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**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Stefanescu', is written over a horizontal line.

**-octombrie 2017-**

## Raport de evaluare

### Partea I. Introducere

#### 1.1. Declarație de conformitate:

Ca elaborator, subsemnatul evaluator declar că raportul de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Naționale de Evaluare ANEVAR editia 2017, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați 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, își asumă 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 imobiliară 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. Neamt, CUI 2613753, J: n/a, reprezentant legal Primar Prichici Petrică. Evaluarea s-a efectuat în baza achizitiei pe SEAP, din data de 29 09 2017.

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

## 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, distribuție 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. Neamt. Imobilul este situat în sat Stejaru, com. Ion Creangă, str. Cotunei, f.n., jud. Neamt (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 I).

## 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 conditiile 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 », intelesă 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.



- 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 adâncime, pânza freatică, instalațiile 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.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate, pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității informațiilor furnizate de terțe părți.
- Evaluarea prezenta nu presupune evaluarea venitului net generat de proprietate, evaluatorul nu dispune la momentul actual de date care să îi permită acest lucru.
- Clientul/destinatarul raportului de evaluare este singurul răspunzător privind derularea procedurilor legale privind concesionarea terenului, evaluatorul neavând nici o implicare și nici o responsabilitate în acest sens.

## Partea a III-a. Prezentarea datelor:

### 3.1. Descrierea situației juridice:

Asa cum s-a aratat la pct. II.7., imobilul evaluat este proprietatea U.A.T. Ion Creangă, jud. Neamt. Din informațiile la care a avut acces evaluatorul, rezulta ca dreptul de proprietate se prezuma a fi deplin. Evaluatorul nu are cunoștința despre existența unor litigii privind proprietatea evaluată.

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

La data inspecției, pe teren nu există construcții (clădiri, împrejurări, rețele de utilități etc.), cu excepția unei fantani în colțul de SV, cu apă potabilă. Pe teren există arbori fără valoare economică (7 buc. salcii) și vegetație ierboasă din flora spontană - vezi foto, bunuri care nu fac obiectul raportului de evaluare.

Terenul nu este îngrădit; este materializată limita de proprietate, pe trei dintre laturi (est, sud și vest) prin gard viu și șanțuri (rigole) de colectare a apelor pluviale.

### 3.3. Descrierea imobilului:

3.3.1. *Situare* : Terenul evaluat este situat în zona de intravilan mediană a satului Stejaru, la intersecția străzii Cotunei (artera asfaltată) cu un drum satesc (pietruit), având ieșire la ambele artere de circulație.

3.3.2. *Vecinătăți*: teren proprietate UAT U.A.T. Ion Creangă pe laturile de est, sud și vest și proprietate David Constantin, pe latura de nord (vezi Anexa 1).

3.3.3. *Caracteristici*:

Tabel nr. 1

Nr. crt.	Caracteristica	Descriere
1	Situarea în zona	Teren intravilan, situat în zona mediană a satului Stejaru. Centrul civic (primăria) este la cca 2 km. (vezi Anexa 2). Centrul urban cel mai apropiat, mun. Roman, este la o distanță de 15 km.
2	Suprafața și forma parcelei	Parcela întreaga are o suprafață de <b>210,00 mp</b> . Forma este patrulateră, aproximativ trapezoidală, raportul laturilor fiind de max 1,28 (vezi Anexa 1).
3	Delimitarea parcelei întregi	La data inspecției pe teren, parcela nu este îngrădită pe nici o latură; este asigurată materializarea delimitării prin gard viu și șanțuri (rigole) pe laturile de est, sud și vest (vezi Anexa 1).



4	Accesul	Accesul auto si pietonal se asigura din str. Cotunei -artera asfaltata, in stare tehnica buna (front stradal 11,86 m) si din alea carosabila pietruita de pa latura de sud, in stare tehnica buna (front stradal 14,35 m).
5	Caracteristicile morfologice ale terenului	Terenul este plan (fara denivelari), nu este inundabil, nu se constata fenomene de baltire sau de eroziune. Terenul are o usoara panta de cca 5° pe directia NE-SV.
6	Dificultati de fundare	Nu au fost semnalate.
7	Rezidentii si vecinatatile	In vecinatate exista locuinte individuale si anexe ale acestora ale cetatenilor din sat, mici unitati comerciale, gradini de legume, solarii etc. Nu exista in vecinatate institutii sau unitati de productie. Nu exista parcuri publice amenajate.
8	Utilizare	Terenul este utilizat ca spatiu verde neamenajat, fiind inierbat la data evaluarii si existand doi arbori, fara valoare economica. La data raportului de evaluare, pe parcela nu se desfasoara nici o activitate.
9	Caracteristicile straturilor superioare ale subsolului	Structura este cea caracteristica straturilor din Podisul Moldovenesc (loess).
10	Poluare	Nu am identificat fenomene de poluare, la o analiza sumara, organoleptica.
11	Caracteristicile solului	Nu sunt relevante pentru terenul in cauza, terenul neavand cea mai buna utilizare destinatie agricola.
12	Vegetatia forestiera utilizabila economic	Nu exista, la data inspectiei pe teren.
13	Existenta constructiilor	Pe parcela evaluata nu exista constructii.
14	Restrictii de construire	Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism. Avand in vedere suprafata foarte mica a parcelei si apropierea de arterele de circulatie sus-amintite, subsemnatul estimez ca vor fi impuse restrictii de inaltime la nivel parter, in situatia edificarii unei constructii pe terenul evaluat.
15	Restrictii de folosire (utilizare)	Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism. In aceste conditii nu pot estima restrictii de utilizare. Prin construire nu se blocheza nici o cale de comunicatie publica si nici o servitute de trecere.
16	Riscuri externe privind proprietatea	Nu am identificat.
17	Utilitati	Linie electrica aeriana de joasa tensiune 220 V, care alimenteaza locuintele vecine, apartinand operatorului licentiat de distributie SC Delgaz Grid SA Tg. Mures, situata in stradal. Puterea disponibila estimata de subsemnatul: sub 5 kw. Nu exista alte retele (apa, canalizare, gaze etc.). Pe teren exista o fantana cu apa potabila.

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

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

Piata terenurilor intravilane cu destinatie curti si constructii, in zona mediana si periferica din localitatile rurale din zona mun. Roman, nelimitrofe municipiului. Terenul evaluat are potential de a fi utilizat pentru construirea unui mic spatiu comercial; in secundar ar putea fi utilizat ca parcare sau pentru intregirea unei proprietati vecine.

#### **3.4.2. Caracteristicile pietei:**

Zona de referinta : Zona mediana si periferica din localitatile rurale din zona mun. Roman, nelimitrofe municipiului.

In zona de referinta exista un numar destul de mare de terenuri libere, disponibile pentru vanzare, in general loturi mici si medii (maxim 1500 mp). Proprietatile construite (in majoritate cu cladiri vechi), oferitate pentru vanzare, sunt relativ putine, cu cladirile aflate in stare tehnica slaba, demolabile. In acelasi timp, nu exista un numar mare de cumparatori potentiali pe acest segment de proprietati imobiliare, cumparatorii potentiali care doresc o proprietate rezidentiala prefera achizitionarea unui teren liber si construirea unei case noi, pe o parcela mai mare (500-1000 mp), eventual la periferia mun. Roman sau in comunele limitrofe Cordun si Horia, iar cumparatorii potentiali care doresc spatii comerciale se orienteaza spre construirea de spatii comerciale moderne, sau spre spatii deja amenajate si care necesita cheltuieli minime imediat dupa mutare. Acesti din urma clienti sunt descurajati si de concurenta lanturilor mari de magazine ale companiilor straine, instalate deja sau pe cale sa se instaleze in municipiu, clientela restrangandu-se la rezidentii vecini. Piata proprietatilor comparabile in zona de referinta nu este foarte activa, oferta depaseste cererea, fiind o



piata a cumparatorului, preturile la imobilele comparabile fiind in crestere foarte usoara, in trendul general al pietei imobiliare.

In functie de pretul unitar, se pot delimita urmatoarele zone, in arealul geografic analizat, pentru terenurile construibile in scop rezidential si comercial:

- a. preturi maximale in comunele Cordun si Horia. Preturile in aceste zone sunt de 10-15 €/mp (vezi comparabila A din Anexa 3);
- b. preturi descrescatoare in comunele mai departate de mun. Roman, cu valori care scad dinspre centrul de comuna spre satele apartinatoare si de la drumul principal la drumurile laterale. Preturile in aceste zone sunt de 3-8 €/mp (vezi comparabilele B si F fata de comparabilele C, D, E, G, H, I din Anexa 3).

#### 3.4.3. Analiza SWOT a proprietatii:

Puncte tari:

- acces la strada asfaltata, in stare tehnica buna (cca 200 m). Drumul judetean 207C pana in mun. Roman (15 km) este insa cu imbracamintea asfaltica in stare tehnica slaba.
- existenta pe amplasament a energiei electrice la limita de proprietate;
- forma aproximativ regulata a parcelei, cu raport bun al laturilor;
- expunere si vizibilitate buna (in intersectie) in ipoteza construirii unui spatiu comercial;
- exista posibilitatea de parcare in zona.

#### 4.2.2. Puncte slabe:

- situarea in mediu rural, intr-o localitate mica, cu activitate economica redusa;
- suprafata foarte mica a parcelei;
- restrictii de construire: Se vor impune restrictii de construire pe inaltime probabil la maximum parter si se vor impune restrictii privind P.O.T. (procentul de utilizare a terenului) si C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului);
- este improbabila (practic imposibila) asigurarea maririi parcelei prin intregirea proprietatii, neexistand terenuri libere vecine.

### **3.5. Date privind impozitele si valorile de impozitare:**

Impozitul pe teren si pe cladiri este reglementat prin Hotarare a Consiliului Local com. Ion Creanga. Nivelul impozitelor si taxelor locale poate fi considerat moderat.

## **Partea a IV-a. Analiza datelor si concluziile**

### **4.1. Cea mai buna utilizare a terenului liber:**

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*».

*Cea mai buna utilizarea a terenului evaluat este cea pentru construirea unui spatiu comercial de mica dimensiune*, asa cum am aratat mai sus, motivata de urmatoarele argumente :

- pozitia vizibila in localitate, cu acces la doua drumuri, din care un drum asfaltat;
- posibilitati de parcare in zona;
- asigurarea energiei electrice si a apei (din freatic), pentru puteri si, respectiv, debite uzuale ;
- parceta este prea mica pentru un loc de casa (utilizare rezidentiala) sau pentru utilizare agricola si permite intregirea proprietatii doar cu proprietatea vecinului de la nord, pe parcela caruia se afla un mic magazin mixt.

### **4.2. Evaluarea terenului:**

**Scurta prezentare a metodelor de evaluare :**

Principial, 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, aplicabila in cazul de fata.
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, in zona de referinta, terenuri libere de constructii, comparabile, inchiriate sau concesionate, astfel incat nu s-a putut aplica aceasta abordare.
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 nu am identificat, in zona de referinta, date despre proprietati imobiliare care sa permita utilizarea acestor abordari.

**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 :

Tabel nr. 2

Nr. crt.	Teren	Suprafata teren mp	Pret unitar oferta €/mp	Deschidere la calea de comunicatie m	Utilitati	Sursa
B	Teren Ion Creanga, cu acces la DJ 207 C	1400 mp	8,00	22,00	Energie electrica	www.OLX.ro
C	Teren com. I. Creanga-Capul Dealului	5400 mp	5,00	17,64	Energie electrica	www.OLX.ro www.multecase.ro
F	Teren Ion Creanga-intrare dinspre Cotu-Vames	3000 mp	8,00	30,00	Energie electrica	www.multecase.ro
G	Teren com. I. Creanga-Capul Dealului	3000 mp	5,00	16,00	Energie electrica	www.multecase.ro
H	Teren com. I. Creanga-Recea, cu casa batraneasca demolabila	1000 mp	6,60	18,00	Energie electrica	www.multecase.ro
I	Teren com. Ion Creanga	4000 mp	3,00	11,73	Energie electrica	www.imobiliare-terenuri.ro

Toate anunturile sunt recente (nu mai vechi de 90 de zile). Informatiile au fost verificate de subsemnatul evaluator prin interviuri telefonice cu vanzatorii si prin inspectie pe teren din stradal.

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

Tabel nr. 3

Element de comparatie	Propr. subiect	Comp. B	Comp. C	Comp. F	Comp. G	Comp. H	Comp. I
Pret unitar oferta €/mp		8,00	5,00	8,00	5,00	6,60	3,00
Corectie marja de negociere <sup>1</sup>		-5% -0,40	-5% -0,25	-5% -0,40	-5% -0,25	-5% -0,33	-5% -0,15
<b>Pret corectat €/mp</b>		<b>7,60</b>	<b>4,75</b>	<b>7,60</b>	<b>4,75</b>	<b>6,27</b>	<b>2,85</b>
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corectie		0	0	0	0	0	0



Pret corectat €/mp		7,60	4,75	7,60	4,75	6,27	2,85
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie		0	0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp		7,60	4,75	7,60	4,75	6,27	2,85
Situare in localitate	Mediana-periferica	Similara	Similara	Similara	Similara	Similara	Mai slaba. periferica
Corectie <sup>2</sup>		0	0	0	0	0	+1,00
Pret corectat €/mp		7,60	4,75	7,60	4,75	6,27	3,85
Deschider e la calea de comunicatie m	12/14 m	22,00 Similar	17,64 Similar	30,00 Similar	16,00 Similar	18,00 Similar	11,73/ 12,00 Similar
Corectie €/mp		0	0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp		7,60	4,75	7,60	4,75	6,27	3,85
Forma parcela si raport laturi	Trapezoidal a. Raport 1:1,2	Dreptunghiulara. Similara	Dreptunghiulara. Similara	Dreptunghiulara. Similara	Dreptunghiulara. Similara	Dreptunghiulara. Similara	Mai slaba. Dreptunghiulara ingusta
Corectie <sup>3</sup> €/mp		0	0	0	0	0	+0,50
Pret corectat €/mp		7,60	4,75	7,60	4,75	6,27	4,35
Marime parcela	210 mp	1400 Mai buna	5400 Mai buna	3000 Mai buna Parcelabil	3000 Mai buna	1000 Mai buna	4000 Mai buna
Corectie <sup>4</sup> €/mp		-1,00	-0,50	-1,50	-0,50	-1,00	-0,50
Pret corectat €/mp		6,60	4,25	6,10	4,25	5,27	3,85
Tip drum de acces	Comunal. Asfaltat	Judetean. Asfaltat. Mai bun	Similar	Judetean la cca 15 m. Asfaltat. Mai bun	Similar	Similar	Comunal. Pietruit. Mai slab
Corectie <sup>5</sup> €/mp		-1,00	0	-1,00	0	0	+0,50
Pret corectat €/mp		5,60	4,25	5,10	4,25	5,27	4,35
Utilitati	Electricitate la limita de proprietate	Similar	Electricitate la cca 60 m. Mai slab	Electricitate la cca 15 m, la DJ 207C. Mai slab	Similar	Similar	Similar
Corectie <sup>6</sup> €/mp		0	+0,50	+0,20	0	0	0
Pret corectat €/mp		5,60	4,75	5,30	4,25	5,27	4,35
Vizibilitate si expunere	Buna, pe colt, in intersectie	Mai slaba	Similar	Similar	Mai slaba	Similar	Mai slaba
Corectie <sup>7</sup>		+0,25	0	0	+0,25	0	+0,25



€/mp							
Pret corectat €/mp		5,85	4,75	5,30	4,50	5,27	4,60
Nr. corectii		3	3	4	3	2	6
Corectie totala bruta CTB		2,40	1,25	3,10	1,00	1,33	2,90

**Motivarea corectiilor:**

- 1) Marja de negociere medie a ofertelor este de max. 5%, conform datelor furnizate subsemnatului de catre agentii imobiliari de la agentii din mun. Roman si din convorbirile cu vanzatorii, intrucat piata este aproape de un echilibru relativ, vanzatorii nu ofera reduceri importante la negociere.
- 2) Piata accepta o corectie de cca 1,0 €/mp pentru localizare in zona mediana fata de zonele marginase din sat, asa cum se poate observa diferenta intre comparabilele G si H.
- 3) Pentru utilizarea preconizata, un raport al laturilor apropiat de 1,00 permite o mai buna utilizare a terenului pentru construire, asa cum se poate observa diferenta intre comparabilele B, C, F,G, H, pe de o parte, si comparabila I.
- 4) Piata accepta o corectie de minimum 0,50 €/mp pentru parcelele intre 1500-3000 mp (optim pentru o proprietate rezidentiala in zona de referinta), care permit o utilizare a terenului cu mai putine restrictii si asigura spatiu liber pentru anexe gospodaresti, parcare pe proprietatea proprie si o sistematizare corespunzatoare a proprietatii. La peste 3000 mp/parcela, pretul unitar scade, deoarece sumele necesare achizitionarii sunt prohibitive pentru o parte din cumparatorii potentiali, daca terenul nu este parcelabil, iar terenul este in exces pentru utilizare rezidentiala-vezi diferenta intre comparabilele B, F, pe de o parte si comparabilele C, G si H, pe de alta parte.
- 5) Piata accepta o corectie de cca 0,50 €/mp pentru pentru acces la drum asfaltat si de cel putin inca 0,50 €/mp pentru acces la drumul principal (DJ207C, in acest caz), vezi diferenta intre comparabilele B, F, pe de o parte si restul comparabilelor.
- 6) Diferenta reprezinta costul extinderii retelei electrice 230V linie electrica aeriana pana la limita de proprietate, raportat la suprafata parcelei.
- 7) Vizibilitatea si expunerea sunt criterii foarte importante pentru un spatiu cu destinatie comerciala, insa dificil de cuantificat. Am considerat o corectie de cca 0,25 €/mp.

Comparabilele C si H au nr. minim de corectii si corectia totala bruta minima, astfel incat pretul unitar estimat va fi intre 4,75 si 5,27 €/mp. Avand corectia totala bruta apropiata de cea minima si nr. de corectii mai mic, comparabila H reprezinta comparabila care reprezinta indicatia de pret cea mai concludenta dintre oferte. Prudential, vom adopta o valoare estimata de **5,27 €/mp**.

*Nota:* Nu au fost luate in considerare informatii publice 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;
- solicitarile adresate notarilor de a declara in scris preturile din contracte au fost refuzate, au fost obtinute numai informatii verbale, care nu au fost sustinute/argumentate scriptic;
- 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.



### **4.3. 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 5,27 €/mp. Valorile estimate corectate pentru comparabile sunt in consonanta (diferenta de 27%).

Dat fiind faptul ca au fost identificate date suficiente despre oferte de vanzare pentru comparabile, subsemnatul consider ca aplicarea abordarii prin piata (prin comparatie) este suficienta in acest caz.

#### ***Opinia finala:***

Având in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare expuse, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia subsemnatului evaluator, valoarea unitara estimată a proprietății imobiliare descrise este de **5,27 €/mp (24,17 lei/mp)**, respectiv o valoare estimata totala pentru 210 mp de **1106,70 € (5076,50 lei)**.

### **4.4. Estimarea perioadei de valabilitate a raportului de evaluare:**

Evaluarea este valabila pt. preturile curente de la data raportului de evaluare.

Valoarea evaluata nu este influentata de TVA (nu contine TVA).

Raportul de evaluare este valabil sase luni de la data intocmirii, daca se mentin conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc. nu sufera schimbari majore, nepredictibile).

## **Partea a V-a. Stabilirea redeventei**

### **5.1. Preliminarii:**

Redeventa s-a calculat avand in vedere conditiile precizate de proprietar, Primaria Ion Creanga, respectiv moneda de plata: lei (RON), modalitatea de plata: anual, pana la 31 martie a anului curent, anuitate constanta (rate anuale egale), durata de concesiune 25 ani. Taxa de concesiune se preconizeaza a fi constanta in timp si se va constitui ca venit net (proprietarul nu isi asuma nici un fel de cheltuieli in legatura cu terenul evaluat).

*Nota: Calculul redeventei din prezentul raport de evaluare are caracter pur informativ pentru clientul/beneficiarul raportului de evaluare-Primaria com. Ion Creanga, deoarece asa cum prevede O.G. 54/2006, art. 4, alin. (2): „Modul de calcul si de plata a redeventei se stabileste de catre ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale ori de catre autoritatile administratiei publice locale”.*

Taxa de concesiune R (redeventa) se va determina dupa formula (bibliografie [2] Capitolul XX):

$$R = V * \frac{r * q^n}{q^n - 1}$$

in care: V este valoarea unitara evaluata a terenului (24,17 lei/mp), r este rata de actualizare, n=25 ani durata de calcul a redeventei prevazuta in actele normative aplicabile, iar q=(1+r).

### **5.2. Determinarea ratei de actualizare:**

Determinarea ratei de actualizare s-a facut prin aplicarea metodei fluxurilor de numerar previzionate. În determinarea ratei de actualizare sunt necesare informații privind nivelul ratei fără risc, prima de risc de țară și alte prime de risc pe care evaluatorul le consideră ca fiind adecvate și le ia în considerare în calculul acestei rate.

Referința privind nivelul ratei fără risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat cu grad redus de risc și cu scadență 10 ani, emise în moneda în care au fost previzionate fluxurile de numerar. Randamentul oferit de obligațiunile de stat românești care au un rating BBB+ compensează investitorii atât pentru



valoarea-timp a banilor la nivelul corespunzător ratei fără risc, cât și pentru riscul de neplată la nivelul marjei de risc de credit rezultată din tranzacții. *Ca urmare, dacă pentru calculul ratei de actualizare, se consideră că rata fără risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat românești, nu se ia în considerare și prima de risc de țară.* Marja de risc de credit aferentă obligațiunilor de stat românești poate fi o referință privind nivelul primei de risc de țară. Nivelul marjei de risc de credit poate fi aproximat prin luarea ca referință cotațiilor CDS (Credit Default Swap - instrumente derivate pentru transferul riscului de credit) pentru investițiile în euroobligațiunile de stat românești sau diferența existentă între randamentele obligațiunilor cu rating AAA și randamentele obligațiunilor românești emise în aceeași monedă și având aceeași maturitate.

Nivelul acestor indicatori a fost considerat pe baza datelor din Revista „Valoarea” nr. 15 iunie 2017 privind nivelul randamentelor la scadență ale obligațiunilor de stat românești, germane și americane, cotația CDS pentru obligațiunile de stat românești emise în euro cu maturitate 5 ani și rata inflației previzionată pentru anul 2017 pentru RON, Euro și USD, care au fost colectate din surse de date publice credibile și sunt valabile la data de 15 iunie 2017.

Randamentul la scadență al obligațiunilor de stat germane emise în Euro și cu maturitate 10 ani (YTM GER, 10y, EUR), precum și randamentul la scadență al obligațiunilor de stat americane emise în USD și cu maturitate 10 ani (YTM SUA, 10y, USD) au fost preluate de pe site-ul Bloomberg. Randamentul la scadență al obligațiunilor de stat românești emise în RON cu maturitate rămasă 9 ani (YTM RO, 9y, RON) a fost preluat de pe site-ul Băncii Centrale Europene. Randamentele la scadență ale obligațiunilor de stat românești emise în Euro și în USD cu maturitate rămasă 7 ani (YTM RO, 7y, EUR), respectiv (YTM RO, 7y, USD) au fost preluate de pe site-ul Bursei din Frankfurt.

Cotația CDS corespunzătoare obligațiunilor de stat românești emise în EUR cu maturitate 5 ani au fost preluate de pe site-ul Deutsche Bank Research.

Previziunile privind rata inflației (Ri) pentru anul 2017 pentru lei sunt furnizate de Banca Națională a României (BNR), respectiv 1,60% pentru RON. Previziunile privind rata inflației respectiv 1,80% pentru Euro și 2,50 % pentru USD sunt furnizate de European Intelligence Unit (EIU).

Randamentele obligațiunilor sunt:

Tabel nr. 4

YTM RO, 9y, RON	3.75%
Ri 2017, RON	1.60%
YTM RO, 7y, EUR	1.46%
Ri 2017, EUR	1.80%
YTM RO, 7y, USD	3.20%
Ri 2017, USD	2.50%
YTM GER, 10y, EUR	0.22%
YTM USA, 10y, USD	2.14%
CDS RO, 5y, EUR	0.90%

Intrucat redeventa urmeaza a se plati in RON si durata de concesiune preconizata este de 25 ani, se va considera randamentul obligatiunilor Ri2017, RON, de 1,60%, la care se va adauga influenta ratei preconizate a inflatiei de 1,60 %, obtinanduse o rata de actualizare  $r = 3,20\%$ .

### **5.3. Determinarea taxei de concesiune:**

Efectuind calculele conform celor de mai sus, rezulta redeventa (taxa de concesiune), determinata ca venit net din exploatare al proprietarului terenului de lei/mp/an.

*Redeventa (taxa de concesiune) unitara va fi de 1,41 lei/mp/an, pentru suprafata de 210,00 mp revenind o taxa anuala (redeventa) de 296,10 lei/an.*



## VI. Cuprinsul raportului de evaluare

- Raportul de evaluare propriu-zis (12 pagini text);
- Anexa 1: Plan de situatie pentru teren (copie, 1 pag. A4) ;
- Anexa 2 : Localizare teren evaluat (sursa : Google Maps ; 1 pag. A4) ;
- Anexa 3 : Oferte vanzare terenuri comparabile (3 pag.) ;
- Anexa 4 : Fotografii teren (6 foto).

**EVALUATOR,**  
**ing. Ștefănescu Mihai**

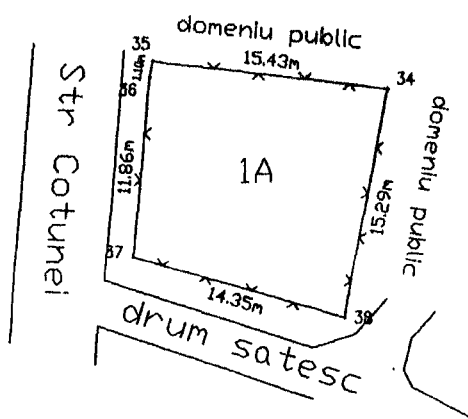


## PLAN DE SITUATIE

IN VEDEREA CONCESIONARII

Scara 1:500

Intravilan Stejaru, com Ion Creanga



Suprafata = 210 mp

13 februarie 2013

Executant,  
SC DOVACOS SRL

### **E. [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro)**

De vanzare teren intravilan situat in comuna ion creanga judetul neamt situat intre sat ion creanga si sat capul dealului cu o latime de 17.64 si o lungime de 307m. Tel. 0754494609

#### **Caracteristici:**

- **Pret Vanzare:** 5 € / m<sup>2</sup>
- **Suprafata Teren** 5400 m<sup>2</sup>

### **F. [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro)**

Suprafata 3000mp cu deschidere larga 30ml, intravilan in intregime, situat la intrare ion creanga dinspre roman. este constituit drum acces cu distanta de 10m pana la dj 207c - drumul spre roman. toate utilitatile, actele sunt la zi, cadastru facut. zona foarte linistita, in plina dezvoltare, vile noi construite in imprejur. pretabil pentru orice tip de constructie! pret 8euro/mp negociabil. Tel. 0721621623

#### **Caracteristici:**

- **Pret vanzare:** 8 € / m<sup>2</sup>

### **G. [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro)**

Proprietar vand 3000m/2 teren intravilan in com; ion creanga ,judetul neamt in zona capu dealului la 9km de centrul orasului roman detin toate actele la zi ; cadastru , intabulare , contract de vanzare cumparare ,ofer fiscal . deschiderea la drumul principal este de 16 m/lineari ofer si rog seriozitate [ acceptam si schimb cu garsoniera confort 1 in roman ] pretul afisat este usor negociabil detalii la tel. 0766997071

#### **Caracteristici:**

- **Pret Vanzare:** 5 € / m<sup>2</sup>

### **H. [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro)**

Se vinde teren (1000 m.p.) cu casa batraneasca in comuna ion creanga, sat recea, oras roman, situat in centrul satului. imobilul este prevazut cu deschidere la doua drumuri, a se vedea amplasamentul acestuiu in poza cu schita cadastrala. intabulare, cadastru si acte la zi. rog sa nu fii contactat de catre agentii imobiliare si intermediarii!!! rog nu deranjati cu oferte penibile! 723 - arata telefon -0723350270

#### **Caracteristici:**

- **Pret Vanzare:** 6600 €

### **I. [www.imobiliare-terenuri.ro](http://www.imobiliare-terenuri.ro)**

#### **teren de vanzare**

Vand teren intravilan 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. In apropierea terenului se afla primaria, politia si caminul cultural. Pret 3 euro/mp negociabil, proprietar. pt cei interesati sunati intre 10:00 - 18:00. Tel. 0723350270.





**Oferte vanzare terenuri Ion Creanga**

A. Anunturi pe OLX.ro

**Teren in centru, Ion Creanga, Roman, pret fix**Ion Creanga, judet Neamt *Adaugat La 12:33, 17 septembrie 2017, Numar anunt: 92341788*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

**Oferit de**                      **Agentie**                      **Extravilan / intravilan**                      **Intravilan****Suprafata utila**                      **1 000 m<sup>2</sup>****Publicitate**                      **Reclama ta pe OLX!**

Pret fix.

Proprietar ,vand 1000 mp teren situat in Com Ion Creanga, peste drum de primarie, la 9 km de orasul Roman.

Deschidere 22 ml, cadastru, intabulare.

In sat sunt toate strazile asfaltate si terenul are cea mai buna pozitie deoarece este situat peste drum de primarie si politie.

Sunt in desfasurare lucrari de introducere apa curenta si probabil urmeaza introducerea de gaze deoarece in Cotu Vames s-au terminat lucrarile.

Fiind exact in fata Primariei se pot dezvolta afaceri tip magazine, farmacii, birouri notariale sau chiar un centru de ingrijire varstnici cu fonduri europene.

La marginea comunei un teren cu aceeasi suprafata se vinde cu 10 - 12000 euro.

Ofer si spre inchiriere.

**Contacteaza vanzatorul****14 999 €**

• **Trimite mesaj** Vali  
 • **0765 518 863**

B. Anunturi pe OLX.ro

**Vand teren intravilan**Ion Creanga, judet Neamt *Adaugat La 21:25, 4 septembrie 2017, Numar anunt: 136364019*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

**Oferit de**                      **Proprietar**                      **Extravilan / intravilan**                      **Intravilan****Suprafata utila**                      **1 400 m<sup>2</sup>****Publicitate**                      **Reclama ta pe OLX!**

Vand teren intravilan. 1400 mp situat in Sat Ion Creanga, jud. Neamt, zona Capul Dealului - pe drumul Roman Vaslui, 8 km de Roman. Terenul este intabulat, lipsit de sarcini, are utilitati. Pretul 8 euro/mp, negociabil



Evaluare teren intravilan 210 mp sat Stejaru, com. Ion Creanga, proprietatea UAT com. Ion Creanga, jud. Neamt, 2017



Foto 1: Vedere teren dinspre vest (dinspre str. Cotunei).



Foto 2: Vedere teren dinspre sud (dinspre drumul satesc pietruit).



Foto 3: Santul (rigola) pe latura de sud.



Foto 4: Vedere teren dinspre nord (dinspre proprietate David Constantin).

