

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA ION CREANGA
PRIMAR

PROIECT DE HOTARARE
Nr119..... Din 28.09.2022

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 , judetul Neamt ,

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 doemniul 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 , judetul 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, judetul Neamt.
- 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 , judetul 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. 21 din 20.07.2016 ptr executarea lucrarilor de construire de ,,Alimentare cu apa , rețea de canalizare si statie epurare , comuna Ion Creanga , judetul 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 , judetul 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 ,
- avizul pentru legalitate ,intocmit de secretarul general al UAT ;
- 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 .

Primarul comunei Ion Creanga, județul Neamț :

PROPUN:

Art.1. Se aprobă **declararea de uz și interes public local**, a unor imobile - terenuri, dobândite de comuna Ion Creanga, in cadrul investitiei,, *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.

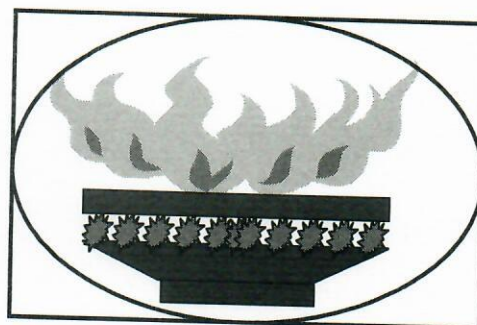
INIȚIATOR

PRIMAR

Dumitru- Dorin TABACARIU

| Nr crt | Codul de clasificare | Denumirea bunului | Elemente de identificare | Anul dobândirii | Valoarea de inventar | 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 lei | 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 lei | Proprietate publică |

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 rețelei 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 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, 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 07 10 2022, împreună cu delegatul proprietarului, dl. Viceprimar Constantin Vasile.**
- 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 : **Proprietati imobiliare constand in doua parcele de teren, ocupate de statii de pompare ape uzate (SPAU), din componerea rețelei de canalizare din com. Ion Creangă, jud. Neamt, fara numar cadastral atribuit.**

Dreptul de proprietate : prezumat deplin.

Scopul evaluării : Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru terenuri, pentru înregistrarea acestora în patrimoniul UAT Ion Creanga.

Tipul valorii estimate : **valoarea de piata** (definita în 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 în cuprinsul prezentului raport de evaluare: **4,9366 lei/€; 4,9920 lei/USD.**

SEMNATURA SI PARAFĂ EVALUATOR,

ing. Ștefăneșcu Mihai




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, prezumat liber de construcții pentru evaluare. 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/propietar: 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 în baza achizitiei în sistemul SICAP, din data de 07 10 2022.

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

2.3. Scopul evaluării :

Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru terenuri în vederea înregistrării în patrimoniul UAT Ion Creanga.

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 compusă 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, și vest teren proprietatea UAT Ion Creanga |
| 2 | SPAU 6 „Recea” | Intravilan sat Recea, DJ207D | Est-DJ207D (NC51846), nord, vest și sud teren proprietatea UAT Ion Creanga |

Proprietatea a fost identificată conform « Planurilor de amplasament și delimitare a imobilelor » (schitelor cadastrale), întocmite de expert cadastru Giurgilă Gelu, puse la dispoziție de către delegatul proprietarului (prezentate, în copie, în 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 piată 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 formei 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 adâncime, pâna 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, formei 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 și estimările din acest raport de evaluare se bazează pe condițiile actuale ale pieței imobiliare și pe evoluția 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 își pastrează valabilitatea numai ca întreg. 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. Definitia 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 :

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. *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/arenda/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, repectiv **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 evidenta 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 prețurile 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 pieteii, 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 (sursa : 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

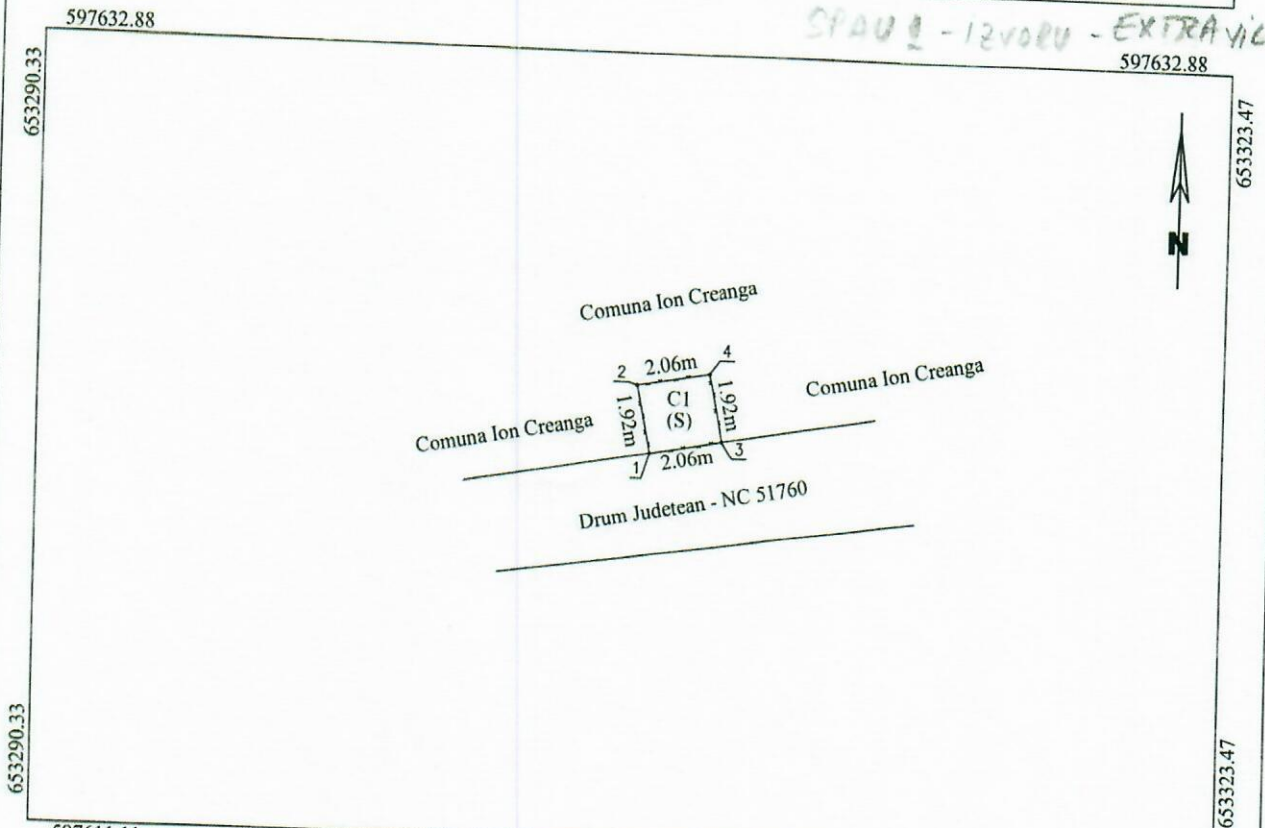


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Anexa 135

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



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

| | |
|---|--|
| <p>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</p> | <p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> |
| <p>04.10.2022</p> | <p>Stampila BCPI</p> |

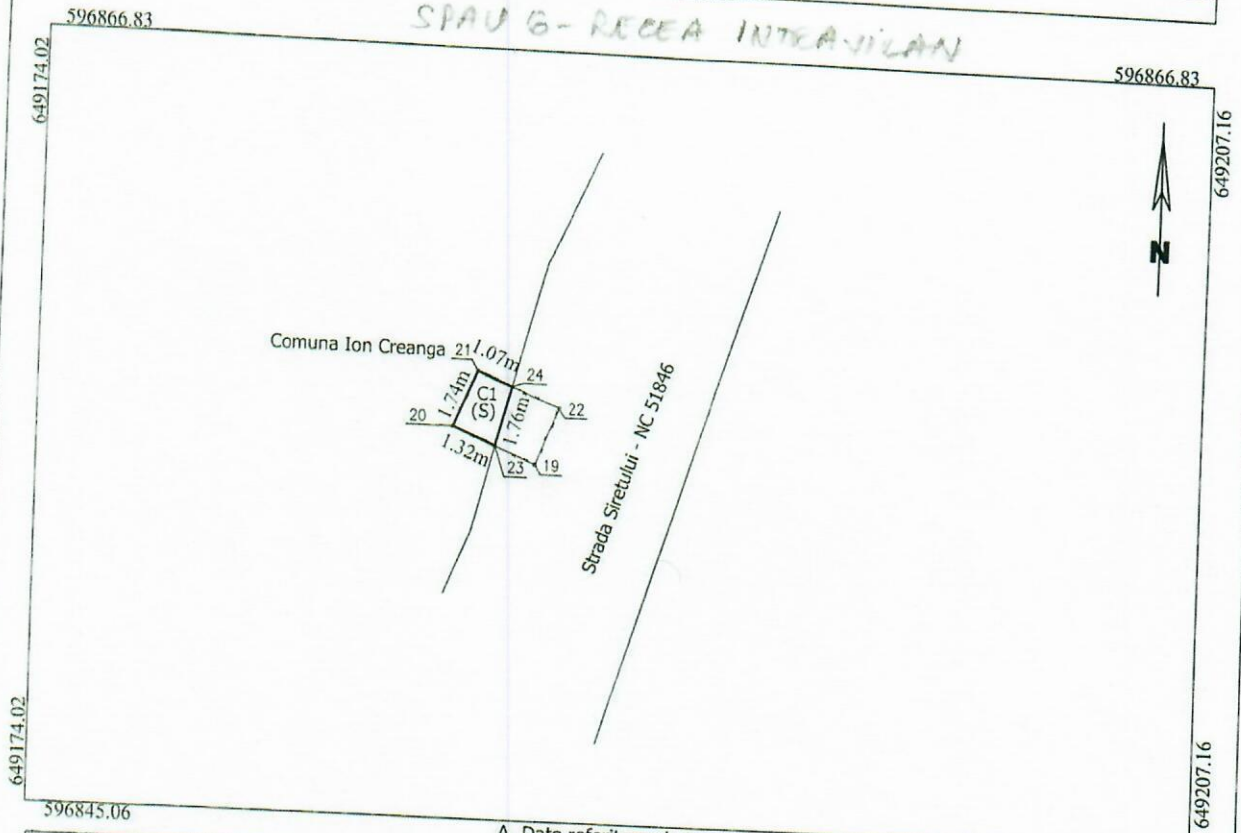
CM

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Anexa 1.35

| | | |
|---------------------|--------------------------------------|--|
| 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) | Mentuni |
|-------------|------------------------|----------------|---|
| 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) | Mentuni |
|-------------|------------|----------------------------------|---|
| 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 documentatiilor 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

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 G - RECEA

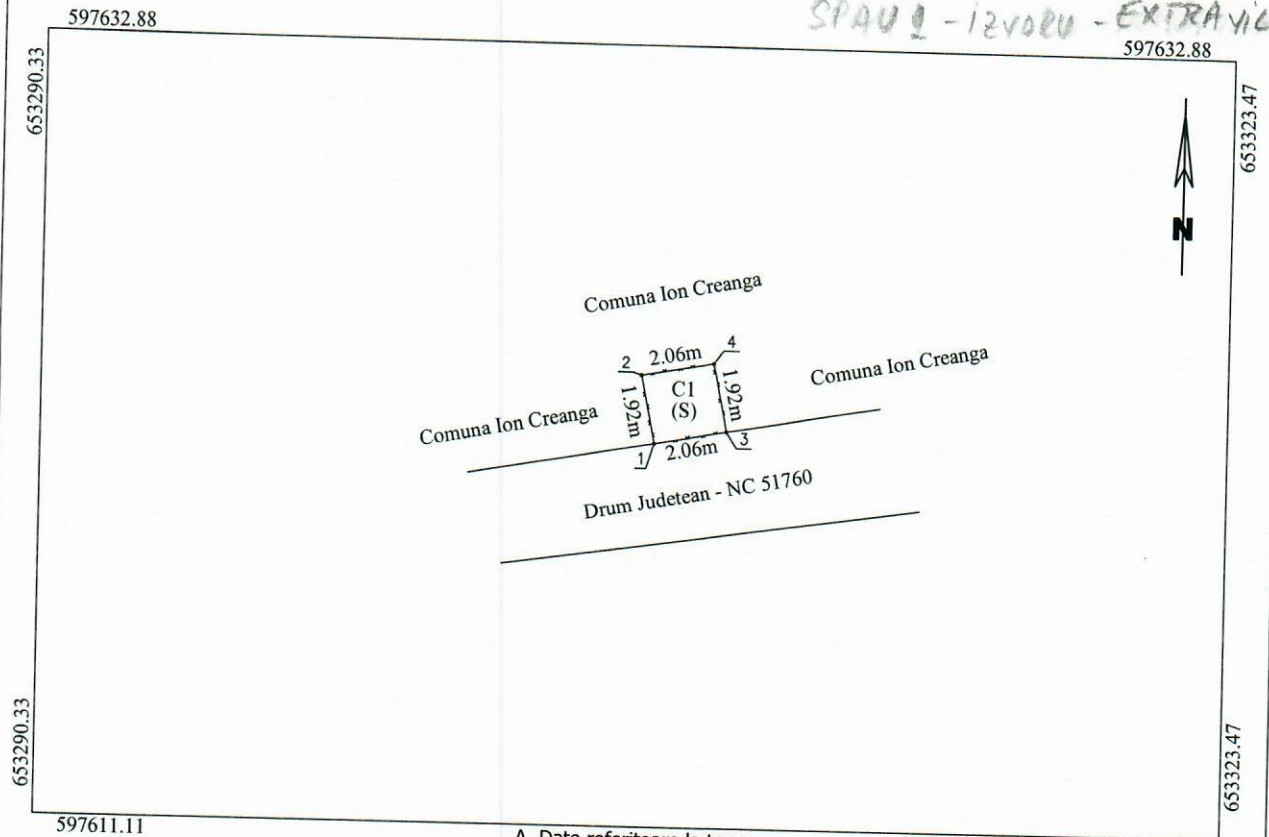


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

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 |



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

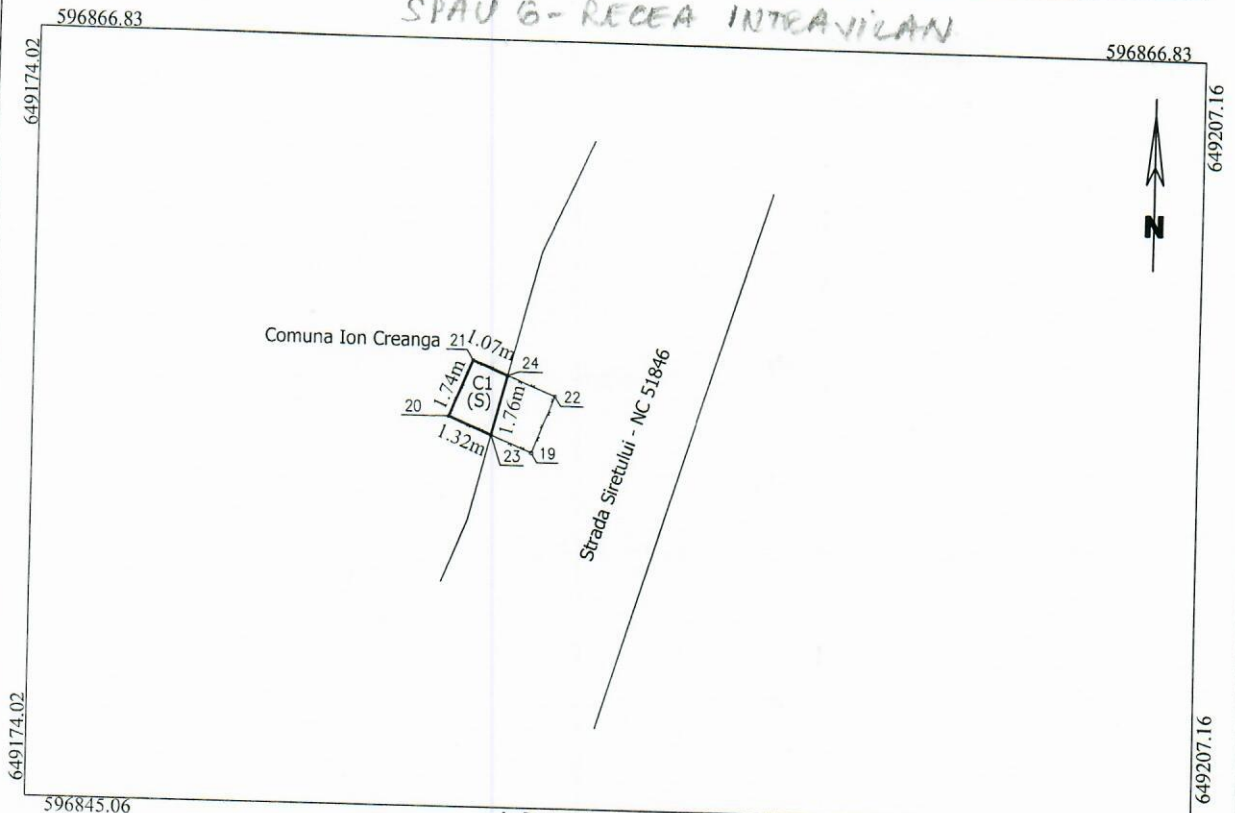
Inspector

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

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) | Mentuni |
|-------------|------------------------|----------------|---|
| 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) | Mentuni |
|-------------|------------|----------------------------------|---|
| 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

| | |
|---|---|
| <p>Executant: GIURGILA N.Gelu Autorizatie Cat.B, Seria RO-B-F, Nr. 0167 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren</p> <p>05.10.2022</p> | <p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Stampila BCPI</p> |
|---|---|

REFERAT DE APROBARE

Al Proiectului de hotărâre

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 , judetul Neamt ,*

Prin adresa nr. 58302 din 26.09.2022 a APAVITAL SA si nr. 996 din 27.09.2022 înregistrata la ARSACIS – Iasi și la nr. 13.438 din 28.09.2022 la Primăria Ion Creangă, judetul Neamt , pentru preluarea suprafețelor de teren de pe raza comunei Ion Creangă pe care sunt amplasate obiective de investitie „*Rețea de canalizare și stație epurare din Comuna Ion Creangă , judetul Neamt ,*” din cadrul investiției realizate „Alimentare cu apa, rețea de canalizare si statie epurare, comuna Ion Creanga , judetul Neamt ,” in conformitate cu procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 7015 din 08.08.2018 privind executia lucrarilor de constructii aferente investitiei sunt realizate stații de pompare ape uzate menajere SPAU 1- SPAU 7.

Aceste constructii sunt realizate pe teritoriul UAT Comuna Ion Creanga , proprietatea publica a UAT – Comuna Ion Creanga si UAT- Judetul Neamt , motivat ca o parte din aceste constructii sunt realizate pe marginea drumurilor judetene DJ 207 C si DJ 207 D după cum urmeaza :

- **SPAU 1- Ion Creanga, pct Sonda** , str. I.C.Bratianu la limita cu D.J (doc cadastrala 51760- jud. Neamt), **terenul ocupat fiind de 4 mp – proprietatea UAT- Comuna Ion Creanga ,**
- **SPAU-2-Ion Creanga , in zona magazin Matei** , din terenul avand categoria „drum” in sup totala de 3859 mp identificat cu nr. cadastral 51760- jud. Neamt , **terenul ocupat fiind de 3 mp, ingradit, din drumul judetean proprietatea UAT- Jud Neamt – Dom Public,,**
- SPAU-3-Ion Creanga , in zona Șipot** , din terenul avand categoria „drum” in sup totala de 56.124 m2 identificat cu nr. cadastral 51847- jud. Neamt , proprietatea UAT- Jud Neamt – Dom Public, proprietatea UAT- Jud Neamt – Dom Public, terenul ocupat fiind de 4 mp , ingradit, din drumul judetean ,
- **SPAU 4- Ion Creanga, zona Parc Tei** , strada Cramei intersectie cu str. I.C.Bratianu invecinat la Vest si Sud Vest cu cu D.J 207C (identificat cu doc. Cadastrala 51847- a jud. Neamt) iar la Est si Sud- Est cu drum comunal , **terenul ocupat fiind de 4 mp , ingradit, din strada Cramei – proprietatea UAT – Comuna Ion Creanga ,**
- **SPAU-5-Ion Creanga , zona Arinosu** , din terenul avand categoria „drum judetean 207D ” in sup totala de 15.150 m2 identificat cu nr. cadastral 51741- jud. Neamt , anulat si intabulat ca proprietatea UAT- Jud Neamt – Dom Public, situate in „ ampriza “ drumului judetean 207 D, **terenul ocupat fiind de 3 mp, ingradit, din drumul judetean ,**
- SPAU-6- Recea** din terenul avand categoria „drum judetean 207D” in sup totala de 71.652 m2 identificat cu nr. cadastral 51846- jud. Neamt , proprietatea UAT- Jud Neamt – Dom Public, **terenul ocupat fiind de 5 mp in total , teren ingradit , d. c 3 mp din drumul judetean si 2 mp din domeniul public al UAT Comuna Ion Creanga , proprietatea publica .**
- **SPAU 7- Ion Creanga, str. Bisericii , zona ANL** din terenul avand categoria „drum satesc ” in sup totala de 17.735 m2 , strada Bisericii, identificat cu nr. cadastral 52554 UAT Comuna Ion Creanga , proprietatea UAT- Comuna Ion Creanga – Dom Public, **terenul ocupat fiind de 4 mp, ingradit, din strada Cramei – proprietatea UAT – Comuna Ion Creanga ,**

Constructiile SPAU (Statii Pompare Ape Uzate) 1- SPAU 7 sunt delegate in vederea preluarii de catre Apavital S.A – Iasi , in conformitate cu prevederile 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 corectata prin H.C.L nr. 72 din 23.08.2019 si conform Procesului verbal de predare- primire nr. 8569 din 27.10.2020 la Primaria Ion Creanga si la nr. 1097 din 26.10.2020 la

ARSACIS- Iasi si sub nr. 53651 din 23.10.2020 la Apavital SA. Iasi , a fost preluata doar bunurile aferente sistemului de alimentare cu apa din comuna Ion Creanga .

Având în vedere toate considerentele mai sus mentionate , precum si dispozitiile :

- art. 7, alin. (2) din Codul civil al Romaniei, adoptat prin Legea nr. 287 / 2009, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legii nr. 7 / 1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinului Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru SI Publicitate Imobiliara nr. 700 / 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara,
- Planul de amplasament si delimitare a imobilului intocmit cu ocazia masuratorilor efectuate in vederea realizarii cadastrului si intabularii constructiilor SPAU1- SPAU-7 ;
- H.G nr. 392 / 2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru intocmirea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public si privat al comunelor, al oraselor, al municipiilor si al judetelor;
- art. 286, alin. (1), alin. (4) , art. 287, art. 289, art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), art. 139, alin. (1), alin. (3), lit. g) coroborat cu art. 5, lit. cc) , art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

Am procedat la **declararea de uz și interes public local, a terenurilor ocupate de SPAU 1, Sonda- Ion Creanga in suprafata de 4 mp si partial SPAU- 6 Recea in suprafata de 2 mp** in vederea preluarii de catre Apavital – S.A -Iasi a investitiei „*Rețea de canalizare și stație epurare din Comuna Ion Creangă , judetul Neamt* „

Drept pentru care vă supune spre analiză , dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre în forma și conținutul prezentat.

PRIMAR
Dumitru- Dorin TABACARIU

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectului de hotărâre 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 , judetul Neamt ,*

In conformitate cu prevederile art. 286, alin. (4) din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, domeniul public al unitatilor administrativ – teritoriale este alcatuit din bunurile prevazute in anexa nr. 4 din ordonanta, precum si din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotarare a consiliului local, daca nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public national ori judetean.

In acelasi act normativ, la art. 287 se prevede ca exercitarea dreptului de proprietate publica, cu exceptia reprezentarii in instanta a statului roman, in legatura cu raporturile juridice privind proprietatea publica , se realizeaza de catre:

b) autoritatile deliberative ale administratiei publice locale, pentru bunurile apartinand domeniului public al unitatilor administrativ teritoriale.

La art. 289 din acelasi act normativ, se prevede ca toate bunurile care apartin unitatilor administrativ teritoriale sunt supuse inventarierii anuale iar inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul public se actualizeaza. Inventarul se atesta prin hotarare a autoritatii deliberative a fiecarei unitati administrativ teritoriale.

Trecerea unui bun din domeniul privat al unei unitati administrativ teritoriale in domeniul public al acesteia se face prin hotarare a consiliului local.

Anexa 4 din Codul administrativ, care cuprinde Lista cuprinzand unele bunuri care apartin domeniului public al comunei, mentioneaza la punctul 4,, rețelele de alimentare cu apă, canalizare, termoficare, stațiile de tratare și epurare a apelor uzate, cu instalațiile, construcțiile și terenurile aferente;

Aceste terenuri intravilane si extravilane se incadreaza in lista bunurilor prevazute in anexa nr. 4.

S- a decis contractarea unei firme autorizate, care sa intocmesca cadastrul si sa solicite intabularea constructiilor SPAU 1- SPAU 7 si a terenurilor aferente .

In urma masuratorilor s-a identificat o suprafata de teren de 6 mp ocupat cu SPAU 1 -Ion Creanga (Sonda – 4 mp) si partial SPAU 6 Recea (2 mp) , situat in extravilanul si respectiv intravilanul comunei Ion Creanga

De asemenea in urma masuratorilor au fost identificate pentru dezmembrarea urmatoarelor imobile ocupate de SPAU 4 – Parc Tei (4 mp) , str. Cramei, intersectie cu str. I.C.Brătianu , SPAU 7 – Ion Creanga - ANL (4 mp) si terenul ocupat cu statia de epurare in suprafata de 903 mp si cale de acces 28 mp , precum si necesitatea Acordului C.J. Neamt pentru intabularea SPAU – 2 – La magazin Matei , SPAU- 3 – La Sipot ,SPAU 5- Arinosu- Ion Creanga si SPAU 6- Recea, partial ocupat .

Terenurile nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate publica depuse anterior in temeiul Legii nr. 10 / 2001 care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini si nu formeaza obiectul unor litigii.

Proiectul de hotarare mentionat genereaza urmatoarele oportunitati:

- Completarea inventarului bunurilor apartinand domeniului public de interes local al comunei Ion Creanga, cu imobilul teren ocupat de SPAU 1 -Ion Creanga (Sonda – 4 mp) si imobilul teren ocupat partial de SPAU 6 Recea (2 mp) , situat in extravilanul si respectiv intravilanul comunei Ion Creanga , bunuri -imobile din cadrul investiției,, *Rețea de canalizare și stație epurare din Comuna Ion Creangă , judetul Neamt ,* in vederea atestarii apartenentei acestora la inventarul bunurilor aflate in domeniul public al comunei Ion Creanga , judetul Neamt .

- Valorificarea eficienta a bunurilor apartinand domeniului public de interes local al comunei Ion Creanga

Fata de cele expuse mai sus propunem declararea acestor terenuri ca fiind bunuri de uz si interes public local, conform proiectului de hotarare pe care il considere legal si oportun.

Se propune Consiliului local al comunei Ion Creanga spre analiza , dezbatare si aprobare Proiectului de hotărâre 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 , judetul Neamt ,*

Secretar general
Mihaela NIȚĂ



REFERAT

**AL Comisiei speciale pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor care
alcatuiesc domeniul public și privat al comunei Ion Creanga, județul Neamț.**

Comisia constituită prin Dispoziția primarului comunei Ion Creanga nr. 203 din 14.10.2021, analizând adresa nr. 58302 din 26.09.2022 a APAVITAL SA și nr. 996 din 27.09.2022 înregistrată la ARSACIS – Iasi și la nr. 13.438 din 28.09.2022 la Primăria Ion Creangă, județul Neamț, în vederea preluării în exploatare de către Apavital S.A a suprafețelor de teren de pe raza Comunei Ion Creanga, jud. Neamț pe care sunt amplasate obiective de investiții ce au fost realizate în cadrul proiectului „*Rețea de canalizare și stație epurare din Comuna Ion Creangă, județul Neamț* „,

Ținând seama de prevederile H.C.L nr. 72 din 23.08.2019 privind modificarea și corectarea anexei 3 la H.C.L nr. 22 din 29.03.2019 privind delegarea serviciului public de alimentare cu apă și canalizare ale UAT- Comuna Ion Creanga, către APAVITAL S.A, este necesară „**Declararea de uz și interes public local**” a unor imobile - terenuri, dobândite de comuna Ion Creanga, în cadrul investiției „*Rețea de canalizare și stație epurare din Comuna Ion Creangă, județul Neamț* „, prin aprobare de către Consiliul Local al comunei Ion Creangă, pentru care este necesară intabularea dreptului de proprietate, realizarea de documentații cadastrale și extrase de carte funciara, precum și stabilirea valorii acestor terenuri ocupate de SPAU 1- Ion Creanga pct. Sonda și parțial ocupat de SPAU-6 Recea, în baza unor rapoarte de evaluare, după cum urmează :

-*Sup. de 4 m2 ocupat cu SPAU 1- Ion Creanga*, str. I.C.Brătianu la limita cu D.J (doc cadastrală 51760- jud. Neamț), învecinat la N - Comuna Ion Creanga, E – Comuna Ion Creanga, S- Drum județean DJ 207 C (identificat cu număr cadastral NC 51760), V – Comuna Ion Creanga, teren situat în extravilanul satului Ion Creanga, comuna Ion Creanga .

-*Sup. de 2 m2 ocupat cu SPAU 6- Recea*, parțial, str. Siretului, învecinat la N - Comuna Ion Creanga, E – Drum județean DJ 207 D (identificat cu număr cadastral NC 51846), S- Comuna Ion Creanga, V – Comuna Ion Creanga, teren situate în intravilanul satului Recea, comuna Ion Creanga.

Se aprobă **declararea de uz și interes public local**, a terenurilor menționate mai sus, dobândite de comuna Ion Creanga, în cadrul investiției „*Rețea de canalizare și stație epurare din Comuna Ion Creangă, județul Neamț* „, în vederea atestării apartenenței acestora la inventarul bunurilor aflate în domeniul public al comunei Ion Creanga, județul Neamț .

Se însușește planurile de amplasament și delimitare a imobilelor întocmit cu ocazia măsurătorilor efectuate în vederea realizării cadastrului și intabulării în cartea funciara, a imobilelor descrise mai sus cu destinația terenuri ocupate cu construcții, domeniul public al comunei Ion Creanga, în vederea preluării în exploatare de către Apavital S.A a suprafețelor de teren de pe raza Comunei Ion Creanga, jud. Neamț pe care sunt amplasate obiective de investiții ce au fost realizate în cadrul proiectului „*Rețea de canalizare și stație epurare din Comuna Ion Creangă, județul Neamț* „ .

După realizarea operațiunilor de intabulare a dreptului de proprietate în domeniul public al comunei, se va proceda la elaborarea unui proiect de hotărâre de atestare a inventarului domeniului public, care, însoțit de extrasele de carte funciara și de alte documente va fi transmis Ministerului cu atribuții în domeniul administrației publice pentru comunicarea punctului de vedere cu privire la proiectul hotărârii de atestare, potrivit art. 289, alin. (10) din O.U.G nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Presedinte – Dumitru- Dorin TABACARIU, PRIMARUL COMUNEI Ion Creanga
Secretar comisie speciala – Mihaela NIȚĂ, secretar general UAT
Membri: Rodica SEGNEANU, consilier financiar
Mariana TRIȘCĂU, consilier.....
Petru BORCILĂ, referent cadastru
Corelia SMEREA, referent (agent agricol)

AVIZ

privind avizul de legalitate la proiectul de hotărâre 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 , judetul Neamt ,*

În conformitate cu prevederile art.243 alin.(1) lit."a" din O.U.G nr.57/ 2019 privind Codul administrativ , înaintez consiliului local prezentul aviz.

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Ion Creanga , am constatat că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă ale proiectului de hotărâre :

- S-au respectat normele de tehnică legislativă pentru elaborarea proiectului de hotărâre, respectiv prevederile Legii nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Este inițiat de dl. primar, conf.art. 136 alin.(1) din O.U.G nr.57/ 2019 privind Codul administrativ ,

Este elaborat conform : 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 .

Tinând cont ca proiectul de hotărâre, este insotit de referatul de aprobare al primarului comunei si de raportul compartimentului de specialitate , consider că sunt îndeplinite condițiile și avizez favorabil proiectul de hotărâre 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 , judetul Neamt ,*

Ion Creanga , la data de 28.09.2022

SECRETAR GENERAL

Mihaela Niță

