

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA ION CREANGĂ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA

Nr. 74 din 01.07.2022

privind aprobarea închirierii a unor bunuri imobile ce aparțin UAT – Comuna Ion Creanga, județul Neamț .

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

- art. 96, alin.(3) , art. 108 lit.”e”, art. 129 alin.(1) , alin.(2) lit.”c” si alin.(6) lit.”b”, art. 173 alin.(1) lit. „c”, art. 173 alin.(4) lit.” a”, art. 286 alin.(1), art. 286 alin.(3), art. 287 lit.” b” , art. 297, art. 310 alin.(1) si (2) lit.”a”si „b”, art. 312 alin.(2) – (4) , (6) si (7), art. 313, art. 332 – art. 348, art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 82/1991 a contabilității, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- art. 861 alin.(3) și art. 1777-1823 din Legea nr. 287/2009 (Noul Cod Civil), republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 463 alin.(2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de :

- H.C.L nr. 144 din 28.10.2021 privind aprobarea inchirierii unor bunuri imobile ce aparțin UAT- Comuna Ion Creanga , jud. Neamț .
- H.C.L nr. 19 din 25.02.2022 privind numirea reprezentantilor Consiliului local in comisia de evaluare a ofertelor pentru inchirierea/ concesiunea, imobile – teren cu sau fara constructii ,pasune comunale, bunuri , proprietate publica / privata, aparținand UAT- Comuna Ion Creanga, județul Neamț .
- Anunturile de licitație publica nr. 16.649 din 15.11.2021 si nr. 4729 din 10.03.2022,
- Procese verbale nr. 17544 din 08.12.2021 si nr. 5847 din 04.04.2022,
- Procesul- verbal de predare - primire rapoarte de evaluare inregistrat la nr. 8977 din 20.06.2022 .

Luând act de :

- adresa nr. 167/ 20.06.2022 inregistrata la nr. 8953 din 20.06.2022 a S.C. Mihoc Oil SRL.
- rapoartele de evaluare intocmite de expert ANEVAR nr. 1297, 1298, 1299, 1230 / 20.06.2022.
- raportul de specialitate , inregistrat la nr. 8.989 din 20.06.2022 intocmit de compartimentul de specialitate ;
- referatul de aprobare al primarului comunei Ion Creanga, înregistrat la nr.8.988 din 20.06.2022 ;
- avizul pentru legalitate ,intocmit de secretarul general al UAT ;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local .

In temeiul dispozitiilor art. 5 lit. „k” , art.129 alin. (1) , alin.(2) ,lit. “ c ” , alin.(6) lit.”a”si ”b”, art.139 alin.(3) lit.”g”, art. 140, alin.(1) , art. 196, alin.(1) lit. „a” precum și al art.297 alin.(1) din Codul administrativ aprobat prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 :

Consiliul Local Ion Creanga, județul Neamț, adoptă prezenta ;

PROPUNE :

Art. 1 alin.(1) Se aprobă închirierea , prin licitație publica , a unor bunuri imobile ce aparțin UAT –Comuna Ion Creanga , *evidentiate in Anexa nr. 1 – parte integrantă a prezentei .*

Alin. 2 Se aprobă Rapoartele de evaluare intocmite de expert ANEVAR nr. 1297, 1298, 1299, 1230 / 20.06.2022 insotite de planurile de amplasament pentru bunurile prevăzute în anexa nr. 1 ,care fac parte integrantă .

Art. 2 Se aproba *Nota de fundamentare* privind inchirierea prin licitație publica a unor bunuri imobile ce aparțin UAT- Comuna Ion Creanga , jud. Neamț , conform *Anexei nr. 2* parte integrantă a prezentei .

Art. 3 Se aproba *documentatia de atribuire* aferente demararii procedurii de inchiriere a bunurilor evidentiate la art.1 si art. 2 , conform *Anexei nr. 3* parte integrantă a prezentei .

Art. 4 Primarul comunei Ion Creanga , prin compartimentele de specialitate , va duce la îndeplinire prevederile prezentei.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
Ion HUCI

Contrasemneaza ptr. Legalitate
SECRETAR GENERAL
Mihaela NIȚĂ

Anexa nr. 1

Nr Crt	Datele de identificare ale imobilului	Suprafata De inchiriat -mp-	Pretul minim al inchirierii -lei/mp/ luna-	Durata inchirierii -Ani -	Destinatia Data bunului	Domeniul public/ privat
1	Sat Izvoru – TEREN ARABIL Scoala Izvoru , parcela 15/ 249	1147 mp	480 lei/ an,	10 ani	Activități Comerciale	Dom.Privat conform H.C.L nr. 24 din 31.03.2021
2	Sat Izvoru – TEREN ARABIL Scoala Izvoru , parcela 2/ 24	4223 mp	1.448 lei/an,	10 ani	Activități comerciale	Dom.Public conform H.C.L nr. 121 din 27.12.2017, lit. „b”, (pct. xvii)
3	Sat Izvoru – TEREN ARABIL Casa persoana fără adăpost sat Izvoru , parcela 2/ 9 , Doc cadastrală 51858	4000 mp	608 lei/an,	10 ani	Activități Agricole	Dom.Privat conform H.C.L nr. 24 din 31.03.2021
4	Sat ION CREANGĂ – apartament nr.9 , la parter , bloc de locuinte P+ 2E – o camera in sup de 7,98 mp - ptr birouri .	7,98 mp	66 lei / luna	10 ani	Birouri	Dom.Privat conform H.C.L nr. 24 din 31.03.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
Ion HUCI

Contrasemneaza ptr. Legalitate
SECRETAR GENERAL
Mihaela NIȚĂ

NOTA DE FUNDAMENTARE

**Privind închirierea prin licitație publică a unor bunuri imobile ce aparțin
UAT – Comuna Ion Creanga, județul Neamț .**

- a.) **DESCRIEREA BUNURILOR IMOBILE** care urmează a fi închiriate, cu precizarea datelor de identificare
ale bunurilor imobile (identificare prin carte funciară și număr topografic; amplasament , adresa administrativă prin indicarea adresei, eventuale sarcini de care este grevat bunul, etc);
Bunurile imobile care fac obiectul închirierii :
- **TEREN ARABIL** Scoala Izvoru , parcela 2/ 24 = 0,4223 ha, terenul aparține proprietatii publice UAT- Comuna Ion Creangă, conform H.C.L nr. 121/ 2017 ,situat în loc. Izvoru , str. Scolii , nr. 29, comuna Ion Creanga , jud. Neamț ,
- **TEREN ARABIL** Scoala Izvoru , parcela 15/ 249 = 0,1147 ha, terenul aparține proprietatii private UAT- Comuna Ion Creangă, conform H.C.L nr. 24/ 2021, situat în loc. Izvoru , str. Scolii , nr.40 comuna Ion Creanga , jud. Neamț .
- **TEREN ARABIL** Casa persoana fără adăpost sat Izvoru , parcela 2/ 9 = 0,40 ha , Doc cadastrală 51858, terenul aparține proprietatii private UAT- Comuna Ion Creangă, conform H.C.L nr. 24/ 2021 , situat în loc. Izvoru , str. Scolii , nr.51, comuna Ion Creanga , jud. Neamț .
- **o CAMERĂ în suprafață utilă de 7,98 mp** , din apartament nr. 9 situat la parterul blocului de locuințe P+ 2E din centrul satului Ion Creangă , strada I.C.Brătinau , nr. 94 , proprietatea privată a UAT , conform H.C.L nr. 24/ 2021 .

**b.) ACTIVITĂȚILE PENTRU CARE SE PROPUNE APROBAREA ÎNCHIRIERII
BUNURILOR :**

Activități Agricole , comerciale , birouri .

c.) **DURATA MINIMĂ ȘI MAXIMĂ A ÎNCHIRIERII** , este de 10 (zece) ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional ,cu acordul părților, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată;

d.) **NIVELUL MINIM AL CHIRIEI** de la care va fi pornită licitația , **în conformitate cu rapoartele de evaluare , întocmite de expert ANEVAR** sunt

- | | |
|---|---------|
| - TEREN ARABIL Scoala Izvoru, parcela 2/ 24 = 0,4223 ha, cu o chirie de | = 1.488 |
| lei/an, | |
| - TEREN ARABIL Scoala Izvoru , parcela 15/ 249 = 0,1147 ha, cu o chirie de | = 480 |
| lei/an, | |
| - TEREN ARABIL Casa persoana fără adăpost sat Izvoru = 0,40 ha , cu o chirie de | = 608 |
| lei/an, | |
| - SPATIU în suprafața de 7,98 mp , apartament nr. 9 , sat Ion Creanga , din bl de locuințe | = 66 |
| lei/ lună | |

e.) **MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU** care justifică procedura de închiriere: creșterea veniturilor la bugetul local al comunei Ion Creanga prin închirierea bunurilor proprietate publică / privată ale UAT Comuna Ion Creanga ,

f.) **ALTE CONSIDERAȚII CARE FUNDAMENTEAZĂ OPORTUNITATEA ÎNCHEIERII CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**, dezvoltarea comunei , creșterea veniturilor la bugetul local al comunei Ion Creangă.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
Ion HUCI

Contrasemnează ptr. Legalitate
SECRETAR GENERAL
Mihaela NIȚĂ

I. CAIET DE SARCINI

1. Informații generale privind obiectul închirierii

1.1. Descrierea și identificarea bunurilor ce fac obiectul închirierii :

- **TEREN ARABIL** Scoala Izvoru , parcela 2/ 24 = 0,4223 ha, terenul apartine proprietatii publice UAT- Comuna Ion Creangă, conform H.C.L nr. 121/ 2017 ,situat in loc. Izvoru , str. Scolii , nr. 29, comuna Ion Creanga , jud. Neamt .
- **TEREN ARABIL** Scoala Izvoru , parcela 15/ 249 = 0,1147 ha, terenul apartine proprietatii private UAT- Comuna Ion Creangă, conform H.C.L nr. 24/ 2021, situat in loc. Izvoru , str. Scolii , nr.40 comuna Ion Creanga , jud. Neamt .
- **TEREN ARABIL** Casa persoana fără adăpost sat Izvoru , parcela 2/ 9 = 0,40 ha , Doc cadastrală 51858, terenul apartine proprietatii private UAT- Comuna Ion Creangă, conform H.C.L nr. 24/ 2021 , situat in loc. Izvoru , str. Scolii , nr.51, comuna Ion Creanga , jud. Neamt .
- **SPATIU** in suprafata de 7,98 mp , apartament nr. 9, sat Ion Creanga , din bl.de locuinte Ion Creangă , strada I.CBrătianu , nr. 94 , apartine proprietatii private UAT- Comuna Ion Creangă, conform H.C.L nr. 24/ 2021.

1.2. Destinația bunurilor –imobile care fac obiectul inchirierii : activități agricole, comerciale , birouri .

2. Condițiile generale ale închirierii si regimul de exploatare a bunurilor imobile supuse închirierii :

2.1. Regimul bunurilor

- 2.1.1. În derularea contractului de închiriere se va utiliza imobilul, pus la dispoziție chiriașului în starea fizică , prin proces verbal de predare primire .
- 2.1.2. Chiriașul este obligat sub sancțiunea plății de daune interese pentru respectarea condițiilor de mediu, PSI, acorduri necesare, în conditii de legalitate pentru desfasurarea activitatii vor fi suportate in totalitate de locatar , adica de chiriass , neputand fi solicitata preluarea acestora de catre locator sau scaderea din cuantumul chiriei . Desfasurarea altor activitati decat cele prevazute in caietul de sarcini nu este permisa .
- 2.1.3. Amenajările,rămân de plin drept, gratuit, libere de orice sarcini proprietarului la încetarea contractului de închiriere.
- 2.1.4 Locatarul va fi responsabil cu plata tuturor taxelor asupra proprietatii ce privesc bunurile inchiriate .
- 2.1.5 Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului. Subînchirierea în tot sau în parte a spațiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere, este interzisă.
- 2.1.6 *Locatorul poate să rezilieze contractul de închiriere unilateral din motive temeinice , realizarea unor investiții de interes public.*

3. Durata închirierii

- 3.1.Termenul de închiriere este de 10 (zece) ani, cu drept de prelungire cu acordul părților, prin act adițional, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată.

4. Prețul de închiriere

- 4.1. Chiria minimă a bunurilor imobile supuse inchirierii sunt prevazute in anexa nr. 1 ,

5. Obligațiile principale ale părților

- 5.1.Obligațiile părților și celelalte clauze contractuale obligatorii sunt stabilite prin contractul cadru care face parte din documentația de atribuire, aferentă închirierii.

6. Garanția

- 6.1. Garanția este obligatorie pentru ofertantul declarat câștigător și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii minime.
- 6.2. Garanția se achită prin Ordin de plată, în contul proprietarului sau prin numerar depus la casieria instituției.
- 6.3. Garanția se restituie ofertanților declarați necâștigători.

- 6.4. Ofertantul declarat câștigător este obligat să reîntregească garanția la nivelul a două chirii rezultate în urma adjudecării licitației, după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data primirii comunicării referitoare la atribuirea contractului, conform punctului 1.18 din Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.
- 6.5. Ofertantul declarat câștigător pierde garanția constituită, în situația în care refuză încheierea contractului, contravaloarea acesteia reprezentând daunele interese stabilite în acest sens.
- 6.6. Pentru ofertantul declarat câștigător garanția se restituie la încetarea contractului, dacă proprietarul nu și-a exercitat dreptul legal de a beneficia de aceasta, în condițiile reglementate prin contract.

7. Încheierea contractului

7.1. UAT -Comuna Ion Creanga are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului / criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire, **cel mai mare nivel al chiriei**

7.2. Contractul se încheie după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 1.18 din Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației, dar nu mai târziu de 40 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului, sub sancțiunea plății de daune interese.

7.3. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor-interese stabilite conform punctului 6.5.

7.4. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar UAT – Comuna Ion Creanga reia procedura, în condițiile legii, documentația aprobată păstrându-și valabilitatea.

7.5. În cazul în care nu poate încheia UAT – Comuna Ion Creanga contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, UAT – Comuna Ion Creanga are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

7.6. În cazul în care, în situația prevăzută la punctul 7.5 nu există o ofertă clasată pe locul doi, admisibilă, se aplică prevederile punctului 7.4.

7.7. În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

7.8. În contractul de închiriere încheiat între UAT – Comuna Ion Creanga și ofertantul declarant câștigător se va reglementa obligația virării chiriei în contul Comuna Ion Creanga sau achitării în numerar la casieria Primăriei Comuna Ion Creanga .

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Informații generale privind proprietarul : UAT – Comuna Ion Creanga, Cod fiscal 2613753

Str. I.C.Bratianu , nr. 105, comuna Ion Creanga , jud. Neamt , Telefon: 0233/780013/ Fax: 0233/780266 ; e-mail : primariaioncreanga@gmail.com,

Organizează în conformitate cu prevederile O.U.G nr.57/03.07.2019 privind Codul

Administrativ licitație publică în vederea închirierii unor bunuri imobile , proprietate privata a Comunei Ion Creanga situate in comuna Ion Creanga, jud. Neamt,conform anexei nr. 1

1. Condiții de transparență

1.1 În cazul procedurii de licitație UAT – Comuna Ion Creanga are obligația de a întocmi și publica anunțul de licitație, respectând condițiile reglementate de lege.

1.2. Persoanele interesate pot obține documentația de atribuire în baza unei solicitări adresate în acest sens pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic.

1.3. UAT – Comuna Ion Creanga are obligația de a pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire conform pct.1.2., contra cost, cu condiția achitării taxei prevăzută la pct.7.1.

- 1.4. În cazul prevăzut la pct.1.2. UAT – Comuna Ion Creanga are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- 1.5. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către UAT – Comuna Ion Creanga a perioadei prevăzute pct. 1.4. să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa, cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- 1.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- 1.7. UAT – Comuna Ion Creanga are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- 1.8. UAT – Comuna Ion Creanga are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- 1.9. Fără a aduce atingere prevederilor pct.1.7, UAT – Comuna Ion Creanga are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- 1.10. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel UAT – Comuna Ion Creanga în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct.1.9, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare, în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia, de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
- 1.11. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
- 1.12. UAT – Comuna Ion Creanga are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului /criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.
- 1.13. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, UAT – Comuna Ion Creanga are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- 1.14. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către UAT – Comuna Ion Creanga ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- 1.15. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea UAT – Comuna Ion Creanga în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- 1.16. UAT – Comuna Ion Creanga nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- 1.17. Comisia de evaluare va derula procedura licitației conform prevederilor legale care reglementează închirierea bunurilor proprietate publică/privată a unităților administrativ teritoriale.
- 1.18. UAT – Comuna Ion Creanga are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- 1.19. În cadrul comunicării prevăzute la pct.1.18, UAT – Comuna Ion Creanga are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
- 1.20. În cadrul comunicării prevăzute la pct.1.18 UAT – Comuna Ion Creanga are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- 1.21 UAT – Comuna Ion Creanga poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct.1.18.

2. Reguli privind oferta

2.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

2.2. Ofertele se redactează în limba română.

2.3. Ofertele se depun la sediul UAT – Comuna Ion Creanga care administrează bunul menționat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la sediul acesteia, în ordinea primirii lor, în registrul de intrare-ieșire, precizându-se data și ora.

2.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor UAT – Comuna Ion Creanga ;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

2.5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

2.6. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către UAT – Comuna Ion Creanga și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

2.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

2.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 90 de zile de la data depunerii acesteia.

2.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii de licitație.

2.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

2.11. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită și menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei-limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

2.12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, UAT – Comuna Ion Creanga urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

2.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 2.15, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

2.14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriul/criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

2.15. În urma analizării ofertelor, de către comisia de evaluare, pe baza criteriului/criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

2.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 2.15, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite UAT – Comuna Ion Creanga.

2.17. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, UAT – Comuna Ion Creanga informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

2.18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, UAT – Comuna Ion Creanga este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la punctele 2.1 – 2.13.

3. Comisia de evaluare

3.1. La nivelul UAT – Comuna Ion Creanga se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin decizia conducătorului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

3.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, din componența acesteia făcând parte și reprezentanți ai Consiliului Local al Comunei Ion Creanga , desemnați prin *hotărârea de aprobare a închirierii si reprezentanti ai Agentiei de Administrare Fiscala Neamt*

3.3. Fiecăruia dintre membrii comisiei i se poate desemna un supleant.

3.4. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți prin actul administrativ prevăzut la punctul 3.1., din rândul membrilor acesteia.

4. Condițiile de participare la licitație

4.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția stabilită, prin caietul de sarcini;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

4.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile UAT- Comuna Ion Creanga în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație. Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili.

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se accepta completări ulterioare, după data desfasurării licitației. În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate, ofertantul este descalificat și nu va putea participa la etapa de licitație competitivă.

5. Documente obligatorii

5.1. Ofertanții vor depune, împreună cu oferta, următoarele documente obligatorii:

- cerere de participare la licitație;
- copie certificat de înregistrare fiscală sau C.I., după caz;
- ordinul de plată sau chitanță, după caz, în original, a taxei de participare și a taxei pentru obținerea documentației
- chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă pentru garanția obligatorie stabilită prin caietul de sarcini, în original;
- certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul sau sediul ofertantului;
- certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul local, eliberat de Primăria Comunei Ion Creanga ;
- dovadă eliberată de Primăria Comunei Ion Creanga din care să rezulte că ofertantul nu se află în litigii cu UAT și Autoritățile Publice Locale, având ca obiect pretenții care constituie datorii la bugetul local;
- certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului (ORC), cu valabilitate 30 de zile, pentru persoane juridice;
- certificat constatator eliberat de ORC prin care se certifica ca nu a fost publicat nici un act de procedura în Buletinul Procedurilor de Insolvență, pentru persoane juridice.
- modelul de contract însoțit de ofertant pe care acesta va menționa : "Am citit și sunt de acord fără rezerve cu termenii și condițiile contractuale și consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare să semnăm contractul în conformitate cu prevederile din Documentația de atribuire".
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților conform criteriile de atribuire stabilite, respectiv:
 - ☐ ☐ Cifra de afaceri pe ultimii trei ani susținută de bilanță și bilanț contabil pentru capacitatea economico-financiară
 - ☐ ☐ Contracte similare/recomandări pentru experiența în domeniu.
- Fișa cu informații generale privind ofertantul
- Declarația de participare semnată de către ofertant fără îngrosări, stersături sau modificări
- Imputernicire ptr persoana participantă din partea ofertantului .

6. Criterii de atribuire a contractului de închiriere

6.1. Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt următoarele:

- Cel mai mare nivel al chiriei

7. Taxe instituite în vederea organizării și desfășurării licitației

7.1. Se stabilește o taxă în cuantum de 50 lei pentru punerea la dispoziția persoanelor interesate a documentației de atribuire, pe suport de hârtie, respectiv 50 lei pe suport electronic.

7.2. În vederea participării la licitație a persoanelor interesate se stabilește o taxă de participare în valoare de 100 lei și se achită la casieria UAT- Comuna Ion Creanga. Taxa de participare nu se restituie, iar în cazul organizării unei noi licitații cu același obiect trebuie plătită o nouă taxă de participare.

7.3. Garanție de participare la licitație în valoare de minimum două chirii / luna :

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de două chirii pe luna, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare pentru care locație a fost depusă garanția.

(2) Garanția pentru participare se constituie în scopul protejării organizatorului procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă a procedurilor de licitație până la semnarea contractului de închiriere.

(3) Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr.deschis la Trezoreria mun. Roman, titular Comuna Ion Creanga, cod fiscal 2613753 sau numerar depus la casieria UAT Comuna Ion Creanga din str. I.C. Brateanu, nr. 105, comuna Ion Creanga, jud. Neamt.

(4) Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse.

(5) Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;
- c) înainte de semnarea contractului de închiriere nu achită garanția de bună plată ce reprezintă contravaloarea a două chirii lunare.

(6) Garanția pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către organizatorul licitației în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună plată. Garanția de bună plată a contractului va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

(7) Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (5 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
Ion HUCI

Contrasemneaza ptr. Legalitate
SECRETAR GENERAL
Mihaela NIȚĂ

III.

CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE

CAPITOLUL I: PĂRȚILE

Art.1

UAT – Comuna Ion Creanga cu sediul în Comuna Ion Creanga ,str. I.C.Bratianu , nr. 105 , prin
primar

SI

S.C./A.S./C.S./P.F.A./I.I. _____ cu sediul în _____, reprezentată de
_____, în calitate de chiriaș,

În baza:

H.C.L. nr. ____/____ privind **privind aprobarea închirierii a unor bunuri imobile ce aparțin UAT –
Comuna Ion Creanga, județul Neamț .**

Având în vedere procesul-verbal de adjudecare al licitației nr. ____/____, **înțelegem să încheiem
prezentul contract de închiriere.**

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 (1) - Obiectul contractului îl reprezintă închirierea bunului imobil , situat în.....
în suprafață m.p., având destinația de.....

(2) - Folosința efectivă a imobilului închiriat începe cu data de.....
, pe baza procesului - verbal de predare-primire, încheiat între proprietar și chiriaș.

CAPITOLUL III: DESTINAȚIA

Art.3.(1) - Spațiul închiriat va fi folosit de chiriaș ca

(2) - Destinația spațiului închiriat nu poate fi schimbată fără consimțământul proprietarului

CAPITOLUL IV: DURATA

Art.4.(1) - Termenul de închiriere este de 10 (zece) ani, începând cu data
de.....

(2) - Cu 30 de zile înainte de expirarea contractului, la cererea chiriașului, UAT – Comuna Ion
Creanga poate prelungi contractul, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată.

CAPITOLUL V: CHIRIA

Art.5. (1) Chiria lunară este deși se plătește până în
ultima zi a lunii, pentru luna în curs.

(2) Plata chiriei se face în contul _____ al Comunei Ion Creanga
, în calitate de proprietar, sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Ion Creanga , str.
I.C.Bratianu , nr. 105 .

(3) Plata utilităților corespunzătoare spațiului închiriat va fi suportată de câștigătorul licitației,

CAPITOLUL VI: DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art.6. - UAT – Comuna Ion Creanga are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea spațiul, pe bază de proces - verbal, încheiat după semnarea contractului;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de chiriaș;
- d) să asigure folosința netulburată a spațiului pe tot timpul închirierii;
- e) să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiului de către chiriaș, starea integrității spațiului și destinația în care este folosit.
- f) să rezilieze unilateral contractul de închiriere din motive temeinice , pentru realizarea unor investiții de interes public.

Art.7.(1) – Chiriașul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- (a) să păstreze în bune condiții bunul închiriat, să nu-l degradeze sau deterioreze;
- (b) să asigure curățenia în spațiul respectiv și în împrejurimi;
- (c) să respecte Normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege
- (d) să asigure identificarea și evaluarea risurilor de incendiu din unitatea închiriată și să justifice autorităților competente că măsurile de apărare împotriva incendiilor sunt corelate cu natura și nivelul riscurilor;

- (e) să își achiziționeze instinator de la o firmă autorizată;
- (f) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- (g) să achite chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- (h) să folosească spațiul conform destinației sale;
- (i) să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor, instalațiilor și accesoriilor aferente;
- (j) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- (k) să nu execute nici un fel de reparații capitale sau amenajări în spațiul închiriat sau la instalațiile aferente, fără acordul proprietarului ;
- (l) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- (m) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;

(2) - Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații s-ar face de chiriaș, rămân bunuri câștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru încălcarea dispozițiilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu acordul scris al UAT – Comuna Ion Creanga și cu respectarea Legii nr.50/1991, după caz. Totodată, UAT – Comuna Ion Creanga poate cere și readucerea spațiului în stare inițială.

(3) - Chiriașul va putea monta firme sau reclame numai cu acordul proprietarului, în locurile acceptate de acesta și după obținerea avizelor legale.

CAPITOLUL VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8. (1) - În cazul în care chiriașul nu achită proprietarului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, el datorează 1% cu titlu de majorări de întârziere, din cuantumul chiriei neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(2) - În cazul în care chiriașul folosește spațiul contrar destinației stabilite, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, în baza unei notificări transmise în acest sens

(3) - Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș dau dreptul la UAT – Comuna Ion Creanga la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

(4) - Riscul pieririi fortuite a bunului este suportat în toate cazurile de proprietar.

(5) - Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul administratorului, în baza unei notificări transmise, fără intervenția instanței de judecată să considere contractul reziliat.

(6) Notificările prevăzute la acest capitol se transmit cu 30 de zile anterior luării măsurilor.

CAPITOLUL VIII: INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art.9.(1) - Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a spațiului închiriat.

(2) – Spațiul este destinat exclusiv uzului titularului de contract.

(3) - Introducerea unei terțe persoane în spațiul închiriat, sub formă de asociere, colaborare, reprezentare, etc., se consideră ca o subînchiriere și atrage după sine rezilierea contractului și plata de daune interese în valoare de 1.500 lei.

CAPITOLUL IX: FORȚA MAJORĂ

Art.10.(1) - Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(2) - Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

(3) - Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5(cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15(cincisprezece) zile de la apariție.

(4) - Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

(5) - Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.

(6) - Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

CAPITOLUL X: INCETAREA CONTRACTULUI

Art.11. - Contractul de închiriere încetează în cazurile următoare:

- expirarea termenului stipulat în contract;
- denunțarea unilaterală a contractului de către una dintre părți;
- rezilierea contractului în cazul neexecutării obligațiilor contractuale de către una din părți;
- desființarea dreptului de proprietate ;
- denunțarea unilaterală a contractului de către UAT – Comuna Ion Creanga, atunci când intervine o cauză de utilitate publică, după notificarea prealabilă a chiriașului, cu cel puțin 30 zile anterior denunțării.

CAPITOLUL XI: CLAUZA DE NESCHIMBARE

Art.12.(1) - Prezentul contract conține un număr de 12 (doisprezece) capitole și un număr de 13 (treisprezece) articole, ultimul capitol fiind intitulat "Soluționarea litigiilor" și are un articol.

(2) - Părțile cunosc conținutul contractului și ale prezentei clauze și semnează.

(3) - Orice modificare a prezentului contract nu se poate face decât cu acordul părților, consemnat într-un act adițional.

CAPITOLUL XII: SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.13. - Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi înexemplare.

CONCEDENT

UAT – Comuna Ion Creanga,

CHIRIAȘ,

OFERTANT

**Către,
U.A.T. –COMUNA ION CREANGA
CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE**

pentru închirierea bunului imobil

Operatorul economic /grupul de operatori economici., cu sediul în
....., Județul....., Str....., Nr., Cod poștal....., telefon....., fax
....., E-mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub
nr....., având atribuit CUI....., având cont IBAN
nr....., deschis la, existând și
funcționând potrivit legislației Statului Român, reprezentată legal de, cu
funcția de rugăm să ne admiteți participarea la licitația publică pentru închirierea
bunului imobil.....
organizată de UAT Comuna Ion Creanga, în data de

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligăm ca în
cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul stabilit prin procesul verbal de
licitație (5 zile lucrătoare), în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare
aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnătura
reprezentantului legal

Data întocmirii

.....

.....

.....

OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI

pentru închirierea prin licitație publică a bunului imobil

.....

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon / fax _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Obiect de activitate _____
- 9) Nr. Cont _____
- 10) Banca _____
- 11) Capitalul social (lei) _____
- 12) Cifra de afaceri (lei) _____

**Numele, funcția, ștampila și semnătura
reprezentantului legal**

Data întocmirii

OFERTANT

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitație a bunului imobil

.....

Subsemnatul(a), reprezentant al, în calitate de ofertant la licitația publică, a bunului imobil, organizată de UAT Comuna Ion Creanga, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit);
- în ultimii 3 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o altă candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

**Numele, funcția, ștampila și semnătura
reprezentantului legal**

Data întocmirii

FORMULAR DE OFERTĂ*

Pentru închirierea bunului –imobil

.....
la licitația din data de, ora....., organizată de Consiliul Local
al Comunei Ion Creanga .

1) Prețul de ofertă _____ lei /mp/luna(adica
.....)

Declar că voi respecta destinația bunului-imobil de....., stabilită în
caietul de sarcini, aprobat prin H.C.L nr.32/31.03.2020, care a stat la baza organizării licitației și în
conformitate cu O.U.G nr.57/2019 privind noul Cod Administrativ.

OFERTANT,

PERSOANĂ FIZICĂ/JURIDICĂ _____

DOMICILIUL/SEDIUL localitatea _____ str. _____ Nr _____, Bl. _____,

SC _____, AP _____ Et _____, județul _____ CNP/CUI _____

Semnătura Ofertantului, _____

ANUNT DE LICITATIE PUBLICĂ

U.A.T. Comuna Ion Creanga , cu sediul in Comuan Ion Creanga , str. I.C.Bratianu , nr. 105 , jud. Neamt ,cod postal , tel.0233780013 ,fax 0233780266, e-mail primariaioncreanga@gmail.com, organizează în data deora licitație publică pentru închirierea unor bunuri imobile , aflate în proprietatea privată a Comunei Ion Creanga , situat în Comuna Ion Creanga , jud. Neamt .

1.Informații privind obiectul închirierii :

Nr Crt	Datele de identificare ale imobilului	Suprafata De inchiriat -mp-	Pretul minim al inchirierii -lei/mp/ luna-	Durata inchirier ii -Ani -	Destinatia Data bunului	Domeniul public/ privat
1	Sat Izvoru – TEREN ARABIL Scoala Izvoru , parcela 15/ 249	1147 mp	480 lei/ an,	10 ani	Activități Comerciale	Dom.Privat conform H.C.L nr. 24 din 31.03.2021
2	Sat Izvoru – TEREN ARABIL Scoala Izvoru , parcela 2/ 24	4223 mp	1.448 lei/an,	10 ani	Activități comerciale	Dom.Public conform H.C.L nr. 121 din 27.12.2017, lit. „b”, (pct. xvii)
3	Sat Izvoru – TEREN ARABIL Casa persoana fără adăpost sat Izvoru , parcela 2/ 9 , Doc cadastrală 51858	4000 mp	608 lei/an,	10 ani	Activități Agricole	Dom.Privat conform H.C.L nr. 24 din 31.03.2021
4	Sat ION CREANGĂ – apartament nr.9 , la parter , bloc de locuinte P+ 2E – o camera in sup de 7,98 mp - ptr birouri .	7,98 mp	66 lei / luna	10 ani	Birouri	Dom.Privat conform H.C.L nr. 24 din 31.03.2021

2. Documentația de atribuire a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului local al Comunei Ion Creanga nr..... / 2022 și conține: Informații generale privind locatorul, denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax si/sau adresa de-mail a persoanei de contact etc; Caietul de sarcini; Instrucțiuni privind organizarea si desfășurarea procedurii de închiriere; Instrucțiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor; Informații privind stabilirea ofertei câștigătoare; Instrucțiuni privind modul de utilizare a cailor de atac; Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii. Formulare

3. Modalitățile de intrare in posesia documentației de atribuire:

- 3.1. La sediul UAT Comuna Ion Creanga ,din str. I.C.Bratianu , nr. 105, Compartimentul achizitii publice , de luni până vineri intre orele 10.00 – 14. 00;
3.2. Prețul documentației de atribuire este de 50 lei pe suport hârtie /în format electronic. Prețul documentației se achită la Casieria Primăriei Ion Creanga
3.3. Data limită până la care se pot solicita clarificări este.....

4. Informații privind ofertele :

- 4.1. Data limita pentru depunerea ofertelor este ora
4.2. Ofertele se depun la secretariatul Primăriei Ion Creanga , din str. I.C.bratianu , nr. 105,Comuna Ion Creanga , județul Neamt , cod poștal 617260
4.3. Ofertele de depun într-un singur exemplar.

5. Ședința publică de licitație se va desfășura la sediul UAT Comuna Ion Creanga din str. I.C.Bratianu ,nr.105 în data de , ora

6. Soluționarea litigiilor este de competența Instanța de contencios administrativ, Secția I Civilă si de Contencios Administrativ , B-dul Decebal, nr.5 , mun.Piatra Neamț,Cod poștal 610012,adresa e-mail: tr-neamt-scivil@just.ro; telefon : Secția I civilă, de contencios adm. si fiscal = 0233219493; fax: Secția I civilă, de contencios adm. si fiscal = 0233210247. Termenul de contestație este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitației.

7. Anunțul de licitație a fost transmis spre publicare in data de

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2022

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren 4.000 mp din care intravilan in suprafata de 382
mp si extravilan 3.618 mp , situate in satul Izvoru,
comuna Ion Creanga, judetul Neamt



Iunie 2022

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	5
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI	5
SCOPUL EVALUARII.....	5
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	5
DATA EVALUARII.....	5
INSPECTIA	5
 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	 8
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	8
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	8
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	8
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	9
1.5. TIPUL VALORII	9
1.6. DREPTURILE EVALUATE	9
1.7. DATA EVALUARII.....	9
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	9
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	9
1.10. INSPECTIA	10
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI.....	10
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI	10
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE.....	10
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	10
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	11
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR12	12
 2. DESCRIEREA RAPORTULUI	 13
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	13
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE	13
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	13
 3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....	 15
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	15
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	15
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE.....	15
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	16
3.5. HARTA LOCATIEI	16
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	16
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE17	17
 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	 18
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	18
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI.....	18
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	18
4.4. OFERTA	18
4.5. CEREREA	18
4.6. ECHILIBRUL PIETEI.....	18
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	19
 5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA	 20
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	20

5.2.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA	20
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	21
6.1.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII	21
7.	ANEXE	22
8.	MENTIUNI FINALE	23
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA)	23
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRESATE.....	23
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	24

20 Iunie 2022

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

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

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

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Ion Creanga

Destinatarul: Comuna Ion Creanga

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului in suprafata masurata de 4.000 mp, in vederea inchirierii. Terenul evaluat cuprinde 382 mp teren intravilan si 3618 mp teren extravilan.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren in suprafata masurata de 4.000 mp, situat in satul Izvoru, comuna Ion Creanga, judetul Neamt. Terenul evaluat are urmatoarea situatie juridical:

- Teren intravilan 382 mp cu destinatie teren arabil;
- Teren extravilan 3.618 mp cu destinatie teren arabil

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 55.668, inregistrat in Cartea Funciara nr. 55668-UAT Ion Creanga.

Data evaluarii

Data evaluarii este 20.06.2022.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 17.06.2022 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl viceprimar Constantin Vasile. Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

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

Valoarea de piata total teren :	
2.490 €	12.314 lei

Valoarea de piata teren intravilan 382 mp :	
1.584 €	7.833 lei

Valoarea de piata teren extravilan 3.618 mp :	
906 €	4.481 lei

Valoarea chiriei anuale este de 123 euro , respectiv 608 lei anual .Termenul de in inchiriere al terenului 10 ani . Rezumativ chiria anuala a celor doua terenuri este :

Chirie anuala teren intravilan 382 mp :	
32 €	160 lei

Chirie anuala teren extravilan 3.618 mp :	
91 €	448 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

- 1) Valorile sunt nete fara TVA
- 2) Curs B.N.R. din data de 20.06.2022 – 4,9448 lei/euro

Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 20.06.2022 respectiv 4,9448 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

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

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

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

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2021

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Ion Creanga

Destinatarul: Comuna Ion Creanga

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata masurata de 4.000 mp , in vederea inchirierii .

Identificarea activului supus evaluării Obiectul evaluării este reprezentat de un teren în suprafața măsurată de 4.000 mp, situat în satul Izvoru, comuna Ion Creanga, județul Neamț. Terenul evaluat are următoarea situație juridică :

- Teren intravilan 382 mp cu destinație teren arabil ;
- Teren extravilan 3.618 mp cu destinație teren arabil .

Imobilul este identificat cu numărul cadastral 55.668, înscris în Cartea Funciara nr. 55668-UAT Ion Creanga.

1.4. Tipul valorii

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

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

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

1.5. Drepturile evaluate

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

1.6. Data evaluării

Data evaluării este 20.06.2022.

1.7. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 20.06.2022.

1.8. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

1.9. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 17.06.2022 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl viceprimar Constantin Vasile . Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.10. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 17.06.2022, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din locuinte unifamiliale, cladiri administrative, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale. Terenul este situat in intravilanul comunei Ion Creanga sat Izvoru cu acces direct la strada asfaltata .Terenul evaluat este un teren arabil , necultivat .
- 2 Zona dispune de urmatoarele utilitati: energie electrica, apa, canalizare.
- 3 Accesul se face din strada I. C. Bratianu - DJ 207C (face legatura dintre Ion Creanga si Valea Ursului).

1.11. Amploarea investigatiei

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

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

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

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

1.13. Ipoteze si ipoteze speciale

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte;
- Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata;
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte;
- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului;

- Obiectivul evaluării nu este verificarea autenticității documentelor de proprietate sau alte investigații referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate în raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice și fizice care pot apărea după data evaluării și care pot influența valoarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată nu are alte aspecte ascunse decât cele menționate în raportul de evaluare referitoare la teren sau structura clădirii;
- Evaluatorul nu realizează analiza geotehnică a terenului sau analiza tehnică a clădirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate în considerare la evaluare;
- Evaluatorul nu este expert de mediu și nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietății dar orice factor vizibil de contaminare și poluare va fi luat în considerare în raportul de evaluare;
- Se presupune că toate licențele și autorizațiile pot fi reînnoite pentru orice utilizare potențială;
- Acest raport de evaluare este confidențial în relația beneficiar-evaluator;
- Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii sau ofertei pe termen scurt și mediu, așa cum au fost prezentați în raport. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de evoluția economică viitoare;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile pornind de la premisa că acestea sunt adevărate și corecte;
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare;
- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestora și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativ și cantitativ;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra proprietății imobiliare, efectuând doar o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client sau reprezentanții acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

1.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul Clientului și al Destinatărilor (dacă există). Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a Evaluatorului. 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, modificat

sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

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

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

1.15. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață.

2.1. Etapele parcurse

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

2.2. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

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

- Extras de plan cadastral de carte funciara pentru imobil nr cad 51858/UAT I. Creanga nr 50376/27.10.2021 emis de ANCPI NEAMT;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului emi de ing Giurgila Gelu .

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

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

Suprafata: 7491 ha

Intravilan: 923,73 ha

Extravilan: 6567,27 ha

Populatie: 5815

Gospodarii: 2565

Nr. locuinte: 2855

Nr. gradinite: 4

Nr. scoli: 4

Numele localitatilor aflate in administratie:

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

Asezarea geografica:

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

Activitati specifice zonei:

Agricultură

Zootehnie

Extracția de gaze naturale

Comerț

Activitati economice principale:

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

Firme reprezentative:

Talman SRL
SC Trei Sate

Obiective turistice:

Drumul Crucii
Muzeul etno-folcloric
Biserica Ion Creangă

Facilitati oferite investitorilor:

Apă și canalizare
Curent electric
Infrastructură modernizată
Forță de muncă

3.4. Informatii despre amplasament

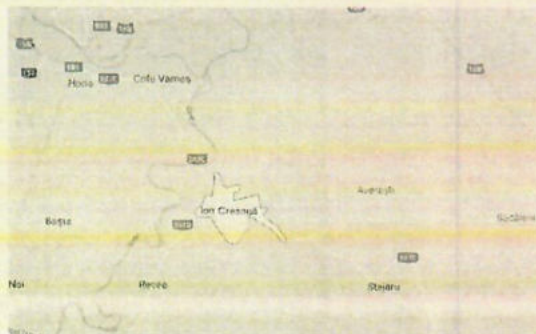
Proprietatea este amplasata in localitatea Ion Creanga, strada I. C. Bratianu (DJ 207C).

Zona unde este amplasata proprietatea este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din locuinte unifamiliale, cladiri administrative, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale. Terenul este situat in vecinatatea Scolii Izvoru (actual Politia I. Creanga).

Vecinatati: Nord – proprietate privat a; Est – proprietate privata ; Sud – cale de acces comuna si strada I. C. Bratianu; Vest – proprietate privata .

Cai de acces: din DJ 207C (asfaltat).

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, nr cadastral 55668, in suprafata masurata de 382 mp, forma dreptunghiulara, deschidere de 27,00 ml, suprafata aprox plana.Terenul este liber de constructii nefiind cultivat .

Teren extravilan, categoria de folosinta arabil, nr cadastral 55668, in suprafata masurata de 3618 mp, forma dreptunghiulara, deschidere de 27,00 ml, suprafata aprox plana.Terenul este liber de constructii nefiind cultivat .

Terenul este împrejmuit cu gard din metalic din plasa si stalpi metalici partial .

Utilitatile zonei: energie electrica, apa, canalizare.

3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

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

4.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la $> 90\%$.

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

La data evaluarii trendul valorilor imobiliare este descendent ca urmare a situatiei economice scazute a populatiei, la nivelul tuturor tipurilor de proprietati imobiliare ca urmare a faptului ca in zona populatia cu varsta cuprinsa intre 20÷45 ani a plecat in strainatate pentru asigurarea unui trai decent celorlalti membri ai familiei, ca urmare a salarizarii deficitare, a ratei ridicate a somajului, a preturilor ridicate a produselor de baza, a faptului ca zona de nord est a tarii este cea mai saraca din tara etc.

Un efect major in prezent il are efectul legii darii in plata si cresterea avansului in ceea ce priveste achizitionarea de locuinte care influenteaza intregul domeniu de achizitii de imobiliare.

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 3÷5 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati; Oferta la terenurile extravilane este cuprinsa in intervalul 0,20-0,50 eur mp .
- Au fost identificate terenuri cu suprafete cuprinse intre 1500 mp÷2000 mp pentru terenurile intravilane si de 5000-10000mp pentru terenuri extravilane cu destinatie teren arabil .

4.5. Cererea

La data curenta se estimeaza o cerere redusa pentru proprietati similare;

- Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren;
- In prezent cererea este in stagnare, in general cumparatorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajati de mediul economic din prezent, fiind determinati si de conditiile actuale de creditare si de situatia economica la nivelul tarii.

4.6. Echilibrul pietei

Strict pe zona analizata se estimeaza un dezechilibru in sensul cererii care este foarte scazuta, iar in ceea ce priveste amplasamentele cu suprafete similare, oferta este modesta, piata fiind a cumparatorilor.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare buna, in zona centrala intens circulate pietonal si cu autovehicule;
2. Existenta pe amplasament a utilitatilor.

Factori negativi

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

Concluzie

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

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

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

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

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

- iv. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,
- v. sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- vi. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

In lipsa documentatiei urbanistice (certificat de urbanism valabil), Evaluatorul nu a putut face calcule privind cea mai buna utilizare.

Din datele colectate la inspectie, respectiv profilul zonei in care se afla amplasamentul, acesta fiind mixt, imbinandu-se sectorul comercial si sectorul rezidential, evaluatorul estimeaza ca cea mai buna utilizarea a terenului liber este utilizarea comerciala.

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

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

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

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

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

Valoarea de piata total teren :	
2.490 €	12.314 lei

Valoarea de piata teren intravilan 382 mp :	
1.584 €	7.833 lei

Valoarea de piata teren extravilan 3.618 mp :	
906 €	4.481 lei

Valoarea chiriei anuale este de 123 euro , respectiv 608 lei anual .Termenul de in inchiriere al terenului 10 ani . Rezumativ chiria anuala a celor doua terenuri este prezentata mai jos :

Chirie anuala teren intravilan 382 mp :	
32 €	160 lei

Chirie anuala teren extravilan 3.618 mp :	
91 €	448 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 20.06.2022 – 4,9448 lei/euro



7. ANEXE

Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 2:	Bilantul terenului
Anexa 3:	Abordarea prin piata. Evaluarea terenului
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Fotografii proprietate
Anexa 6:	Comparabile vanzari

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certific urmatoarele:

- i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- iii. Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- vi. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- vii. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat si Standardele de evaluare ANEVAR;
- viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare;

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

8.3. Condițiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere scopul evaluării;
2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părților aflate în tranzacție. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și că nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării. Evaluatorul nu a făcut nici un fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către Client;
4. Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
6. Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță vis-a-vis de proprietățile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu părțile interesate în eventuale tranzacții;
9. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima dată dintre următoarele: 1) data inspecției; 2) data raportului;
10. Calitatea managerială a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piață a proprietății evaluate. Raportul de evaluare presupune că atât proprietarii cât și dezvoltatorul, sunt competenți din punct de vedere managerial. Orice lipsă de competență managerială și de afaceri afectează negativ valoarea de piață a proprietăților subiect;
11. Orice entitate, fizică sau juridică, care face a judecata de valoare pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă că evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului;
12. Suprafețe incluse în prezentul raport au fost furnizate de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia. Descrierea proprietății a fost făcută cu scop informativ și nu reprezintă o garanție. Recomandăm consultarea unui avocat pentru opinii juridice în privința proprietăților evaluate;
13. Evaluatorul nu a făcut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zăcămintele aflate în subsolul proprietății sau orice alt tip de investigație. Evaluatorul nu a

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

ADRESA: Loc. Izvoru, com. I. Creanga , jud Neamt

Nr.	Numar cadastral	Carte funciara	Descriere	Suprafata	Teren			Constructii (cota exclusiva)			TOTAL			
					Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Amprenta	Arie utila	Arie desfasurata	Teren	Arie utila	Arie desfasurata
						mp	%							
1	55668	55668	Teren intravilan	382,00	382,00	-	-	382,00	-	-	-	382,00	-	-
2	55668	55668	Teren extravilan	3.618,00	3.618,00	-	-	3.618,00	-	-	-	3.618,00	-	-
TOTAL				4.000,00	4.000,00	-	-	4.000,00	-	-	-	4.000	-	-

Anexa 4: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descriere comparabile:	Teren cu suprafata masurata de 382 mp, amplasat in , intravilanul localitatii Izvoru , comuna I. Creanga , judet Neamt. Are o deschidere de 27,09m la cale de acces drum judetean 207C. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m.	Teren cu suprafata masurata de 1600 mp, amplasat in , intravilanul localitatii I. Creanga , comuna I. Creanga , judet Neamt. Are o deschidere de 15 m la cale de acces drum judetean 207C. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m.	Teren cu suprafata masurata de 1140 mp, amplasat in , intravilanul localitatii I. Creanga , comuna I. Creanga , judet Neamt. Are o deschidere de 14m la cale de acces drum judetean 207C. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m.	Teren cu suprafata masurata de 2021 mp, amplasat in , intravilanul localitatii I. Creanga , comuna I. Creanga , judet Neamt. Are o deschidere de 16 m la cale de acces drum judetean 207C. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m.	
	Suprafata (in mp):	382	1.600	1.140	2.021	
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Euro per mp:	4,15 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	
	Link:		olx.ro	olx.ro	olx.ro	
1	Tranzactie/Pret Oferta	-	5,00 €	5,00 €	5,00 €	
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	
	in %		-10%	-15%	-10%	
	in €		-0,50 €	-0,75 €	-0,50 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,50 €	4,25 €	4,50 €	
2	Data ofertei	-	iun.22	iun.22	iun.22	
	Explicatie ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,50 €	4,25 €	4,50 €	
3	Drepturi de proprietate transmise	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,50 €	4,25 €	4,50 €	
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,50 €	4,25 €	4,50 €	
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,50 €	4,25 €	4,50 €	
6	Localizare	Intravilan Izvoru I Creaga	Intravilan I. Creanga	Intravilan I. Creanga	Intravilan I. Creanga	
	Explicatie ajustare		aprox similar	aprox similar	aprox similar	
	in %		-3%	-3%	-3%	
	in €		-0,14 €	-0,13 €	-0,14 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
7	Categorie	Arabil	arabil	arabil	arabil	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
8	Destinatie	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
10	Urbanism	nu	nu	nu	nu	
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Explicatie ajustare		-	-	-	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
11	Documentatie urbanistica	nu	Nu	Nu	Nu	
	Cerificat de urbanism	nu	Nu	Nu	Nu	
	PUZ/PUD	nu	Nu	Nu	Nu	
	Autorizatie de construire	nu	Nu	Nu	Nu	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	

Nr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren cu suprafata masurata de 382 mp, amplasat in , intravilanul localitatii Izvoru , comuna I. Creanga , judet Neamt . Are o deschidere de 27,09m la cale de acces drum judetean 207C Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m .	Teren cu suprafata masurata de 1600 mp, amplasat in , intravilanul localitatii I. Creanga , comuna I. Creanga , judet Neamt . Are o deschidere de 15 m la cale de acces drum judetean 207C Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m .	Teren cu suprafata masurata de 1140 mp, amplasat in , intravilanul localitatii I. Creanga , comuna I. Creanga , judet Neamt . Are o deschidere de 14m la cale de acces drum judetean 207C Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m .	Teren cu suprafata masurata de 2021 mp, amplasat in , intravilanul localitatii I. Creanga , comuna I. Creanga , judet Neamt . Are o deschidere de 16 m la cale de acces drum judetean 207C Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m .
	Suprafata (in mp):	382	1.600	1.140	2.021
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp:	4,15 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €
	Link:		olx.ro	olx.ro	olx.ro
12	Drum de acces	sosea asfaltata	sosea asfaltata	sosea asfaltata	sosea asfaltata
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €
13	Utilitati	la cca 100 m	la cca 100 m	la cca 100 m	la cca 100 m
	Curent	Nu	Nu	Nu	Nu
	Apa curenta	Nu	Nu	Nu	Nu
	Canalizare	Nu	Nu	Nu	Nu
	Gaze	Nu	Nu	Nu	Nu
	Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €
14	Caracteristici fizice				
	Topografie	Drept	Drept	Drept	Drept
	Forma	Aprox dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara
	Deschidere estimata (l)	23,40	15,00	14,00	16,00
	Lungime (L)	16,32	107	81	126
	Raportul laturilor	1 43/100	14/100	17/100	13/100
	Suprafata teren (mp)	382,00	1.600	1.140	2.021
	Explicatie ajustare		superior ca suprafata	similar	superior ca suprafata
	in %		-5%	0%	-10%
	in €		-0,22 €	0,00 €	-0,44 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,15 €	4,12 €	3,93 €
15	Altele				
	Explicatie ajustare				
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,15 €	4,12 €	3,93 €
	Ajustare totală netă		-0,35 €	-0,13 €	-0,57 €
	Ajustare totală netă (% din pret vanz)		-7,85%	-3,00%	-12,70%
	Ajustare totală brută		0,35 €	0,13 €	0,57 €
	Ajustare totală brută (% din pret vanz)		7,85%	3,00%	12,70%
	Pret ajustat (euro/mp)	4,15 €	4,15 €	4,12 €	3,93 €
		Euro	Ron		
	Valoare finata (euro/mp)	4,15 €	21 lei		
	Valoare absoluta (euro)	1.584 €	7.833 lei		
	Curs de schimb BNR la 20.06.2022	4,9448			

Anexa 4: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descriere comparabile:	Teren cu suprafata masurata de 3.618 mp, amplasat in extravilanul localitatii I. Creanga , comuna I. Creanga , judet Neamt . Are o deschidere de 27 m la cale de acces drum de exploatare . Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 500 m .	Teren cu suprafata masurata de 4.269 mp, amplasat in extravilanul localitatatii I. Creanga , comuna I. Creanga , judet Neamt . Are o deschidere de 15 m la cale de acces drum de exploatare . Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 500 m .Proprietar Munteanu Leontina	Teren cu suprafata masurata de 10.000 mp, amplasat in extravilanul localitatatii I. Creanga , comuna I. Creanga , judet Neamt . Are o deschidere de 25 m la cale de acces drum de exploatare . Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 500 m .Proprietar Cojoc Ion	Teren cu suprafata masurata de 10.000 mp, amplasat in extravilanul localitatatii I. Creanga , comuna I. Creanga , judet Neamt . Are o deschidere de 25 m la cale de acces drum de exploatare . Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 500 m .Proprietar Boiciuanu Vasile	
	Suprafata (in mp):	3.618	4.269	10.000	10.000	
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Euro per mp:	0,25 €	0,23 €	0,40 €	0,30 €	
	Link:		plx.ro	plx.ro	plx.ro	
1	Tranzactie/Pret Oferta	-	0,23 €	0,40 €	0,30 €	
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	
	in %		-1%	-15%	-5%	
	in €		0,00 €	-0,06 €	-0,02 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,23 €	0,34 €	0,29 €	
2	Data ofertei	-	mar.22	mar.22	apr.18	
	Explicatie ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,23 €	0,34 €	0,29 €	
3	Drepturi de proprietate transmise	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,23 €	0,34 €	0,29 €	
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,23 €	0,34 €	0,29 €	
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,23 €	0,34 €	0,29 €	
6	Localizare	Extravilan I. Creanga	Extravilan I. Creanga	Extravilan I. Creanga	Extravilan I. Creanga	
	Explicatie ajustare		similar	similar	similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,23 €	0,34 €	0,29 €	
7	Categorie	Extravilan	Extravilan	Extravilan	Extravilan	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,23 €	0,34 €	0,29 €	
8	Destinatie	agricola	agricola	agricola	agricola	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	si	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,23 €	0,34 €	0,29 €	
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	agricola	agricola	agricola	agricola	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,23 €	0,34 €	0,29 €	
10	Urbanism	nerezidential agricol	nerezidential agricol	nerezidential agricol	nerezidential agricol	
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Explicatie ajustare		-	-	-	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,23 €	0,34 €	0,29 €	
11	Documentatie urbanistica	nu	Nu	Nu	Nu	
	Cerificat de urbanism	nu	Nu	Nu	Nu	
	PUZ/PUD	nu	Nu	Nu	Nu	
	Autorizatie de construire	nu	Nu	Nu	Nu	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,23 €	0,34 €	0,29 €	

Anexa 4: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descriere comparabile:	Teren cu suprafata masurata de 3.618 mp, amplasat in extravilanul localitatii I. Creanga, comuna I. Creanga, judet Neamt. Are o deschidere de 27 m la cale de acces drum de exploatare. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 500 m.	Teren cu suprafata masurata de 4.269 mp, amplasat in extravilanul localitatii I. Creanga, comuna I. Creanga, judet Neamt. Are o deschidere de 15 m la cale de acces drum de exploatare. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 500 m. Proprietar Munteanu Leontina.	Teren cu suprafata masurata de 10.000 mp, amplasat in extravilanul localitatii I. Creanga, comuna I. Creanga, judet Neamt. Are o deschidere de 25 m la cale de acces drum de exploatare. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 500 m. Proprietar Cojoc Ion.	Teren cu suprafata masurata de 10.000 mp, amplasat in extravilanul localitatii I. Creanga, comuna I. Creanga, judet Neamt. Are o deschidere de 25 m la cale de acces drum de exploatare. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 500 m. Proprietar Boicianu Vasile.	
	Suprafata (in mp):	3.618	4.269	10.000	10.000	
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Euro per mp:	0,25 €	0,23 €	0,40 €	0,30 €	
	Link:		gix.ro	gix.ro	gix.ro	
12	Drum de acces	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,23 €	0,34 €	0,29 €	
13	Utilitati	La peste 1 km	La peste 1 km	La peste 1 km	La peste 1 km	
	Curent	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Apa curenta	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Canalizare	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Gaze	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,23 €	0,34 €	0,29 €	
14	Caracteristici fizice					
	Topografie	Drept	Drept	Drept	Drept	
	Forma	Aprox dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara	
	Deschidere estimata (l)	27,00	25,00	25,00	25,00	
	Lungime (L)	134,00	171	400	400	
	Raportul laturilor	20/100	15/100	6/100	6/100	
	Suprafata teren (mp)	3.618,00	4.269	10.000	10.000	
	Explicatie ajustare		Aprox similar	Superior ca suprafata	Superior ca suprafata	
	in %		10%	-25%	-20%	
	in €		0,02 €	-0,09 €	-0,06 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,25 €	0,26 €	0,23 €	
15	Altele					
	Explicatie ajustare					
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,25 €	0,26 €	0,23 €	
	Ajustare totală netă		0,02 €	-0,09 €	-0,06 €	
	Ajustare totală netă (% din pret vanz)		10,00%	-25,00%	-20,00%	
	Ajustare totală brută		0,02 €	0,09 €	0,06 €	
	Ajustare totală brută (% din pret vanz)		10,00%	25,00%	20,00%	
	Pret ajustat (euro/mp)	0,25 €	0,25 €	0,26 €	0,23 €	
		Euro	Ron			
	Valoare finala (euro/mp)	0,25 €	1 lei			
	Valoare absoluta (euro)	906 €	4.481 lei			
	Curs de schimb BNR la 20.06.2022	4,9448				

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	1.584 €	7.833 lei	1.584 €	7.833 lei
2	Teren extravilan	906 €	4.481 lei	906 €	4.481 lei
TOTAL		2.490 €	12.314 lei	2.490 €	12.314 lei
Curs de schimb BNR la 20.06.2022			4,9448		

Anexa 5: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea chiriei (redeventei lunare) (eur)	Valoarea chiriei(redeventei) anuale (perioada de inchiriere 10ani sau 120 de luni)	
		euro	lei		euro	lei
1	Teren intravilan	1.584 €	7.833 lei	3 €	32 €	160 lei
2	Teren extravilan	906 €	4.481 lei	8 €	91 €	448 lei
TOTAL		➤ 2.490 €	12.314 lei	10 €	123 €	608 lei
Curs de schimb BNR la 20.06.2022			4,9448			

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scala 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
55668	4000	Localitatea Izvoru, Nr.51 si Extravilan Comuna Ion Creanga, Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.	UAT	Ion Creanga



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	382	Intravilan
2	A	3618	Extravilan
Total		4000	

Lot 2 - Imobilul nu este imprejmuit.

B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata totala masurata a imobilului = 4000 mp

Suprafata din act = 4000 mp

Comuna Ion Creanga

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

Gelu Giurgila
 Digitally signed by Gelu Giurgila
 Date: 2021.10.27 09:02:05 +03:00

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
 atribuirea numarului cadastral
 cererea nr. 50376 / 27.140.2021

Semnat digital
 de Mirela-
 Maria Mihut

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2022

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren intravilan in suprafata de 4.223 mp
situat in satul Izvoru, str. Scolii, nr. 29, comuna Ion
Creanga, judetul Neamt



Iunie 2022

20 Iunie 2022

In atentie:	Clientul: Comuna Ion Creanga
	Destinatarul: Comuna Ion Creanga

Stimate(i) Doamne/Domni,

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

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

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Ion Creanga

Destinatarul: Comuna Ion Creanga

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata masurata de 4.223 mp, in vederea inchirierii.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata masurata de 4.223 mp, situat in satul Izvoru, str. Scolii, nr. 29, comuna Ion Creanga, judetul Neamt.

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 55.691, inregistrat in Cartea Funciara nr. 55691-UAT Ion Creanga.

Data evaluarii

Data evaluarii este 20.06.2022.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 17.06.2022 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl viceprimar Constantin Vasile. Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

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

Valoarea de piata:	
14.747 €	72.920 lei

Valoarea chiriei anuale este de 301 euro , respectiv 1.488 lei anual .Termenul de in inchiriere al terenului 10 ani .

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 20.06.2022 – 4,9448 lei/euro

Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si consideren^{te}le privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 20.06.2022 respectiv 4,9448 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	5
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI	5
SCOPUL EVALUARII.....	5
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	5
DATA EVALUARII.....	5
INSPECTIA.....	5
 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	 7
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	7
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI.....	7
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	7
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	8
1.5. TIPUL VALORII	8
1.6. DREPTURILE EVALUATE	8
1.7. DATA EVALUARII.....	8
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	8
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	8
1.10. INSPECTIA	8
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI.....	9
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI.....	9
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE.....	9
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	9
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	10
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR11	
 2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	 12
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	12
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE	12
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	12
 3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....	 14
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	14
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	14
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE.....	14
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	15
3.5. HARTA LOCATIEI	15
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	15
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE15	
 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	 16
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	16
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI.....	16
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	16
4.4. OFERTA.....	16
4.5. CEREREA	16
4.6. ECHILIBRUL PIETEI.....	16
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	17
 5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	 18
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	18

5.2.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA	18
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	19
6.1.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII	19
7.	ANEXE	20
8.	MENTIUNI FINALE	21
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA)	21
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRESATE.....	21
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	22

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

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

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

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

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2021

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Ion Creanga

Destinatarul: Comuna Ion Creanga

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata masurata de 4.223 mp , in vederea inchirierii .

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de un teren intravilan în suprafața măsurată de 4.223 mp, situat în satul Izvoru, str. Scolii, nr. 29, comuna Ion Creangă, județul Neamț.

Imobilul este identificat cu numărul cadastral 55691, înscris în Cartea Funciara nr. 55691-UAT Ion Creangă

1.5. Tipul valorii

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

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

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

1.6. Drepturile evaluate

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

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20.06.2022.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 20.06.2022.

1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectată în data de 17.06.2022 de către dl Casapu Ioan, Evaluator, împreună cu dl viceprimar Constantin Vasile. Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 17.06.2022, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din locuinte unifamiliale, cladiri administrative, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale. Terenul este situat in intravilanul comunei Ion Creanga sat Izvoru cu acces direct la strada asfaltata .Terenul evaluat este un teren arabil , necultivat .
- 2 Zona dispune de urmatoarele utilitati: energie electrica, apa, canalizare.
- 3 Accesul se face din strada I. C. Bratianu - DJ 207C (face legatura dintre Ion Creanga si Valea Ursului).

1.12. Amploarea investigatiei

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

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

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

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

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață.

2.1. Etapele parcurse

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

2.2. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

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

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

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

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

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

- Act administrative , HCL .121/27.12.2017 , Adev 15208/19.10.2021 emisa de Comuna Ion Creanga ;
- Incheierea nr 53481/23.11.2021 si extras de carte funciara 54381/23.02.2021 emis de ANCPI NEAMT .

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

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

Suprafata: 7491 ha

Intravilan: 923,73 ha

Extravilan: 6567,27 ha

Populatie: 5815

Gospodarii: 2565

Nr. locuinte: 2855

Nr. gradinite: 4

Nr. scoli: 4

Numele localitatilor aflate in administratie:

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

Asezarea geografica:

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

Activitati specifice zonei:

Agricultură

Zootehnie

Extracția de gaze naturale

Comerț

Activitati economice principale:

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

Firme reprezentative:

Talman SRL
SC Trei Sate

Obiective turistice:

Drumul Crucii
Muzeul etno-folcloric
Biserica Ion Creangă

Facilitati oferite investitorilor:

Apă și canalizare
Curent electric
Infrastructură modernizată
Forță de muncă

3.4. Informatii despre amplasament

Proprietatea este amplasata in localitatea Ion Creanga, strada I. C. Bratianu (DJ 207C).

Zona unde este amplasata proprietatea este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din locuinte unifamiliale, cladiri administrative, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale. Terenul este situat in vecinatatea Scolii Izvoru (actual Politia I. Creanga).

Vecinatati: Nord – proprietate private ; Est – proprietate private ; Sud – cale de acces comuna si strada I. C. Bratianu; Vest – proprietate private .

Cai de acces: din DJ 207C (asfaltat).

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, nr cadastral 55691, in suprafata masurata de 4.423 mp, forma dreptunghiulara, deschidere de 33,00 ml, suprafata aprox plana. Terenul este liber de constructii nefiind cultivat .

Terenul este imprejmuit cu gard din metalic din plasa si stalpi metalici partial .

Utilitatile zonei: energie electrica, apa, canalizare.

3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

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

4.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la $> 90\%$.

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

La data evaluarii trendul valorilor imobiliare este descendent ca urmare a situatiei economice scazute a populatiei, la nivelul tuturor tipurilor de proprietati imobiliare ca urmare a faptului ca in zona populatia cu varsta cuprinsa intre 20÷45 ani a plecat in strainatate pentru asigurarea unui trai decent celorlalti membri ai familiei, ca urmare a salarizarii deficitare, a ratei ridicate a somajului, a preturilor ridicate a produselor de baza, a faptului ca zona de nord est a tarii este cea mai saraca din tara etc.

Un efect major in prezent il are efectul legii darii in plata si cresterea avansului in ceea ce priveste achizitionarea de locuinte care influenteaza intregul domeniu de achizitii de imobiliare.

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 3÷5 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete cuprinse intre 1500 mp÷2000 mp.

4.5. Cererea

La data curenta se estimeaza o cerere redusa pentru proprietati similare;

- Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren;
- In prezent cererea este in stagnare, in general cumparatorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajati de mediul economic din prezent, fiind determinati si de conditiile actuale de creditare si de situatia economica la nivelul tarii.

4.6. Echilibrul pietei

Strict pe zona analizata se estimeaza un dezechilibru in sensul cererii care este foarte scazuta, iar in ceea ce priveste amplasamentele cu suprafete similare, oferta este modesta, piata fiind a cumparatorilor.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare buna, in zona centrala intens circulate pietonal si cu autovehicule;
2. Existenta pe amplasament a utilitatilor.

Factori negativi

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

Concluzie

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

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

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

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

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

- iv. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,
- v. sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- vi. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

In lipsa documentatiei urbanistice (certificat de urbanism valabil), Evaluatorul nu a putut face calcule privind cea mai buna utilizare.

Din datele colectate la inspectie, respectiv profilul zonei in care se afla amplasamentul, acesta fiind mixt, imbinandu-se sectorul comercial si sectorul rezidential, evaluatorul estimeaza ca cea mai buna utilizarea a terenului liber este utilizarea comerciala.

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

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

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

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

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

Valoarea de piata:	
14.747 €	72.920 lei

Valoarea chiriei anuale este de 301 eur , respective 1.488 lei . Perioada inchirierii este de 10 ani .

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 20.06.2022 – 4,9448 lei/euro

7. ANEXE

Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 2:	Bilantul terenului
Anexa 3:	Abordarea prin piata. Evaluarea terenului
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Fotografii proprietate
Anexa 6:	Comparabile vanzari

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certific urmatoarele:

- i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- iii. Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- vi. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- vii. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat si Standardele de evaluare ANEVAR;
- viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare;

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

8.3. Conditii limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;
2. La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si ca nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre Client;
4. Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
5. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de Client si tertе persoane;
6. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta vis-a-vis de proprietatile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in eventuale tranzactii;
9. Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa prima data dintre urmatoarele: 1) data inspectiei; 2) data raportului;
10. Calitatea manageriala a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piata a proprietatii evaluate. Raportul de evaluare presupune ca atat proprietarii cat si dezvoltatorul, sunt competenti din punct de vedere managerial. Orice lipsa de competenta manageriala si de afaceri afecteaza negativ valoarea de piata a proprietatilor subiect;
11. Orice entitate, fizica sau juridica, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului;
12. Suprafete incluse in prezentul raport au fost furnizate de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator. Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia. Descrierea proprietatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatilor evaluate;
13. Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. Evaluatorul nu a

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

ADRESA: Loc. Izvoru , str Scolii , nr.29, com. I. Creanga , jud Neamt

Nr.	Numar cadastral	Carte funciara	Descriere	Suprafata	Teren			Constructii (cota exclusiva)			TOTAL			
					Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Amprenta	Arie utila	Arie desfasurata	Teren	Arie utila	Arie desfasurata
						mp	%							
1	55691	55691	Teren intravilan	4.223,00	4.223,00	-	-	4.223,00	-	-	-	4.223,00	-	-
TOTAL				4.223,00	4.223,00	-	-	4.223,00	-	-	-	4.223	-	-

Anexa 2: Bilantul terenului

ADRESA: Loc. Izvoru , str Scolii , nr.29, com. I. Creanga , jud Neamt

Nr. cadastral	Carte funciara	Categorie folosinta	Din acte mp	Din masuratori mp	Diferenta	Numar deschideri	Deschidere ml	Forma	Adancime** ml	Raportul laturilor ml	Cota exclusiva mp	Cota indiviza %	TOTAL mp
55691	55691	arabil	4.223,00	4.223,00	-	1	33,00	dreptunghiulara	127,97	1/4	4.223,00	-	4.223,00
55691	55691	-	4.223,00	4.223,00	-	1	33,00	-	127,97	1/4	4.223,00	n/a	4.223,00

Anexa 4: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descriere comparabile:	Teren cu suprafata masurata de 4.223 mp, amplasat in intravilanul localitatii Izvoru, comuna I. Creanga, judet Neamt. Are o deschidere de 33 m la cale de acces drum judetean 207C. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m	Teren cu suprafata masurata de 1600 mp, amplasat in intravilanul localitatii I. Creanga, comuna I. Creanga, judet Neamt. Are o deschidere de 15 m la cale de acces drum judetean 207C. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m	Teren cu suprafata masurata de 1140 mp, amplasat in intravilanul localitatii I. Creanga, comuna I. Creanga, judet Neamt. Are o deschidere de 14m la cale de acces drum judetean 207C. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m	Teren cu suprafata masurata de 2021 mp, amplasat in intravilanul localitatii I. Creanga, comuna I. Creanga, judet Neamt. Are o deschidere de 16 m la cale de acces drum judetean 207C. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m	
	Suprafata (In mp):	4.223	1.600	1.140	2.021	
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Euro per mp:	3,49 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	
	Link:		plx.ro	plx.ro	plx.ro	
1	Tranzactie/Pret Oferta		5,00 €	5,00 €	5,00 €	
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	
	in %		-10%	-15%	-10%	
	in €		-0,50 €	-0,75 €	-0,50 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,50 €	4,25 €	4,50 €	
2	Data ofertei		iun 22	iun 22	iun 22	
	Explicatie ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,50 €	4,25 €	4,50 €	
3	Drepturi de proprietate transmise	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,50 €	4,25 €	4,50 €	
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,50 €	4,25 €	4,50 €	
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,50 €	4,25 €	4,50 €	
6	Localizare	Intravilan Izvoru I Creanga	Intravilan I. Creanga	Intravilan I. Creanga	Intravilan I. Creanga	
	Explicatie ajustare		aprox similar	aprox similar	aprox similar	
	in %		-3%	-3%	-3%	
	in €		-0,14 €	-0,13 €	-0,14 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
7	Categorie	Arabil	arabil	arabil	arabil	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
8	Destinatie	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
10	Urbanism	nu	nu	nu	nu	
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Explicatie ajustare		-	-	-	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
11	Documentatie urbanistica	nu	Nu	Nu	Nu	
	Cerificat de urbanism	nu	Nu	Nu	Nu	
	PUZ/PUD	nu	Nu	Nu	Nu	
	Autorizatie de construire	nu	Nu	Nu	Nu	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	

Anexa 4: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descriere comparabile:	Teren cu suprafata masurata de 4.223 mp, amplasat in intravilanul localitatii Izvoru, comuna I. Creanga, judet Neamt. Are o deschidere de 33 m la cale de acces drum judetean 207C. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m	Teren cu suprafata masurata de 1600 mp, amplasat in intravilanul localitatii I. Creanga, comuna I. Creanga, judet Neamt. Are o deschidere de 15 m la cale de acces drum judetean 207C. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m	Teren cu suprafata masurata de 1140 mp, amplasat in intravilanul localitatii I. Creanga, comuna I. Creanga, judet Neamt. Are o deschidere de 14m la cale de acces drum judetean 207C. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m	Teren cu suprafata masurata de 2021 mp, amplasat in intravilanul localitatii I. Creanga, comuna I. Creanga, judet Neamt. Are o deschidere de 16 m la cale de acces drum judetean 207C. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m	
	Suprafata (in mp):		4.223	1.600	1.140	2.021
	CUT:		n/a	n/a	n/a	n/a
	POT:		n/a	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp:		3,49 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €
	Link:		plx.ro	plx.ro	plx.ro	plx.ro
12	Drum de acces	sosea asfaltata	sosea asfaltata	sosea asfaltata	sosea asfaltata	sosea asfaltata
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,12 €	4,37 €
13	Utilitati	la cca 100 m	la cca 100 m	la cca 100 m	la cca 100 m	la cca 100 m
	Curent	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Apa curenta	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Canalizare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Gaze	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,12 €	4,37 €
14	Caracteristici fizice					
	Topografie					
	Forma	Drept	Drept	Drept	Drept	Drept
	Deschidere estimata (l)	Aprox dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara
	Lungime (L)	23,40	15,00	14,00	16,00	16,00
	Raportul laturilor	180,47	107	81	126	126
	Suprafata teren (mp)	13/100	14/100	17/100	13/100	13/100
	Explicatie ajustare	4.223,00	1.600	1.140	2.021	2.021
	in %		superior ca suprafata	similar	superior ca suprafata	superior ca suprafata
	in €		-20%	-20%	-20%	-20%
	Pret ajustat (Euro/mp)		-0,87 €	-0,82 €	-0,87 €	-0,87 €
15	Altele		3,49 €	3,30 €	3,49 €	3,49 €
	Explicatie ajustare					
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		3,49 €	3,30 €	3,30 €	3,49 €
	Ajustare totala neta		-1,01 €	-0,95 €	-1,01 €	-1,01 €
	Ajustare totala neta (% din pret vanz)		-22,40%	-22,40%	-22,40%	-22,40%
	Ajustare totala brută		1,01 €	0,95 €	1,01 €	1,01 €
	Ajustare totala brută (% din pret vanz)		22,40%	22,40%	22,40%	22,40%
	Pret ajustat (euro/mp)	3,49 €	3,49 €	3,30 €	3,30 €	3,49 €
	Valoare finala (euro/mp)	Euro	3,49 €	Ron	17 lei	
	Valoare absoluta (euro)		14.747 €		72.920 lei	
	Curs de schimb BNR la 20.06.2022		4,9448			

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	14.747 €	72.920 lei	14.747 €	72.920 lei
TOTAL		14.747 €	72.920 lei	14.747 €	72.920 lei
Curs de schimb BNR la 20.06.2022			4,9448		

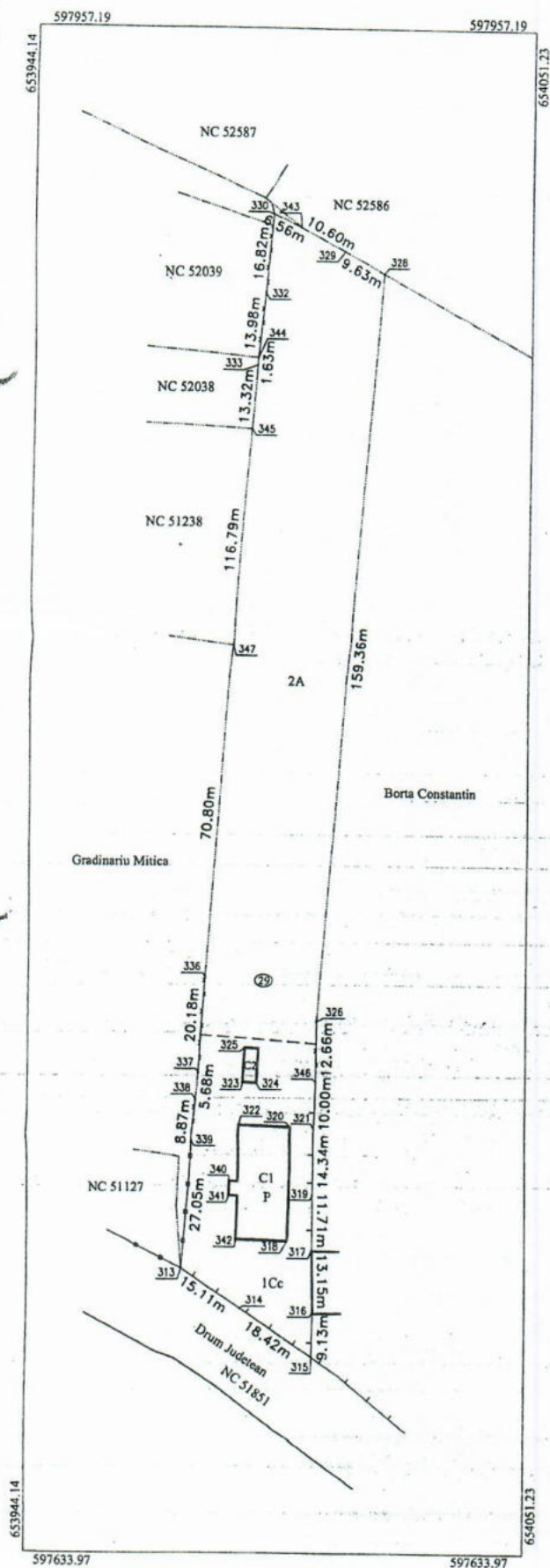
Anexa 5: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea chiriei (redeventei lunare) (eur)	Valoarea chiriei(redeventei) anuale	
		euro	lei		euro	lei
1	Teren intravilan	14.747 €	72.920 lei	25 €	301 €	1.488 lei
TOTAL		14.747 €	72.920 lei	25 €	301 €	1.488 lei
Curs de schimb BNR la 20.06.2022			4,9448			

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
55691	5753	Localitatea Izvoru, Strada Scolii, Nr. 29, Comuna Ion Creanga, Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.	UAT	Ion Creanga



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	1530	Limita imobilului este: gard de metal, gard de lemn, gard de plasa, constructie si limita conventionala.
2	A	4223	
Total		5753	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	272	Scoala construita in anul 2005, cu suprafata construita la sol de 272 mp si suprafata construita desfasurata de 272 mp.
C2	CA	21	Grup sanitar construit in anul 2005, cu suprafata construita la sol de 21 mp si suprafata construita desfasurata de 21 mp. (fara acte)
Total		293	

Suprafata totala masurata a imobilului = 5753 mp

Suprafata din act = 5753 mp

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

Gelu Giurgila
 Digitally signed by Gelu Giurgila
 Date: 2021.11.22 14:54:12 +02:00

Inspector

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

Semnat digital de
 Gabriel Moldovianu

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

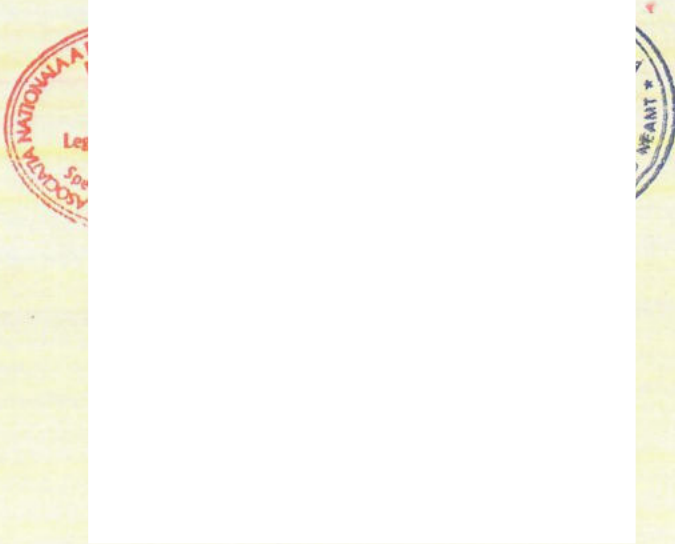
J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2022

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren intravilan in suprafata de 1.147 mp
situat in satul Izvoru, comuna Ion Creanga, judetul Neamt



Iunie 2022

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI	4
SCOPUL EVALUARII.....	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	4
DATA EVALUARII.....	4
INSPECTIA.....	4
 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	 6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI.....	6
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	7
1.5. TIPUL VALORII	7
1.6. DREPTURILE EVALUATE	7
1.7. DATA EVALUARII.....	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	7
1.10. INSPECTIA	7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI.....	8
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE.....	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR10	
 2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	 11
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	11
 3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....	 13
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	13
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	13
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE.....	13
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	14
3.5. HARTA LOCATIEI	14
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	14
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE14	
 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	 15
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	15
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI.....	15
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	15
4.4. OFERTA.....	15
4.5. CEREREA	15
4.6. ECHILIBRUL PIETEI.....	15
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	16
 5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA	 17
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	17

5.2.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA	17
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	18
6.1.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII	18
7.	ANEXE	19
8.	MENTIUNI FINALE	20
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA)	20
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE.....	20
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	21

20 Iunie 2022

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

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

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

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Ion Creanga

Destinatarul: Comuna Ion Creanga

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata masurata de 1.147 mp, in vederea inchirierii.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata masurata de 1.147 mp, situat in satul Izvoru, comuna Ion Creanga, judetul Neamt.

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 55697, inregistrat in Cartea Funciara nr. 55697-UAT Ion Creanga.

Data evaluarii

Data evaluarii este 20.06.2022.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 17.06.2022 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl viceprimar Constantin Vasile. Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

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

Valoarea de piata:	
4.756 €	23.519 lei

Valoarea chiriei anuale este de 97 euro , respectiv 480 lei anual .Termenul de in inchiriere al terenului 10 ani .

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 20.06.2022 – 4,9448 lei/euro



Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 20.06.2022 respectiv 4,9448 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

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

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

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

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2021

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Ion Creanga

Destinatarul: Comuna Ion Creanga

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata masurata de 1.147 mp , in vederea inchirierii .

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de un teren intravilan în suprafața măsurată de 1.147 mp, situat în satul Izvoru, comuna Ion Creanga, județul Neamț.

Imobilul este identificat cu numărul cadastral 55697, înscris în Cartea Funciara nr. 55697-UAT Ion Creanga

1.5. Tipul valorii

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

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

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

1.6. Drepturile evaluate

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

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20.06.2022.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 20.06.2022.

1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectată în data de 17.06.2022 de către dl Casapu Ioan, Evaluator, împreună cu dl viceprimar Constantin Vasile. Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 17.06.2022, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din locuinte unifamiliale, cladiri administrative, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale. Terenul este situat in intravilanul comunei Ion Creanga sat Izvoru cu acces direct la strada asfaltata .Terenul evaluat este un teren arabil , necultivat .
- 2 Zona dispune de urmatoarele utilitati: energie electrica, apa, canalizare.
- 3 Accesul se face din strada I. C. Bratianu - DJ 207C (face legatura dintre Ion Creanga si Valea Ursului).

1.12. Amploarea investigatiei

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

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

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

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

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață.

2.1. Etapele parcurse

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

2.2. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

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

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

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

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

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

- Act administrative , Hot .24/31.03.2021 , Adev 15379/21.10.2021 emise de Comuna Ion Creanga ;
- Incheierea nr 3869/03.02.2022 si extras de carte funciara 3869/03.02.2022 emis de ANCPI NEAMT .

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

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

Suprafata: 7491 ha

Intravilan: 923,73 ha

Extravilan: 6567,27 ha

Populatie: 5815

Gospodarii: 2565

Nr. locuinte: 2855

Nr. gradinite: 4

Nr. scoli: 4

Numele localitatilor aflate in administratie:

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

Asezarea geografica:

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

Activitati specifice zonei:

Agricultură

Zootehnie

Extracția de gaze naturale

Comerț

Activitati economice principale:

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

Firme reprezentative:

Talman SRL
SC Trei Sate

Obiective turistice:

Drumul Crucii
Muzeul etno-folcloric
Biserica Ion Creangă

Facilitati oferite investitorilor:

Apă și canalizare
Curent electric
Infrastructură modernizată
Forță de muncă

3.4. Informatii despre amplasament

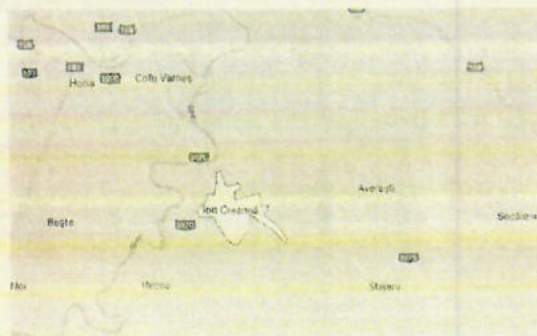
Proprietatea este amplasata in localitatea Ion Creanga, strada I. C. Bratianu (DJ 207C).

Zona unde este amplasata proprietatea este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din locuinte unifamiliale, cladiri administrative, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale. Terenul este situat in vecinatatea primariei Ion Creanga.

Vecinatati: Nord – proprietate private ; Est – Primaria Comunei I.Creanga; Sud – strada I. C. Bratianu; Vest – proprietate private .

Cai de acces: din DJ 207C (asfaltat).

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, nr cadastral 55697, in suprafata masurata de 1.147 mp, forma dreptunghiulara, deschidere de 23,40 ml, suprafata aprox plana. Terenul este liber de constructii nefiind cultivat .

Terenul este imprejmuit cu gard din metalic din plasa.

Utilitatile zonei: energie electrica, apa, canalizare.

3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

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

4.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la $> 90\%$.

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

La data evaluarii trendul valorilor imobiliare este descendent ca urmare a situatiei economice scazute a populatiei, la nivelul tuturor tipurilor de proprietati imobiliare ca urmare a faptului ca in zona populatia cu varsta cuprinsa intre 20÷45 ani a plecat in strainatate pentru asigurarea unui trai decent celorlalti membri ai familiei, ca urmare a salarizarii deficitare, a ratei ridicate a somajului, a preturilor ridicate a produselor de baza, a faptului ca zona de nord est a tarii este cea mai saraca din tara etc.

Un efect major in prezent il are efectul legii darii in plata si cresterea avansului in ceea ce priveste achizitionarea de locuinte care influenteaza intregul domeniu de achizitii de imobiliare.

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 3÷5 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete cuprinse intre 1500 mp÷2000 mp.

4.5. Cererea

La data curenta se estimeaza o cerere redusa pentru proprietati similare;

- Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren;
- In prezent cererea este in stagnare, in general cumparatorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajati de mediul economic din prezent, fiind determinati si de conditiile actuale de creditare si de situatia economica la nivelul tarii.

4.6. Echilibrul pietei

Strict pe zona analizata se estimeaza un dezechilibru in sensul cererii care este foarte scazuta, iar in ceea ce priveste amplasamentele cu suprafete similare, oferta este modesta, piata fiind a cumparatorilor.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare buna, in zona centrala intens circulate pietonal si cu autovehicule;
2. Existenta pe amplasament a utilitatilor.

Factori negativi

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

Concluzie

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

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

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

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

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

- iv. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,
- v. sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- vi. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

In lipsa documentatiei urbanistice (certificat de urbanism valabil), Evaluatorul nu a putut face calcule privind cea mai buna utilizare.

Din datele colectate la inspectie, respectiv profilul zonei in care se afla amplasamentul, acesta fiind mixt, imbinandu-se sectorul comercial si sectorul rezidential, evaluatorul estimeaza ca cea mai buna utilizarea a terenului liber este utilizarea comerciala.

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

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

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

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

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

Valoarea de piata:	
4.756 €	23.519 lei

Valoarea chiriei anuale este de 97 eur , respective 480 lei . Perioada inchirierii este de 10 ani .

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 20.06.2022 – 4,9448 lei/euro



7. ANEXE

Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 2:	Bilantul terenului
Anexa 3:	Abordarea prin piata. Evaluarea terenului
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Fotografii proprietate
Anexa 6:	Comparabile vanzari

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certific urmatoarele:

- i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- iii. Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- vi. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- vii. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat si Standardele de evaluare ANEVAR;
- viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare;

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

8.3. Conditii limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;
2. La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si ca nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre Client;
4. Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
5. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de Client si terte persoane;
6. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta vis-a-vis de proprietatile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in eventuale tranzactii;
9. Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa prima data dintre urmatoarele: 1) data inspectiei; 2) data raportului;
10. Calitatea manageriala a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piata a proprietatii evaluate. Raportul de evaluare presupune ca atat proprietarii cat si dezvoltatorul, sunt competenti din punct de vedere managerial. Orice lipsa de competenta manageriala si de afaceri afecteaza negativ valoarea de piata a proprietatilor subiect;
11. Orice entitate, fizica sau juridica, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului;
12. Suprafete incluse in prezentul raport au fost furnizate de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator. Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia. Descrierea proprietatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatilor evaluate;
13. Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. Evaluatorul nu a

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

ADRESA: Loc. Izvoru , com. I. Creanga , jud Neamt

Nr. cadastral	Numar funciara	Descriere	Suprafata mp	Teren			Constructii (cota exclusiva)				TOTAL		
				Cota exclusiva mp	Cota indiviza %	Cota mp	TOTAL mp	Amprenta mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp	Teren mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp
1	55697	Teren intravilan	1.147,00	1.147,00	-	-	1.147,00	-	-	-	1.147,00	-	-
TOTAL			1.147,00	1.147,00	-	-	1.147,00	-	-	-	1.147	-	-

Anexa 2: Bilantul terenului

ADRESA: Loc. Izvoru , com. I. Creanga , jud Neamt

Nr. cadastral	Carte funciara	Categorie folosinta	Din acte mp	Din masuratori mp	Diferenta	Numar deschideri	Deschidere ml	Forma	Adancime** ml	Raportul laturilor ml	Cota exclusiva mp	Cota indiviza %	TOTAL mp
55697	55697	arabil	1.147,00	1.147,00	-	1	23,40	dreptunghiulara	49,02	1/2	1.147,00	-	1.147,00
55697	55697	-	1.147,00	1.147,00	-	1	23,40	-	49,02	1/2	1.147,00	n/a	1.147,00

Nr	Criterii de Comparare	Proprietatea subiect	Comparabila 1	TERENURI COMPARABILE	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren cu suprafata masurata de 1147 mp, amplasat in intravilanul localitatii Izvoru, comuna I. Creanga, judet Neamt. Are o deschidere de 23,4m la cale de acces drum judetean 207C. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m.	Teren cu suprafata masurata de 1600 mp, amplasat in intravilanul localitatii I. Creanga, comuna I. Creanga, judet Neamt. Are o deschidere de 15 m la cale de acces drum judetean 207C. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m.	Teren cu suprafata masurata de 1140 mp, amplasat in intravilanul localitatii I. Creanga, comuna I. Creanga, judet Neamt. Are o deschidere de 14m la cale de acces drum judetean 207C. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m.	Teren cu suprafata masurata de 2021 mp, amplasat in intravilanul localitatii I. Creanga, comuna I. Creanga, judet Neamt. Are o deschidere de 16 m la cale de acces drum judetean 207C. Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m.	
	Suprafata (in mp):	1.147	1.600	1.140	2.021	
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Euro per mp:	4,15 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	
	Link:		gix.ro	gix.ro	gix.ro	
1	Tranzactie/Pret Oferta		5,00 €	5,00 €	5,00 €	
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	
	in %		-10%	-15%	-10%	
	in €		-0,50 €	-0,75 €	-0,50 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,50 €	4,25 €	4,50 €	
2	Data ofertei		iun 22	iun 22	iun 22	
	Explicatie ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,50 €	4,25 €	4,50 €	
3	Drepturi de proprietate transmise	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,50 €	4,25 €	4,50 €	
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,50 €	4,25 €	4,50 €	
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,50 €	4,25 €	4,50 €	
6	Localizare	Intravilan Izvoru I Creaga	Intravilan I. Creanga	Intravilan I Creanga	Intravilan I Creanga	
	Explicatie ajustare		aprox similar	aprox similar	aprox similar	
	in %		-3%	-3%	-3%	
	in €		-0,14 €	-0,13 €	-0,14 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
7	Categorii	Arabil	arabil	arabil	arabil	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
8	Destinatie	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
10	Urbanism	nu	nu	nu	nu	
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Explicatie ajustare		-	-	-	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
11	Documentatie urbanistica	nu	Nu	Nu	Nu	
	Cerificat de urbanism	nu	Nu	Nu	Nu	
	PUZ/PUD	nu	Nu	Nu	Nu	
	Autorizatie de construire	nu	Nu	Nu	Nu	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	

Anexa 4: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descriere comparabile:	Teren cu suprafata masurata de 1147 mp, amplasat in , intravilanul localitatii Izvoru , comuna I. Creanga , judet Neamt . Are o deschidere de 23,4m la cale de acces drum judetean 207C . Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m .	Teren cu suprafata masurata de 1600 mp, amplasat in , intravilanul localitatii I. Creanga , comuna I. Creanga , judet Neamt . Are o deschidere de 15 m la cale de acces drum judetean 207C . Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m .	Teren cu suprafata masurata de 1140 mp, amplasat in , intravilanul localitatii I. Creanga , comuna I. Creanga , judet Neamt . Are o deschidere de 14m la cale de acces drum judetean 207C . Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m .	Teren cu suprafata masurata de 2021 mp, amplasat in , intravilanul localitatii I. Creanga , comuna I. Creanga , judet Neamt . Are o deschidere de 16 m la cale de acces drum judetean 207C . Utilitatile: apa, curent electric sunt la peste 100 m .	
	Suprafata (in mp):	1.147	1.600	1.140	2.021	
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Euro per mp:	4,15 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	
	Link:		plx.ro	plx.ro	plx.ro	
12	Drum de acces	sosea asfaltata	sosea asfaltata	sosea asfaltata	sosea asfaltata	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
13	Utilitati	la cca 100 m	la cca 100 m	la cca 100 m	la cca 100 m	
	Curent	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Apa curenta	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Canalizare	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Gaze	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,37 €	4,12 €	4,37 €	
14	Caracteristici fizice					
	Topografie	Drept	Drept	Drept	Drept	
	Forma	Aprox dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara	
	Deschidere estimata (l)	23,40	15,00	14,00	16,00	
	Lungime (L)	49,02	107	81	126	
	Raportul laturilor	48/100	14/100	17/100	13/100	
	Suprafata teren (mp)	1.147,00	1.600	1.140	2.021	
	Explicatie ajustare		superior ca suprafata	similar	superior ca suprafata	
	in %		-5%	0%	-10%	
	in €		-0,22 €	0,00 €	-0,44 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,15 €	4,12 €	3,93 €	
15	Altele					
	Explicatie ajustare					
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,15 €	4,12 €	3,93 €	
	Ajustare totală netă		-0,35 €	-0,13 €	-0,57 €	
	Ajustare totală netă (% din pret vanz)		-7,85%	-3,00%	-12,70%	
	Ajustare totală brută		0,35 €	0,13 €	0,57 €	
	Ajustare totală brută (% din pret vanz)		7,85%	3,00%	12,70%	
	Pret ajustat (euro/mp)	4,15 €	4,15 €	4,12 €	3,93 €	
		Euro	Ron			
	Valoare finala (euro/mp)	4,15 €	21 lei			
	Valoare absoluta (euro)	4.756 €	23.519 lei			
	Curs de schimb BNR la 20.06.2022	4,9448				

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

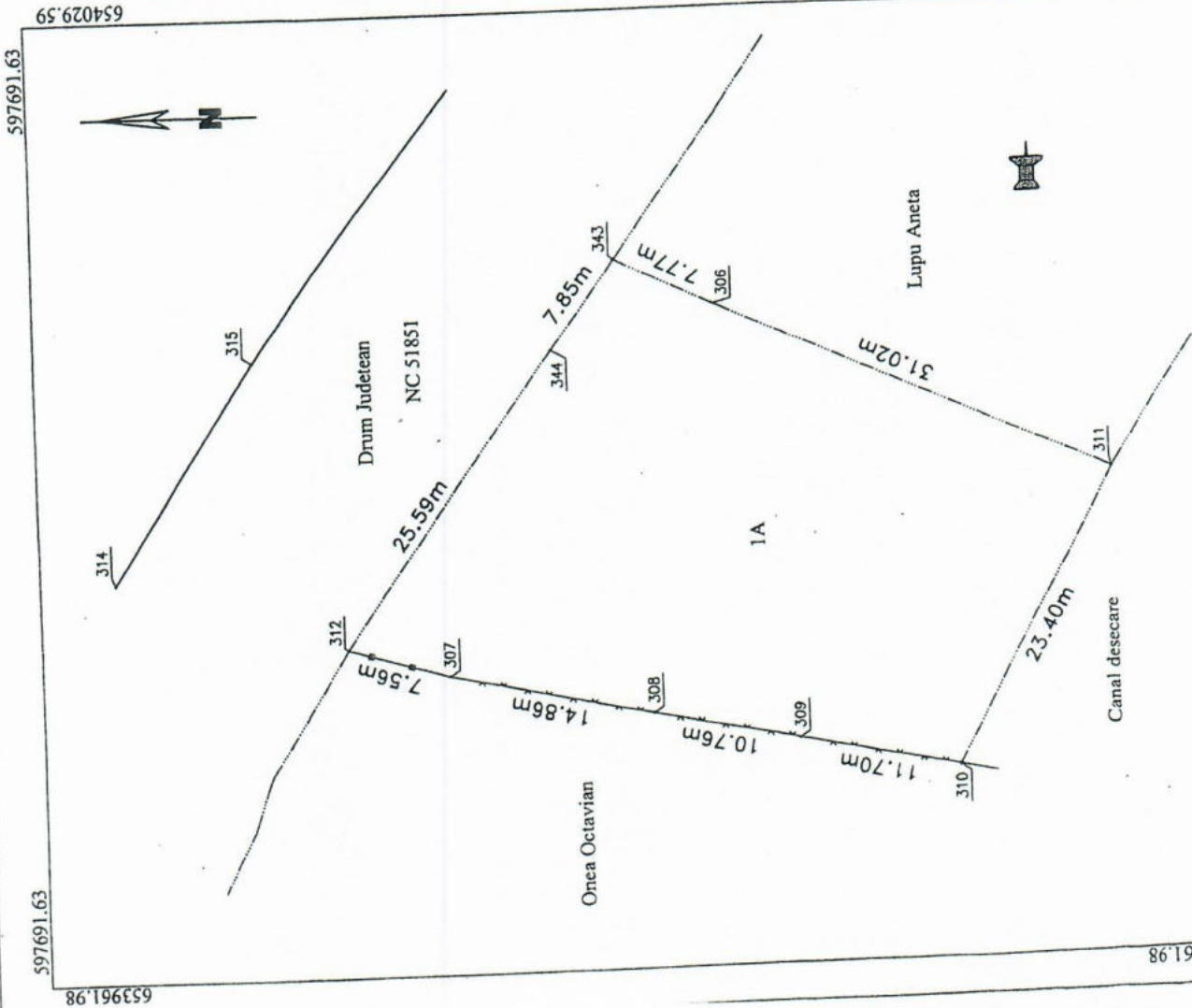
Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	4.756 €	23.519 lei	4.756 €	23.519 lei
TOTAL		4.756 €	23.519 lei	4.756 €	23.519 lei
<i>Curs de schimb BNR la 20.06.2022</i>			4,9448		

Anexa 5: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea chiriei (redeventei lunare) (eur)	Valoarea chiriei(redeventei) anuale	
		euro	lei		euro	lei
1	Teren intravilan	4.756 €	23.519 lei	8 €	97 €	480 lei
TOTAL		4.756 €	23.519 lei	8 €	97 €	480 lei
Curs de schimb BNR la 20.06.2022			4,9448			

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
55697	1147	Localitatea Izvoru, Comuna Ion Creanga, Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.		UAT Ion Creanga

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	1147	Imobilul este imprejmuit partial cu gard de metal si gard de plasa.
Total		1147	

B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata totala masurata a imobilului = 1147 mp
Suprafata din act = 1147 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

Gelu Giurgila

Digitally signed by Gelu Giurgila

Date: 2022.02.02 10:19:22 +02:00

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral cererea nr. 3869 / 03.02.2022

Semnat digital
de Mirela-
Maria Mihut

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2022

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Proprietate nerezidentiala

situata in sat I. Creanga , comuna I. Creanga , judetul
Neamt



Iunie 2022

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
SCOPUL EVALUARII.....	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	4
DATA EVALUARII.....	4
INSPECTIA.....	4
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	6
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	7
1.5. TIPUL VALORII	7
1.6. DREPTURILE EVALUATE	7
1.7. DATA EVALUARII.....	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	7
1.10. INSPECTIA	7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI.....	8
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE.....	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR10	
2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	11
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	11
2.4. ABORDAREA PRIN VENIT	12
2.5. ABORDAREA PRIN COST.....	13
3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....	15
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	15
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	15
3.3. DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE.....	15
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	16
3.5. HARTA LOCATIEI	16
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	16
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE17	
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	18
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	18
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI.....	18
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	18
4.4. OFERTA	18
4.5. CEREREA	18
4.6. ECHILIBRUL PIETEI.....	18
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	18
5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	20
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	20
5.2. EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA .. ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	

5.3.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN VENIT	21
5.4.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN COST	21
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	23
6.1.	ANALIZA REZULTATELOR	23
6.2.	CRITERIILE VALORII FINALE.....	23
6.3.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII	23
7.	ANEXE	25
8.	MENTIUNI FINALE	26
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA)	26
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE	26
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	27

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in sat Ion Creanga , Comuna Ion Creanga, judetul Neamt

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

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata Dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Ion Creanga, judetul Neamt

Destinatarul: Comuna Ion Creanga, judetul Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a imobilului in vederea inchirierii.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de un spatiu de birouri cu suprafata utila de 7,98 mp si suprafata construita 9,39 mp.

Bunul imobil este amplasat , in sat Ion Creanga , Comuna Ion Creanga, judetul Neamt, fara identificare cadastrala la parterul unui bloc de locuinte cu regim de inaltime P+2E .

Data evaluarii

Data evaluarii este 20.06.2022.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 20.06.2022 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu dl primar Tabacariu Dorin . Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori:

Valoarea de piata:	
1.610 €	7.964 lei

Valoarea chiriei anuale: 156 €/an ; 13 € lunar

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 20.06.2022 – 4,9448 lei/euro



Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 20.06.2022 respectiv 4,9448 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata Dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

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

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

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

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2021

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

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

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

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

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat nr. 07866325/2021.

AECA SRL este membru asociat ANEVAR conform certificat 0201/2022.

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Ion Creanga, judetul Neamt

Destinatarul: Comuna Ion Creanga, judetul Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea concesiionarii.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul supus evaluării este reprezentat de un spațiu de birouri cu suprafața utilă de 7,98 mp și suprafața construită 9,39 mp.

Bunul imobil este amplasat, în sat Ion Creanga, Comuna Ion Creanga, județul Neamț, fără identificare cadastrală la parterul unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+2E.

1.5. Tipul valorii

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

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

Standardele ANEVAR aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluării deținute de Comuna Ion Creanga, județul Neamț.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20.06.2022.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 20.06.2022.

1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectată în data de 20.06.2022 de către dl Casapu Ioan împreună cu dl Primar Tabacariu Dorin. Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 20.06.2022, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Imobilul se afla intr-o stare buna, prezinta finisaje de calitate inferioara;
- 2 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P si P+1 . Spatiul de birouri se afla la parterul unui bloc de locuinte cu regim de inaltime P+2E . . In apropiere se locuiesc locuinte unifamiliale ;
- 3 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz. Drumurile care delimiteaza zona sunt asfaltate.
- 4 Accesul se face din str .I.C. Bratianu .

1.12. Amploarea investigatiei

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

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

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

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

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate: abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către Evaluator și prin analiza lor s-a format opinia Evaluatorului privind valoarea de piață.

2.1. Etapele parcurse

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

2.2. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

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

Abordarea prin piața este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vanzarilor. Este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu subiectul evaluării.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Aplicarea acestei metode a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializate și publicații locale, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare comparabile.

2.4. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația ca, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice într-o măsură mai mare decât se aștepta pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o

perioada viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din pretul plătit pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

2.5. Abordarea prin cost

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi și pentru acele proprietăți ce nu se vând frecvent pe piață. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica.

Abordarea prin cost, cunoscută și sub denumirea de metoda antreprenorului, este o metodă de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare).

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, mărime și finisaje. În general, se încearcă să se stabilească prețul unui exemplar alternativ sau unei reproduceri/copii cât mai apropiată de original în ceea ce privește material de construcție, arhitectura, finisaje, instalațiile proprietății subiect.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproducție (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut – Depreciere totală = Valoare/CIN (costul de înlocuire net)

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face ca proprietatea să fie mai puțin atragătoare față de situația când ar fi fost nouă.

Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproducie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deprecierea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de utilizare, trecerea normala a timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc.

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

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

- Relevu parter apartament , executant indescifrabil ;
- HCL 20/25.02.2022 ;
- Inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al UAT i. Creanga , pozitia 3.

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In prezentul raport se evalueaza tot ceea ce tine de constructie, amintim ca piesele de mobilier si alte bunuri mobile care reantregesc in prezent proprietatea evaluata, nu sunt luate in considerare de evaluator si nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

3.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

Suprafata: 7491 ha

Intravilan: 923,73 ha

Extravilan: 6567,27 ha

Populatie: 5815

Gospodarii: 2565

Nr. locuinte: 2855

Nr. gradinite: 4

Nr. scoli: 4

Numele localitatilor aflate in administratie:

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

Asezarea geografica:

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

Activitati specifice zonei:

Agricultură

Zootehnie

Extracția de gaze naturale
Comerț

Activitati economice principale:

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

Firme reprezentative:

Talman SRL
SC Trei Sate

Obiective turistice:

Drumul Crucii
Muzeul etno-folcloric
Biserica Ion Creangă

Facilitati oferite investitorilor:

Apă și canalizare
Curent electric
Infrastructură modernizată
Forță de muncă

3.4. Informatii despre amplasament

Imobilul este amplasat parterul blocului de locuinte bloc 94 , loc.Ion Creanga , com. I. Creanga , judetul Neamt.

Zona in care este amplasat bunul imobil este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din locuinte unifamiliale, constructii independente cu destinatia de locuinte , unitati de invatamant, institutii de cult. In apropiere se afla locuinte familial

Zona de amplasare este delimitata de strada I.C.Bratianu

Accesul: din strada I. C.Bratianu (DJ 207 C asfaltat).

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Structura constructiva: beton armat, compartimentari interioare/exterioare din caramida, plansee din beton armat, acoperis tip sarpana cu invelitoare din tabla, reabilitat termic.

An PIF: 1978

Regim de inaltime: P+2E

Utilitati: apa, canalizare, curent electric, gaz.

Descrierea imobilului:

- structura functionala: una incapere;
 - suprafata utila: 7,98 mp
 - suprafata construita: 9,39 mp;
 - finisaje interioare: tencuieli si zugraveli cu vopsea lavabila , pardoselile placate cu parchet ;
 - tamplaria : din PVC cu geam termopan;
 - spatial de birouri nu are instalatii de incalzire , de apa sau canalizare
- ;- stare tehnica: satisfacatoare .

3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata proprietatilor imobiliare formate din spatii de birouri din I. Creanga si zonele limitrofe.

4.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la $> 90\%$.

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

La data evaluarii evaluatorul nu a identificat imobile identice in zona de amplasare a subiectului, aria de cautare fiind extinsa la nivelul judetelor limitrofe. Oferta este excedentara fata de cerere ca urmare a situatiei economice din zona, a nivelului salarizarii si a conditiilor exigente de creditare ale bancilor.

4.4. Oferta

Oferta specifica consta in spatii comerciale/sedii de birouri amplasate la parterul unor blocuri de locuinte construite inainte de anul 1989, cladiri independente cu destinatia de spatii medicale, cu suprafata utila cuprinsa intre 25 mp si 150 mp.

Conform analizei de piata facuta de catre Evaluator au fost identificate oferte de proprietati relativ similare ofertate spre vanzare al caror pret de oferta se situeaza in intervalul 200 – 350 eur/mp util. Ofertele de vanzare variaza in functie de suprafata utila, etaj, localizare (in plan secundar sau la bulevard), gradul de finisaj si compartimentare.

In ceea ce priveste ofertele de inchiriere Evaluatorul a identificat mai putine proprietati ofertate in zona de referinta. S-a constatat ca nivelul chiriei lunare pentru spatiile medicale/comerciale se situeaza in intervalul 0,5 – 2 eur/mp util, in functie de zona de amplasare, suprafata, finisaje. De asemenea s-a constatat ca nu toate spatiile ofertate spre inchiriere sunt complet utilizate si mobilate.

4.5. Cererea

Cererea este reprezentata de persoane juridical sau chiar fizice care sunt in cautarea de spatii de birouri situate in zona spatiului evaluat.

4.6. Echilibrul pietei

Analiza pietei la data evaluarii releva un dezechilibru in favoarea cererii, datorita faptului ca cererea este mai restransa fata de oferta. Aceasta situatie s-a mentinut pe fondul lipsei creditarii si a situatiei economice din prezent in Romania.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare foarte buna, in zona centrala a comunei.
2. Amplasarea intr-o zona in vecinatatea careia se afla numeroase proprietati rezidentiale, proprietati comerciale, institutii de invatamant si publice.

Factori negativi

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

Concluzie

La data evaluarii s-a estimat un trend negativ, oferta fiind mai mare decat cererea pentru toate tipurile de proprietati datorita conditiilor exigente de creditare la nivel bancar si a lipsei puterii de cumparare la nivelul cumparatorilor.

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

Pentru stabilirea celei mai bune utilizari, vom tine cont de caracteristicile zonei de amplasare a proprietatii si de caracteristicile pietei imobiliare descrisa anterior.

Cea mai bună utilizare trebuie analizata astfel:

- cea mai buna utilizare a terenului liber - considerat ca fiind neocupat;
- cea mai bună utilizare a terenului construit - a proprietatii considerata construita;

Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

Exista posibilitatea ca un teren liber sa fie folosit pentru vanzare sau pentru inchiriere.

Uneori, cea mai buna utilizare poate fi ca terenul sa ramana liber pana când piata va fi pregatita ca dezvoltare imobiliara. Daca se prognozeaza o schimbare in viitor, cea mai buna utilizare actuala este considerata ca o utilizare intermediara.

Există două metode pentru determinarea celei mai bune utilizări a terenului liber:

- a) estimarea valorii separate a terenului;
- b) identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere.

Aceasta abordare presupune ca proprietarul a gasit un cumparator care solicita teren liber sau care poate fi eliberat prin demolarea constructiei existente.

Din analiza celor patru criterii de stabilire a celei mai bune utilizări, pentru terenul liber am constatat că această ipoteză nu este posibilă fizic, deoarece demolarea, în afara faptului că nu este rezonabilă în condițiile unei astfel de proprietăți, ar putea afecta blocurile din apropiere. În plus, proprietatea evaluată face parte dintr-o clădire cu regim de înălțime P+2E (Policlinica Targu Neamt), având în comun terenul în cota indiviză, planșeele, pereții despărțitori, scara de acces precum și toate instalațiile de apă, canalizare, electrice, gaz, s.a. Presupunând totuși că operațiunea de demolare ar fi posibilă fizic, aceasta este imposibilă din punct de vedere legal. Din acest motiv, se elimină automat testarea celorlalte criterii de stabilire a celei mai bune utilizări pentru terenul liber, fezabilitatea financiară cât și productivitatea maximă.

În eventualitatea în care ar fi existat posibilitatea eliberării terenului de construcțiile existente, prin demolare, am analiza cea mai buna utilizare a terenului liber construit, prin aceasta metodă stabilind valoarea reziduală a terenului liber.

Astfel, am analiza utilizările care îndeplinesc criteriile de permise legal și posibile fizic, pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Dintre utilizările care sunt fezabile financiar, cea mai buna utilizare ar fi cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui atribuita unei proprietati imobiliare, prin constructiile ce ii apartin.

Utilizarea ce maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat, este cea mai buna utilizare a terenului construit.

Pe baza amplasamentului si analizand caracteristicile proprietatii subiect Evaluatorul apreciaza ca utilizarea actuala reprezinta Cea Mai Buna Utilizare.

Evaluarea se face in ipoteza celei mai bune utilizari respectiv utilizarea prezenta.

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin venit

S-a evaluat prin abordarea prin venit cabinetul medical cu suprafata utila de 16,35 mp.

Conform celor de mai sus pentru proprietatea evaluata, s-a estimat nivelul chiriei obtenabile de 6 euro/mp.

Gradul de neocupare a fost estimat la 0,08% pe baza informatiilor de la proprietati similare.

Cheltuielile pentru proprietate au fost estimate de catre Evaluator astfel:

Cheltuieli cu impozitul pe proprietate 0 euro/ an;

Cheltuieli cu asigurarea 0 euro/an;

Cheltuieli cu managementul proprietatii 0 euro/an;

Calculul ratei de capitalizare s-a facut in cel mai corect mod pornind de la informatiile concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactiile incheiate pentru proprietati similare. Nivelul ratei de capitalizare pentru proprietatea subiect a fost estimat la 7,45%.

Valoarea de piata estimata prin abordarea prin venit este de:

Valoare Abordare prin venit	
1.610 €	~ 7.964 lei

* Valoarea nu include TVA

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 2.

5.3. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin cost

Costul de inlocuire brut (CIB)

In cazul constructiei, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe baza:

* COSTUL DE INLOCUIRE BRUT A FOST PRELUAT DIN Fisa nr. 6, Pagina 27, Editia Septembrie 2015 DIN CATALOGUL "INDREPTAR TEHNIC PENTRU EVALUAREA IMEDIATA, LA PRETUL ZILEI, A COSTURILOR ELEMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE PROCENTUAL SI VALORIC, AUTORI SORIN TURCUS SI AUREL CRISTIAN, EDITURA MATRIXROM BUCURESTI"

** Uzura fizica estimata cf. Ghid Cuprinzand Coeficientii de Uzura Fizica Normala a Mijloacelor Fixe din Grupa 1 „Constructii” Indicativ P135-99, PAGINA 177, ANEXA NR 13

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:	
2.650 €	13.104 lei

Detaliile sunt prezentate in anexe.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea fizica

Pentru proprietatea evaluata deprecierea fizica normala estimata este de 40,00% calculata conform Anexelor din GEV500.

Deprecierea functionala

In cazul proprietatii evaluate nu s-a estimat depreciere functionala.

Deprecierea externa

In cazul proprietatii evaluate depreciere externa estimate este de 44,00%.

Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:

Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:	
1.484 €	7.338 lei

** nu include T.V.A. Detaliile sunt prezentate in Anexe*

Avand in vedere toate cele prezentate anterior valoarea de piata estimata prin abordarea prin cost este de:

Valoare Abordare prin cost
1.484 €

** Valoarea nu include TVA*

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior, au rezultat urmatoarele valori:

Numar cadastral	Descriere	Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
		euro	lei	euro	lei
NA	SPATIU BIROURI	1.610 €	7.964 lei	1.484 €	7.338 €
SP MED U8	Su=7,98 mp ; Sc=9,39 mp				

6.2. Criteriile valorii finale

Criteriile pentru formularea si estimarea opiniei finale, fundamentata, clara si semnificativa, asupra valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Conform acestui criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii evaluate si la viabilitatea pietei specifice.

Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Conform acestui criteriu, precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea informatiilor

Conform acestui criteriu, adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii, determinate printr-o comparatie sau printr-o metoda. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

6.3. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin venit respectiv valoarea de:

Valoarea de piata:	
1.610 €	7.964 lei

Valoarea chiriei anuale: 156 €/an ; 13 € lunar

Casapu Ioan

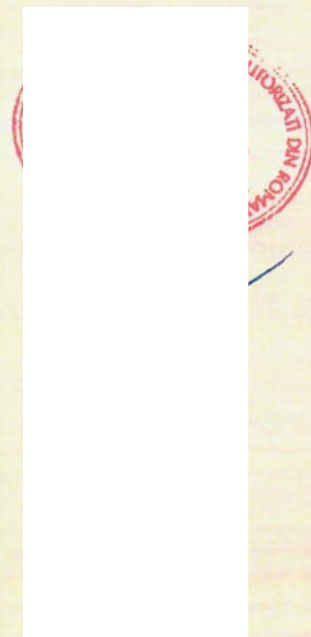
Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 20.06.2022 – 4,9484 lei/euro



7. ANEXE

Anexa 1:	Abordarea prin piata
Anexa 2:	Abordarea prin venit. Capitalizarea directa
Anexa 3:	Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii. Valoarea chiriei

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certific urmatoarele:

- i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- iii. Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- vi. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- vii. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat si Standardele de evaluare ANEVAR;
- viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare;

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

8.3. Conditii limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;
2. La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si ca nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre Client;
4. Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
5. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de Client si tertе persoane;
6. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta vis-a-vis de proprietatile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in eventuale tranzactii;
9. Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa prima data dintre urmatoarele: 1) data inspectiei; 2) data raportului;
10. Calitatea manageriala a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piata a proprietatii evaluate. Raportul de evaluare presupune ca atat proprietarii cat si dezvoltatorul, sunt competenti din punct de vedere managerial. Orice lipsa de competenta manageriala si de afaceri afecteaza negativ valoarea de piata a proprietatilor subiect;
11. Orice entitate, fizica sau juridica, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului;
12. Suprafete incluse in prezentul raport au fost furnizate de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator. Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia. Descrierea proprietatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatilor evaluate;
13. Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. Evaluatorul nu a

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Numar cadastral	Carte funciara	Ref	Adresa	Suprafata	Teren			Constructie (cota exclusiva)			TOTAL			
						Cota exclusiva* mp*	Cota indiviza %	mp	TOTAL mp	Amprenta* mp	Arie utila* mp	Arie desfasurata** mp	Teren mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp
1	NA	NA	spatiu birou p bloc 94	Sat I. Creanga , com. I. Creanga , judetul Neamt	-	-	-	-	-	9,39	7,98	9,39	-	7,98	9,39
TOTAL						-	-	-	-	9,39	7,98	9,39	-	7,98	9,39

* Conform doc.

** Estimata de evaluator

Anexa 2: Bilantul constructiei

Nr. cadastral	Utilitate actuala	Nr nivele	Amprenta	Arie utila	Arie desfasurata	Data P.I.F.*	Observatii	Stare
			mp	mp	mp	an		
NA	spatiu birou p bloc 94	P din P+2	9,39	7,98	9,39	1978	Blocul de locuinte din care face parte si spatiul de birouri a fost edificat in anul 1978 si la data inspectiei in teren am constatat ca aceasta nu era utilizat la data inspectiei. Dispune de utilitati apa si curent electric	Buna (B)
TOTAL			9,39	7,98	9,39			
* Conform doc. Prezentate de catre proprietar.								

Anexa 3. Estimarea deprecierei fizice precum si metoda de calcul a varstei efective, având în vedere modernizarile/ extinderile aduse cladirii supuse evaluarii

Sdc (mp) estimata	9,39	
Descriere conform documente	spatiu birou p bloc 94	
Utilizare actuala	spatiu birou p bloc 94	
Numar nivele	P	
An PIF	1978	Conform lista bunurilor imobile domeniul privat Oras Tg Neamt
Grupa cladire*	1. Constructii	
Subgrupa cladire*	SUBGRUPA 1.5. CONSTRUCTII PENTRU AFACERI , COMERT , DEPOZITARE	
Subclasa	1.5.1.1. (tabel nr. 11) Zidarie (caramida cu structura din beton armat)	
Structura constructiva	caramida , cu acoperis din lemn si invelitoare din tabla .	
Mediul de folosinta	Mediu normal	
Starea tehnica a cladirii	Buna (B)	
Varsta efectiva	44,00	

TEHNICA 2

Componenta	Arie construit desfasurata mp	AN PIF	Vârstă/ Vechime (ani)	Contributia componentei in varsta efectiva
Cladire initiala	9,39	1978	44	44,00
Extindere/modernizare 1	-	0	2022	-
Extindere/modernizare 2	-	-	2022	-
TOTAL	9	-		44,00
VARSTA EFECTIVA (ANI)				44,00

Estimarea deprecierei fizice normale (Dfn) pentru varsta efectiva (Vef)

Element de calcul	U M	Valoare
VARSTA EFECTIVA	ani	44,00
Limite ale gradului de uzura	interval (%-%)	40% 45%
Intervalul de vechime	ani	40 45
Dfn =		44,00%

Surse:

* Stabilirea subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și vârstei efective (durata de viață consumată) a fost preluată din TABELELE impuse de GEV500 publicat de către ANEVAR

** Termenul „varstă” este echivalent cu termenul „vechime”

*** Estimarea deprecierei fizice normale (D_{fn}) pentru vârsta efectivă (V_{ef}) s-a calculat conform

formulei $D_{fn} = D1 + (D2 - D1 / V2 - V1) * (V_{ef} - V1)$ unde:

$D1$ este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea $V1$;

$D2$ este gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea $V2$.

**** Sursa costuri modernizare (daca este cazul): Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, Editura MatrixRom, 2015, autori Sorin Turcus si Aurel Cristian

Curs de schimb BNR euro/lei la 20.06.2022 4,9448 lei

Anexa 4: Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii

Descriere	UM	spatiu birou p bloc 94
Arie desfasurata (estimata)	mp	9,39
Cost unitar per mp construit*	euro/mpc	671,81
TVA	%	19%
Cost unitar per mp construit fara TVA	euro/mpc	564,55
Corectie fata de catalog	%	-50%
Cost per mp rezultat	euro/mpc	282,27
Cost per mp rezultat	lei/mpc	1.395,78
Cost de inlocuire Brut (100%)	euro	2.650 €
Cost de inlocuire Brut (100%)	lei	13.104 lei
Cost de inlocuire Brut (100%)	euro/mp	282 €
Cost de inlocuire Brut (100%)	lei/mp	1.396 lei
Minus corectii:		
Depreciere fizica (in %)	%	44,00%
Valoarea corectie	euro	1.166
Depreciere functionala (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Depreciere externa (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Total Corectii (%)	%	44,00%
Valoare corectii	euro	1.166 €
Valoare corectii	lei	5.766 lei
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	euro	1.484 €
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	lei	7.338 lei
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	euro/mp	158 €
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	lei/mp	782 lei
VALOARE CLADIRE	EURO	1.484 €
VALOARE CLADIRE	LEI	7.338 lei

Curs de schimb BNR euro/lei la 20.06.2022 4,9448

Note:

* Fisa nr. 6 , blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter de la pag 27 , - Conform: Catalog Indreptar tehnic pentru calculul la pretul zilei a Valorii constructiilor de locuinte , ed. MATRIXROM 2018.

Anexa 4: Calculul ratei de capitalizare

Comparabile	1	2	3
Link:	olx.ro	olx.ro	olx.ro
Chirie lunara solicitata pt spatii nemobilate	500	500	500
Corectie spatii nemobilate	0%	0%	0%
Chirie lunara solicitata pt ap nemobilate	500	500	500
Venit Brut Potential (EUR/an)	6.000	6.000	6.000
Minus:			
Pierderi din neocupare (8% VBP)	500	500	500
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	5.500	5.500	5.500
Minus:			
Cheltuieli aferente proprietarului (forfetar)	100	100	100
Impozit pe proprietate (forfetar)	-	-	-
Asigurare (0.25% din valoarea de piata)	181	181	165
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	5.219	5.219	5.235
Valoarea estimata a proprietatii (V)	72.463	72.326	65.972
Rata de capitalizare VNE/V(%)	7,20%	7,22%	7,94%
Rata de capitalizare (medie)	7,45%		

Anexa 5: Metoda capitalizarii veniturilor. Capitalizare directa

Elemente de calcul	U.M.	Baza	Valoare in euro
Chirie de piata estimata			18
Corectie spatiu mobilat			0%
Corectie lucrari de renovare			0%
Chirie neta estimata			20
Suprafata utila de calcul	mp	7,98	20
Venit brut potential (VBP) anual			240
Minus:			
Pierdere din neocupare	% din VBP	-8%	-20
Venit brut efectiv (VBE) anual			220
Minus:			
Cheltuieli cu impozitul pe proprietate	forfetar		0
Cheltuieli cu asigurarea	% din VBE	0,00%	0
Cheltuieli cu managementul proprietatii	forfetar		-100
Venit net anual (VNE)			120
Rata de capitalizare (c) estimata			7,45%
Valoarea estimata a proprietatii (in euro)			1.610

Anexa 6. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr crt.	Numar cadastral	Imobil	Abordarea prin cost (fara TVA)		Abordarea prin venit		Valoarea de piata (fara TVA)	
			euro	lei	euro	lei	euro	lei
1	NA	spatiu birou p bloc 94	1.484 €	7.338 lei	1.610 €	7.964 lei	1.610 €	7.964 lei
		TOTAL SUME	1.484 €	7.338 lei	1.610 €	7.965 lei	1.610 €	7.964 lei

Valoarea chiriei lunare (perioada de inchiriere 10 ani)	
eur	lei
13 €	66 lei

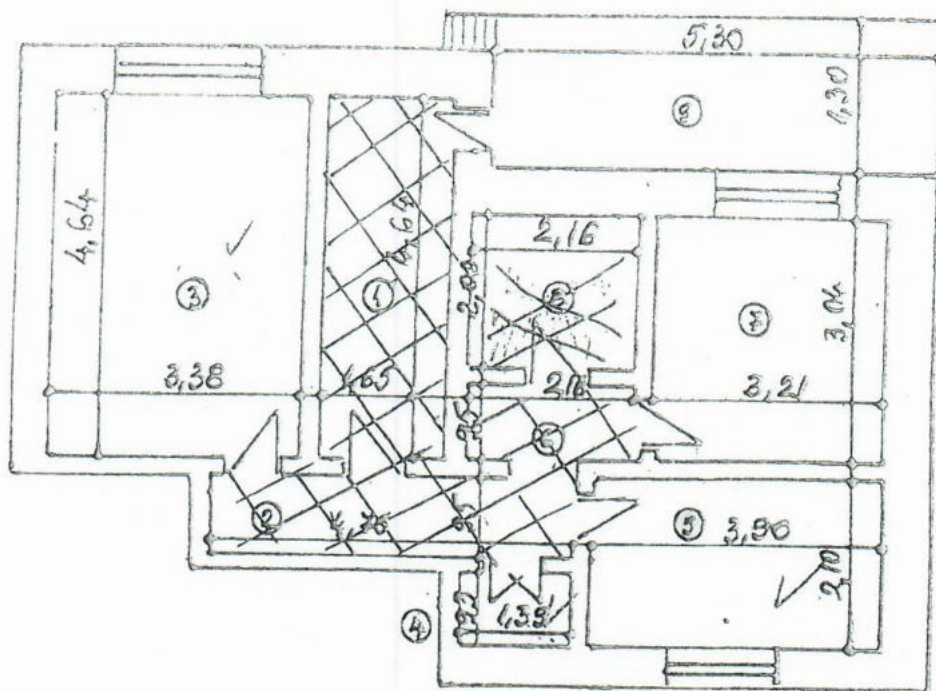
Curs de schimb BNR euro/lei la 20.06.2022

4,9448

JUDEȚUL NEAMȚ
PRIMĂRIA ION OREANGĂ
SAT ION OREANGĂ

SCHIȚĂ

CU PLANUL APARTAMENTULUI CE SE ÎNCHIRIAZĂ

Legendă

1. Hol	$4,64 \times 1,65$	= $7,65$ mp
2. Hol	$4,70 \times 0,95$	= $4,46$ mp
3. Camera	$(4,64 \times 3,38) - (0,73 \times 0,40)$	= $15,46$ mp
4. Debara	$1,39 \times 0,93$	= $1,29$ mp
5. Camera	$(3,90 \times 2,10) - (0,84 \times 0,26)$	= $7,98$ mp
6. Sca	$2,16 \times 0,95$	= $2,05$ mp
7. Camera	$(3,21 \times 3,04) - (1,12 \times 0,26)$	= $9,46$ mp
8. Baie	$2,16 \times 2,60$	= $5,62$ mp

Total suprafață utilă = $52,67$ mp9. Balcon $5,30 \times 1,30 = 6,89 \times 0,35 = 2,41$ mpTotal suprafață = $55,08$ mp

Reprezentant al Com. U.A.T.
Ion OREANGĂ