

**Raport de evaluare**  
**Teren extravilan 111282 mp neproductiv**  
**sat Recea, com. Ion Creangă, NC 56388**  
**(editia a II-a)**

**Partea I. Introducere**

**Nota :**

Pentru proprietatea imobiliara in cauza, subsemnatul evaluator am intocmit raportul de evaluare nr. 375/28 09 2022. Valabilitatea acestui raport de evaluare a fost stabilita la 6 luni. In momentul de fata, valabilitatea acestui raport de evaluare a expirat.

In precedentul raport de evaluare, valoarea s-a estimat prin abordare prin piata, comparatia facandu-se cu terenuri neproductive sau terenuri cu utilizare pășune, comparabilele fiind selectate dintr-o zona extinsa fata de situarea terenului, datorita lipsei comparabilelor (oferte sau tranzactii) in zona de situare a terenului.

In perioada care a trecut de la precedentul raport de evaluare, preturile terenurilor extravilane cu destinatie agricola (pășune sau arabil) au cunoscut o crestere considerabila, ceea ce creaza presupunerea rezonabila ca si pretul estimat pentru proprietatea in discutie trebuie sa creasca.

Fata de data primului raport de evaluare, in prezent, proprietarul terenului, Primaria com. Ion Creanga, a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documentatii tehnice care permit in evaluarea acestei proprietati o abordare prin venit, astfel :

-Studiul « Amenajament Pastoral pentru pajistile com. Ion Creanga, jud. Neamt » nr. 9524/14 11 2017, realizat de catre Directia pentru Agricultura Judeteana Neamt. Studiul identifica lucrarile necesare pentru transformarea terenului evaluat (intre altele) in pășune si costurile necesare.

-Avizul nr. 12/18 04 2023 al Agentiei Nationale pentru Arii Naturale Protejate (ANANP), privind procedura administrativa de initiere a concesiunii de bunuri aflate pe teritoriul unei arii naturale protejate, comunicat catre Primaria Ion Creanga cu nr. 2752/191STNT/18 04 2023. Din acest aviz, rezulta ca amplasamentul terenului evaluat se suprapune cu aria naturala protejata « ROSPA0072 Lunca Siretului Mijlociu », din cadrul sitului « Natura 2000 », iar avizul pentru efectuarea de lucrari de imbunatatiri funciare a fost emis cu conditii.

-Studiul privind impactul realizarii unor lucrari de imbunatatiri funciare in parcela « Zdravăn 2 » com. Ion Creanga, asupra sitului Natura 2000-ROSPA0072 Lunca Siretului Mijlociu, realizat de catre PFA dr. biolog Zaharia Lacramioara Gabriela, mun. Bacau.

Considerentele de mai sus impun refacerea raportului de evaluare nr. 375/28 09 2022, ceea ce s-a executat in cele ce urmeaza.

**1.1. Declaratie de conformitate:**

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

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

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

**1.2. Certificare:**

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

- a. Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile **inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în data de 11 05 2023, împreună cu delegatul proprietarului, dl. Primar Tabacariu Dorin**. Nu au fost constatate la inspecția pe teren diferențe față de inspecția anterioară.
- b. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- c. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în prezentul raport de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

### **1.3. Sinteza evaluării (Rezumatul concluziilor importante):**

Obiectul evaluării : **Proprietate imobiliară teren extravilan categoria de folosință neproductiv, în suprafața de 111282 mp, situat în com. Ion Creangă, sat Recea, jud. Neamt, parcela « Zdravăn 2 », număr cadastral NC52157.**

Dreptul de proprietate : prezumat deplin.

Scopul evaluării : Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru teren, în concesiunea acestuia.

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

Opinia finală a evaluatorului asupra valorii terenului evaluat (111282 mp):

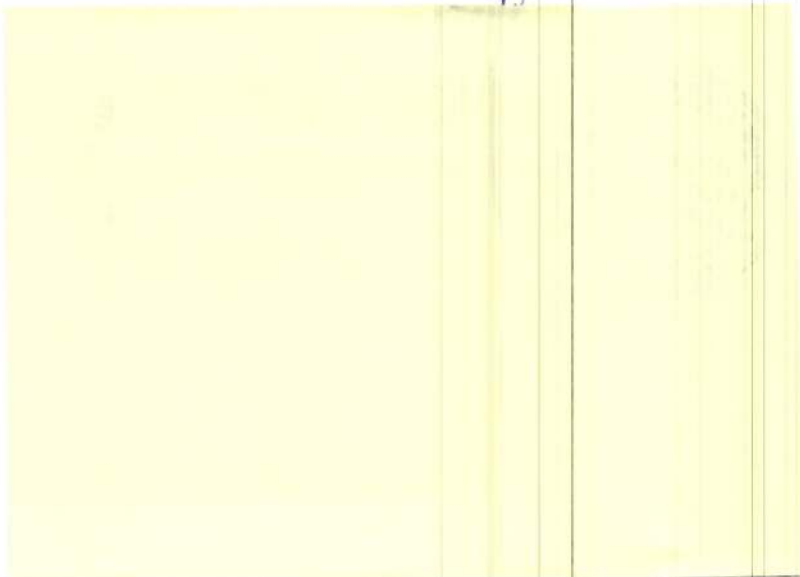
**21604,35 € (106649,90 lei), respectiv 1941,40 €/ha.**

Opinia finală a evaluatorului asupra taxei de concesiune pentru terenul evaluat (111282 mp):

**7956,00 lei/an (1611,67 €/an).**

Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare (de referință în cuprinsul prezentului raport de evaluare): **4,9365 lei/€; 4,5435 lei/USD.**

**SEMNATURA SI PARAFĂ EVALUATOR,**  
ing. Ștefănescu Mihai



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

### **2.1. Tipul evaluarii si tipul raportului de evaluare :**

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

### **2.2. Identificarea clientului/beneficiarului si a destinatarului evaluarii :**

**2.2.1. Client/beneficiar/proprietar:** U.A.T. com. Ion Creangă, str. I. C. Bratianu, nr. 105, jud. Neamt, CUI 2613753, J: n/a, reprezentant legal Primar Tabacariu Dorin.

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

### **2.3. Scopul evaluarii :**

Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru teren si pentru redeventa, in vederea concesiunii acestuia.

### **2.4. Identificarea altor utilizatori desemnati cu exceptia clientului :**

Nu este cazul.

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

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

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

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

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului/beneficiarului.

Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute și înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

### **2.6. Identificarea proprietatii evaluate :**

Proprietate imobiliara teren extravilan liber de constructii, proprietatea U.A.T. com. Ion Creangă, jud. Neamt. Imobilul este situat in extravilan parcela « Zdravăn 2 », sat Recea, com. Ion Creangă, jud. Neamt, in zona periferica de vest a satului Recea. Aceasta parcelă (vezi planul de situatie in copie in Anexa 1) este situata pe malul râului Siret (vezi localizare Anexa 2). Proprietatea a fost identificata conform Extrasului de carte funciara nr. 37332/30 08 2022 (prezentat, in copie, in Anexa 1), pus la dispozitie de catre delegatul proprietarului.

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

Dreptul de proprietate a fost obtinut prin constituire. Conform declaratiei delegatului proprietarului, la data inspectiei pe teren, parcela evaluata face parte din domeniul privat al comunei, nu este ipotecata si nu exista contracte de concesiune/ inchiriere/arendare.

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

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

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

## **2.9. Identificarea evaluatorului :**

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

## **2.10. Cronologie :**

Data inspectiei proprietatii : 11 05 2023. Cu aceasta ocazie, s-a reinspectat proprietatea, fara a se identifica diferente fata de inspectia proprietatii care s-a efectuat pentru precedentul raport de evaluare. La inspectia pe teren, subsemnatul evaluator am fost insotit de catre delegatul proprietarului, dl. Primar Tabacariu Dorin.

Data raportului de evaluare: 16 05 2023.

Data efectiva a opiniei asupra valorii: 16 05 2023.

## **2.11. Natura si sursa informatiilor utilizate :**

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

### **Bibliografie :**

- [1] ANEVAR “Evaluarea proprietatii imobiliare” ed. 2013.
- [2] M. Grădinaru - *Estimațiuni industriale, rurale și civile*, Ed. Virginia, Iași, 1994.
- [3] Standarde Nationale de Evaluare ANEVAR editia 2022 si ghidurile metodologice de evaluare.
- [4] Baze de date si analize imobiliare 2021-2022 Revista “Valoarea” editata de IROVAL.
- [5] ANEVAR-„*Evaluarea proprietatii imobiliare*”-Traducere editia a II-a canadiana, Ed. IROVAL 2012.
- [6] Sorin V. Stan, Irina Bene – “*Evaluarea proprietatii imobiliare. Aplicatii*”, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2012.
- [7] Sorin V. Stan – “*Evaluarea terenului. Aplicatii*”, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2009.
- [8] Corneliu Schiopu “*Inspectia proprietatii imobiliare in scopul evaluarii*” Ed. IROVAL, 2008.
- [9] Revista „Ferma” nr. 6/233 aprilie 2019, pe www.revistaferma.ro.
- [10] Studiul « Amenajament Pastoral pentru pajistile com. Ion Creanga, jud. Neamt » nr. 9524/14 11 2017, realizat de catre Directia pentru Agricultura Judeteana Neamt.
- [11] Studiul privind impactul realizarii unor lucrari de imbunatatiri funciare in parcela « Zdravăn 2 » com. Ion Creanga, asupra sitului Natura 2000-ROSPA0072 Lunca Siretului Mijlociu, realizat de catre PFA dr. biolog Zaharia Lacramioara Gabriela, mun. Bacau.
- [12] Avizul nr. 12/18 04 2023 al Agentiei Nationale pentru Aarii Naturale Protejate (ANANP), privind procedura administrativa de initiere a concesiunii de bunuri aflate pe teritoriul ariei naturale protejate ROSPA0072 Lunca Siretului Mijlociu.

## **2.12. Ipoteze si conditii limitative:**

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

- Proprietatea nu a fost masurata de subsemnatul evaluator, evaluarea bazandu-se pe datele din Extrasul de carte funciara nr. 37332/30 08 2022 (prezentat, in copie, in Anexa 1), pus la dispozitie de catre delegatul proprietarului/beneficiarului raportului de evaluare. Din analiza sumara efectuata de catre subsemnatul la inspectia pe teren, rezulta ca documentatia citata este in acord cu situatia de pe teren, sub aspectul formei parcelei si al suprafetei.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului in adancime, pâna freatica, instalatiile subterane nevizibile etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de probleme, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției pe teren, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic seismic, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării tehnice în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe, și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Clientul/destinatarul raportului de evaluare este singurul raspunzator privind lotizarea terenului si derularea procedurilor legale privind inchirierea/concesionarea terenului, evaluatorul neavand nici o implicare si nici o responsabilitate in acest sens.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate in acest raport, pe care le consideră a fi credibile și consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicitatii informațiilor furnizate de terțe părți. Evaluatorul nu a fost in posesia altor lucrari, studii, documentatii tehnice etc., in afara celor citate in prezenta lucrare. Este posibil ca sa existe astfel de lucrari, dar acestea nu au fost aduse la cunostinta evaluatorului in perioada de timp necesara intocmirii acestui raport de evaluare. Evaluatorul nu poate fi facut raspunzator de neluarea in considerare a unor eventuale date la care nu a avut acces.
- Prin prisma termenilor contractului achizitiei serviciului de evaluare, evaluatorul nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea evaluata.
- Previziunile si estimarile din acest raport de evaluare se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei imobiliare si pe evolutia acestora pe termen scurt. Datorita crizei economice si inflatiei de la momentul actual, piata imobiliara se afla intr-o dinamica accentuata. Modificarile de pe piata terenurilor pe termen mai lung nu pot fi anticipate de catre evaluator si pot afecta evolutia valorilor de piata, dincolo de termenul de valabilitate al raportului de evaluare, precizat mai jos.
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai ca intreg. Scoaterea unor parti din raport sau utilizarea unor informatii trunchiate, scoase din context, le anuleaza valabilitatea.
- Proprietatea este prezumata pentru evaluare a fi necontaminata prin poluare.
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente ce ar putea fi solicitate, dupa caz, de catre autoritatile legal abilitate, pentru utilizarea proprietatii evaluate, pot fi obtinute pentru utilizarea pe care se bazeaza estimarea valorii din prezentul raport.
- Se presupune ca nu exista elemente subiective legate de interese speciale cu privire la tranzactionarea proprietatii. Evaluatorul nu a fost informat cu privire la astfel de intentii si nu are calitatea de a investiga posibilitatea existentei unor astfel de intentii.
- La inspectia pe teren, nu s-a constatat existenta, pe parcela evaluata, a unor constructii, imprejmuiiri, lucrari funciare etc..

## **Partea a III-a. Prezentarea datelor:**

### **3.1. Descrierea situatiei juridice:**

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

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

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

Nu este cazul, nu au fost identificate la inspectia pe teren.

### 3.3. Descrierea imobilului:

3.3.1. *Situare* : Terenul evaluat este situat in zona de extravilan periferica de vest a satului Recea, parcela „Zdravăn 2”, in lunca râului Siret (vezi Anexa 2).

3.3.2. *Vecinatati*: albia Siretului si drum de exploatare pe latura de nord si pe latura de vest (paralel cu râul Siret), terenuri agricole (categoria de folosinta arabil) pe latura de sud, vegetatie forestiera (Ocolul Silvic Roman) la limita laturii de sud (pe o distanta de cca 55 m).

3.3.3. *Caracteristici*:

Tabelul nr. 1

Nr. crt.	Caracteristica	Descriere
1	Situarea in zona	Teren extravilan, in lunca Siretului, situat in zona periferica de vest a satului Recea, com. Ion Creangă. Centrul civic al comunei este la o distanta de cca 5 km. (vezi Anexa 2). Centrul urban cel mai apropiat, mun. Roman, este la o distanta de cca 12 km.
2	Suprafata si forma parcelei	Parcela intreaga are o suprafata de <b>111282 mp (11,12 ha)</b> . Forma este neregulata, aproximativ semicerc (vezi Anexa 1).
3	Delimitarea parcelei intregi	La data inspectiei pe teren, parcela nu este ingradita pe nici o latura; nu este asigurata materializarea delimitarii, delimitarea o fac drumurile de exploatare.
4	Accesul	Accesul auto si pietonal se asigura din DN 207D Recea-Icusesti, artera asfaltata, in stare tehnica buna, pe un drum comunal asfaltat, continuat cu drum de exploatare de pamant-vezi foto Anexa 4. Prin concesionarea terenului, nu se blocheza nici o cale de comunicatie publica si nici o servitute de trecere.
5	Caracteristicile morfologice ale terenului	Terenul este in mare parte plan (cu multiple denivelari de cca 0,5-1,2 m), orizontal. Terenul este inundabil partial in conditiile unor viituri mari pe râul Siret, in caz de perioade cu precipitatii abundente (a fost complet inundat la ultima viitura majora, in octombrie 2012). Se constata fenomene de baltire si de eroziune.
6	Dificultati de fundare pentru constructii	Pot exista, datorita panzei freatice aproape de suprafata si a posibilitatii de inundare in cazul unor viituri de amploare pe râul Siret.
7	Rezidentii si vecinatatile	Terenuri private cu destinatia arabil (pe laturile de sud si est); albia râului Siret pe laturile de vest si nord; vegetatie forestiera (Ocolul Silvic Roman) in coltul de sud-est.
8	Utilizare	Terenul nu este utilizat la data evaluarii, neexistand arbori sau arbusti cu valoare economica sau suprafete pășune. La data inspectiei pe teren pentru intocmirea raportului de evaluare, pe parcela evaluata nu se desfasoara nici o activitate economica.
9	Caracteristicile straturilor superioare ale subsolului	Straturi aluvionare (pietris si nisip) alternand cu straturi argiloase. Subsemnatul evaluator nu am fost in posesia unor studii din care sa rezulte grosimea straturilor de agregate minerale exploatabile, tipul acestora si valoarea lor economica.
10	Poluare	Am identificat fenomene de poluare de mica amploare, respectiv depozite punctuale de resturi de materiale de constructii (placi azbociment sparte, moloz din demolari, deseuri menajere etc.).
11	Caracteristicile solului	Sol foarte subtire, argilos, peste straturi de pietris aluvionar.
12	Vegetatia	Vegetatia forestiera cu valoare economica nu exista, la data inspectiei pe teren. Este prezenta vegetatie ierboasa in zona de est, din flora spontana, fara valoare economica, si zone cu arbusti alternand cu zone cu stof pe latura de vest (vezi foto Anexa 4).
13	Existenta constructiilor	Pe parcela evaluata nu exista constructii (vezi foto Anexa 4).
14	Restrictii de construire	Pot exista, datorita situarii terenului in aria protejata ROSPA0072 Lunca Siretului Mijlociu “Natura 2000”*. Subsemnatul estimez ca terenul este neconstruibil, in conditiile de la data evaluarii.
15	Restrictii de folosire (utilizare)	Pot exista, datorita situarii terenului in aria protejata ROSPA0072 Lunca Siretului Mijlociu “Natura 2000”*. Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de

		aceste conditii, nu pot estima restrictii de utilizare.
16	Riscuri externe privind proprietatea	Nu am identificat.
17	Utilitati	Linie electrica aeriana (LEA) 380 V pentru iluminat public și alimentarea locuintelor, in stradal, in satul Recea, la o distanta de cca 0,8 km. Apreciez ca extinderea acestei retele nu poate asigura un disponibil de putere decat de maximum 10 kw, insuficient pentru alimentarea unor utilaje. Nu exista retele de apa potabila, canalizare, gaze naturale etc. in zona sau la distante de la care extinderea acestora sa fie rezonabila economic. Pe teren nu exista izvoare. Panza freatica este la adancime mica 1,5-2 m.

(\*) *Siturile Natura 2000 au fost desemnate în mod special pentru a proteja zonele esențiale pentru o subserie de specii sau tipuri de habitate enumerate în Directiva UE privind habitatele și în Directiva UE privind păsările. Acestea sunt considerate a fi de importanță europeană deoarece sunt amenințate, vulnerabile, rare, endemice sau prezintă exemple remarcabile de caracteristici specifice uneia sau mai multora dintre cele nouă regiuni biogeografice din Europa. În total, există aproximativ 2 000 de specii și 230 de tipuri de habitate pentru care sunt desemnate situri Natura 2000.*

*Siturile Natura 2000 sunt selecționate în scopul de a se asigura supraviețuirea pe termen lung a speciilor și a habitatelor protejate în temeiul Directivei privind păsările și al Directivei privind habitatele. Selectarea siturilor se bazează pe criterii științifice.*

*În conformitate cu Directiva privind păsările, statele membre ale UE trebuie să desemneze „cele mai adecvate teritorii”, atât ca număr, cât și ca suprafață, pentru protejarea speciilor de păsări enumerate în anexa I la directivă, precum și a speciilor migratoare.*

*În conformitate cu Directiva privind habitatele, statele membre desemnează siturile necesare pentru a se garanta că tipurile de habitate naturale enumerate în anexa I și habitatele speciilor enumerate în anexa II din Directiva sunt menținute sau, dacă este cazul, sunt readuse la un stadiu de conservare corespunzător în aria lor de extindere naturală.*

*În astfel de cazuri, se aplică dispozițiile directivelor UE, cu excepția cazului în care există norme mai stricte în temeiul legislației naționale.*

*Un sit poate fi scos de pe listă dacă și numai dacă și-a pierdut valoarea de conservare din cauza evoluțiilor naturale iar aceasta nu poate fi restabilită prin măsuri de gestionare. Cu toate acestea, este important să se țină seama de faptul că simpla degradare a sitului, cauzată, de exemplu, de gestionarea necorespunzătoare, ar reprezenta o încălcare a articolului 6 alineatul (2). Astfel de situri nu pot fi declasificate doar pentru că au fost lăsate să se deterioreze și nu au fost gestionate corect în conformitate cu cerințele celor două directive privind natura. Siturile care au fost distruse și pentru care au fost luate măsuri compensatorii adecvate în temeiul articolului 6 alineatul (4) din Directiva privind habitatele pot fi eliminate din listă. De asemenea, siturile pentru care se pare că desemnarea sau delimitarea inițială se bazează pe informații științifice eronate pot fi modificate sau eliminate din listă. Orice propunere pentru o astfel de modificare de către un stat membru va fi autorizată de către Comisie doar dacă este susținută în mod corespunzător din punct de vedere științific.*

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

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

Piata terenurilor extravilane cu destinatie pășune sau neproductiv, in zona periferica din localitatile rurale din zona mun. Roman, cu mentiunea ca terenul evaluat nu are potential de a fi utilizat pentru pășune, fara executia unor lucrari de imbunatatiri funciare de amploare.

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

Zona de referinta : Zona periferica din localitatile rurale din zona mun. Roman.

In zona de referinta exista un numar destul de mare de terenuri libere, cu destinatie arabil, pășuni sau fânețe, disponibile pentru vanzare, in general loturi mici si medii (maxim 5000 mp). In acelasi timp, nu exista oferte de vanzare, intrucat nu exista un numar rezonabil de cumparatori potentiali pe acest segment de proprietati imobiliare. Cumparatorii potentiali sunt interesati in zona de referinta de proprietati rezidentiale (pentru constructia de locuinte individuale) sau proprietati agricole cu destinatia arabil, cu suprafete mari. Este o piata a cumparatorului.

In functie de pretul unitar, se pot delimita urmatoarele zone, in arealul geografic analizat, pentru terenurile cu destinatia neproductiv:

a. preturi maximale pentru terenurile limitrofe drumului E 85 sau terenuri in comunele Cordun si Horia, in care exista terenuri cu destinatie arabil sau neproductiv (imaș) pe care s-au construit unitati industriale sau depozite sau sunt pretabile pentru scoaterea din circuitul agricol si construirea unor astfel de unitati, datorita existentei infrastructurii de drumuri si a retelelor de utilitati la distante ce fac posibila extinderea acestora cu costuri rezonabile economic. Preturile unitare in aceste zone sunt de 5-10 €/mp. Nu este cazul pentru terenul evaluat.

b. preturi mai mici, de cca 2,0-4,0 €/mp pentru terenuri cu destinatie arabil, care sunt usor pretabile pentru scoaterea din circuitul agricol si utilizare pentru folosinte care ar genera venituri superioare (curti-construcții, parcuri fotovoltaice etc.). Nu este cazul pentru terenul evaluat.

c. preturi mici, descrescatoare in comunele mai departate de mun. Roman, cu valori care scad dinspre centrul de comuna spre satele apartinatoare si de la drumul principal la drumurile laterale, pentru terenuri cu destinatie arabil, care nu sunt pretabile pentru scoaterea din circuitul agricol si utilizare pentru folosinte care ar genera venituri superioare, insa sunt pretabile pentru legumicultura sau cultura cerealelor, cu o calitate buna a solului. Preturile in aceste zone sunt de 0,5-0,6 €/mp. Nu este cazul pentru terenul evaluat.

d. preturile unitare sub 0,5 €/mp pentru terenuri cu destinatia neproductiv, dar cu potential de dezvoltare. Terenul evaluat se poate incadra, cu rezerve, in aceasta categorie.

*Oferte pentru terenuri cu destinatia pășune sau neproductiv sunt foarte putine in piata, atat datorita lipsei de interes fata de acest tip de utilizare a terenului cat si deoarece actele de proprietate nu permit individualizarea parcelelor, pășunile fiind detinute in marea lor majoritate in devălmășie.*

#### 3.4.3. Analiza SWOT a proprietatii:

##### Puncte tari:

- suprafata mare;
- acces apropiat la sosea asfaltata, in stare tehnica buna (la cca 700-800 m);
- existenta in subsol de agregate minerale exploatabile pentru produse de balastiera.

##### Puncte slabe:

- forma neregulata a parcelei, dificil de sistematizat;
- lipsa utilitatilor pe parcela sau la distante rezonabile;
- terenul denivelat, cu movile si gropi pe toata suprafata parcelei;
- poluare cu resturi solide prezenta pe teren;
- vegetatie cu stuf si arbusti, greu de curatat;
- restrictiile de utilizare datorita situarii in sit protejat „Natura 2000”;
- teren inundabil la viituri mari pe râul Siret.

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

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

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

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

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

*Situatia actuala si caracteristicile morfologice ale terenului fac foarte dificila determinarea celei mai bune utilizari a terenului evaluat si, din acest motiv, ingreuneaza evaluarea, introducand rezerve si incertitudini.*

In situatia actuala, a cresterii cererii de agregate de balastiera, mai ales in perspectiva apropiata a constructiei autostrazii A7 « Moldova », in opinia subsemnatului evaluator, cea mai buna utilizare a terenului evaluat o reprezinta exploatarea agregatelor de balastiera. Insa nu au fost puse la dispozitia evaluatorului nici un fel de studii si proiecte care sa contina datele necesare unei evaluari in ipoteza unei astfel de utilizari respectiv :



-grosimea straturilor aluvionare, adancimea la care se gasesc acestea si cantitatea de agregate exploatabile de pe parcela evaluata

-tipul de agregate, compozitia mineralogica si granulometria acestora, procentul de material levigabil;

-lucrarile necesare pentru exploatarea agregatelor minerale;

-lucrarile necesare pentru reabilitarea terenului dupa exploatare.

Avizul ANANP bibliografie [12] permite aceasta utilizare, cu conditia efectuarii ulterioare a unor lucrari de ameliorare si amenajare pentru readucere a terenului la o situatie conforma Planului de management al ariei naturale protejate ROSPA0072 Lunca Siretului Mijlociu.

Avizul ANANP bibliografie [12] exclude utilizarea terenului evaluat pentru alte utilizari cum ar fi ca luciu de apa (iaz) sau ca parc fotovoltaic.

## **4.2. Evaluarea terenului:**

### **4.2.1. Scurta prezentare a metodelor de evaluare :**

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

1. Abordarea prin piata (comparatia directa)-este metoda preferata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata iar piata este segmentata si exista suficiente date despre tranzactii si oferte. Nu a fost aplicata in cazul de fata, deoarece subsemnatul evaluator nu am identificat oferte sau tranzactii comparabile in comuna sau in comunele limitrofe, comparabilele situate la distante mai mari prezentand un grad mai redus de incredere pentru a fi utilizate in evaluare, asa cum s-a aratat mai sus, la pct. 3.4.

2. Abordarea prin venit -capitalizarea venitului din chirie/arenda/concesiune este o metoda adecvata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata si exista o piata a inchirierilor cu suficiente date despre tranzactii si oferte. Din motivele expuse mai sus, la pct. 4.1. s-a aplicat aceasta abordare, pentru utilizarea ca pășune.

3. Abordarea prin tehnici alternative :

- extractia, consta in determinarea unui raport tipic intre valoarea terenului liber si valoarea proprietatii construite sau

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

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

### **4.2.2. Abordarea prin venit :**

#### **4.2.2.1. Rationamentul evaluarii:**

Pentru estimarea valorii terenului evaluat, s-a utilizat rationamentul:

Valoare teren evaluat = [Valoare estimata ca pășune] – [Cheltuieli necesare pentru amenajarea ca pășune]

#### **4.2.2.2. Estimarea cheltuielilor necesare pentru amenajarea ca pășune:**

Conform studiului bibliografie [10], pag. 165 „Deviz de lucrari pentru reabilitarea productiei pajistilor naturale prin lucrari de suprafata executate manual –Trupul „Zdravăn” cu suprafata 66,15 ha (prezentat in copie, in Anexa 4 la prezentul raport), totalul cheltuielilor estimate la 14 11 2017 este de 167055,90 lei/an. Indicele de actualizare cu inflatia pentru perioada 30 09 2017-31 03 2023 este de 1,383, rezultand un total cheltuieli estimate de 231038,30 lei/an, respectiv 3492,65 lei/ha/an.

Pentru suprafata de teren evaluata, 11,1282 ha, rezulta un necesar total de cheltuieli de 38866,90 lei/an.

#### **4.2.2.3. Estimarea valorii terenului pentru utilizarea ca pășune:**

S-a utilizat estimarea cantitatii de masa verde furajera pentru pășunat conform „Indrumarului de calcul pentru taxele da pasunat”, Revista „Ferma” nr. 6/233 aprilie 2019, pe [www.revistaferma.ro](http://www.revistaferma.ro) (vezi bibliografie [9]).

Formula de calcul pentru determinarea indicelui mediu de productie de masa verde furajera (IM) ale fitocenozelor de pajiști permanente este :

$$IM = [4 \times P(\%)_4 + \dots + 9 \times P(\%)_9] / 100$$

in care:

4 ..... 9 = indici (note) de apreciere specii furajere;

P (%)<sub>i</sub> = participare specie în covorul ierbos.

După calcularea IM al productiei de masa verde furajera, prin înmulțirea cu coeficientii din tabelul 4, se

EFANESC

estimează producția de fitomasă valorificabilă prin pasunat de către animale, în tone la hectar. Prin această metodă de apreciere a producției de masă verde (iarbă) valorificabilă de către animale, bazată pe releveul floristic a unei fitocenoză, se aduce și un aport esențial la stabilirea capacității optime de pășunat cu animalele a unei pajști permanente.

Pretul per tona masă verde s-a luat în calcul conform „HCJ Neamt nr. 292/21 12 2022 privind stabilirea pretului mediu per tona masă verde de pe pajistile permanente”, respectiv 50 lei/tona.

Vegetația naturală estimată pentru terenul evaluat conform bibliografie [10] este cea caracteristică zonei de podiș, predominante fiind specii ierboase de talie mică și mijlocie. Vegetația, în general reprezentată de specii xerofite și mezoxerofite, predominante fiind gramineele și asteraceele, întâlnite pe pășunile naturale din zona. Indicii de calitate furajeră sunt: 0 – neînsemnată; 1 – slabă; 2 – mijlocie; 3 – bună; 4 – foarte bună; 5 – excelentă. S-a considerat pentru terenul evaluat o productivitate medie, cu indice de calitate furajera 4. Indicii de producție pentru speciile furajere și estimarea producției la hectar a pajistilor permanente nefertilizate sunt conform Tabelului nr. 4-bibliografie [9]:

Tabelul nr. 4

Indici medii de producție masă verde specii furajere (M)	Coefficient transformare în producție masă verde (MV)	Estimare producție masă verde (MV)(t/ha)	Apreciere valoare producții
0,1-0,5	x 1,8	0,2-0,9	Foarte slabă
0,5-1,0	x 1,9	1,0-1,9	
1,0-1,5	x 2,0	2,0-3,0	Slabă
1,5-2,0	x 2,1	3,2-4,2	
2,0-2,5	x 2,2	4,4-5,5	Slabă-Mijlocie
2,5-3,0	x 2,3	5,8-6,9	
3,0-3,5	x 2,4	7,2-8,4	Mijlocie
3,5-4,0	x 2,5	8,8-10,0	
4,0-4,5	x 2,6	10,4-11,7	Mijlocie-Bună
4,5-5,0	x 2,7	12,2-13,5	
5,0-5,5	x 2,8	14,0-15,4	Bună
5,5-6,0	x 2,9	16,0-17,4	
6,0-6,5	x 3,0	18,0-19,5	Bună-Foarte bună
6,5-7,0	x 3,1	20,2-21,7	
7,0-7,5	x 3,2	22,4-24,0	Foarte bună
7,5-8,0	x 3,3	24,8-26,4	
8,0-8,5	x 3,4	27,2-28,9	Excelentă
8,5-9,0	x 3,5	29,8-31,5	

Proportia speciilor pe familii botanice s-a considerat conform „Valorificarea multifunctionala a pajistilor”, Revista Ferma, nr. 15/220/septembrie 2018:

Tabelul nr. 5

Zona de vegetație	F+MF **)		F+M **)		F+MF+M **)		VE **)	
	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată
Câmpie	20-28	25	27-36	31	40-51	44	65-80	74
Deal	16-26	22	20-30	24	47-62	54	85-96	92
Munte	22-33	27	27-38	31	35-48	42	75-87	80

\*\* Rezultate medii ale unor lucrări științifice din literatura de specialitate

\*\*\*) F + specii furajere: MF + specii melifere: M + specii medicinale: VE + specii cu valoare estetică

Valoarea de utilizare a florei din vegetația pajistilor permanente s-a considerat conform „Valorificarea multifunctionala a pajistilor”, Revista Ferma, nr. 15/220/septembrie 2018-bibliografie [9]:

Tabelul nr. 6



Zona de vegetație	F+MF **)		F+M **)		F+MF+M **)		VE **)	
	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată
Câmpie	20-28	25	27-36	31	40-51	44	65-80	74
Deal	16-26	22	20-30	24	47-62	54	85-96	92
Munte	22-33	27	27-38	31	35-48	42	75-87	80

\*\*) Rezultate medii ale unor lucrări științifice din literatura de specialitate

\*\*\*) F + specii furajiere: MF + specii melifere: M + specii medicinale: VE + specii cu valoare estetică

Efectuind calculele in ipoteza de mai sus, rezulta un indice de 6,778 si o productie medie anuala de 21,01 t/ha. Admitand o cantitate medie de 1500 kg/ha masa verde care ramane neconsumata de animale pe teren, rezulta o cantitate valorificabila prin pasunat de 19,51 t/ha/an, deci un beneficiu funciar de  $Bf=19,51 \text{ t} \times 50 \text{ lei/t} = 975,50 \text{ lei/ha}$ , iar pentru parcela evaluata 11,1282 ha x 975,50 lei/an= 10855,55 lei/an. Valoarea estimata a terenului s-a calculat in ipoteza unei anuitati constante, intarziate, nelimitate, si s-a determinat din formula Gordon-Shapiro (bibliografie [2]-cap. 10.4):

$$V = Bf / r \quad \text{in care:}$$

V-Valoarea estimata a terenului;

Bf-beneficiul funciar 975,50 lei, in ipoteza ca proprietarul nu efectueaza practic cheltuieli in legatura cu parcela evaluata.

r-rata de capitalizare.

*Determinarea ratei de capitalizare:*

In situatia din prezentul raport de evaluare, se poate considera cu buna aproximare, ca rata de capitalizare este aceeași cu rata de actualizare. Determinarea ratei de actualizare s-a facut prin aplicarea metodei fluxurilor de numerar previzionate. În determinarea ratei de capitalizare, sunt necesare informații privind nivelul ratei fără risc, prima de risc de țară și alte prime de risc pe care evaluatorul le consideră ca fiind adecvate și le ia în considerare în calculul acestei rate.

Referința privind nivelul ratei fără risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat cu grad redus de risc și cu scadență 10 ani, emise în lei (moneda în care au fost previzionate fluxurile de numerar). Randamentul oferit de obligațiunile de stat românești compensează investitorii atât pentru valoarea-timp a banilor la nivelul corespunzător ratei fără risc, cât și pentru riscul de neplată la nivelul marjei de risc de credit rezultată din tranzacții. Ca urmare, dacă pentru calculul ratei, se consideră că rata fără risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat românești, nu se ia în considerare și prima de risc de țară. Marja de risc de credit aferentă obligațiunilor de stat românești poate fi o referință privind nivelul primei de risc de țară. Nivelul marjei de risc de credit poate fi aproximat prin luarea ca referință cotațiilor CDS (Credit Default Swap - instrumente derivate pentru transferul riscului de credit) pentru investițiile în euroobligațiunile de stat românești sau diferența existentă între randamentele obligațiunilor cu rating AAA și randamentele obligațiunilor românești emise în aceeași monedă și având aceeași maturitate.

Nivelul acestor indicatori a fost considerat pe baza datelor din Revista „Valoarea” nr. 38/martie 2023 (bibliografie [4]) privind nivelul randamentelor la scadență ale obligațiunilor de stat, cotația CDS pentru obligațiunile de stat românești emise în lei sau euro și rata inflației previzionata pentru anul 2023 pentru RON, Euro și USD, care au fost colectate din surse de date publice credibile și sunt valabile la data de 30 martie 2023.

Previziunile privind rata inflației (Ri) pentru anul 2022 in lei sunt furnizate de Banca Națională a României (BNR), respectiv 14,1% pentru RON. Previziunile privind rata inflației, respectiv 6,30% pentru Euro și 6,40 % pentru USD, sunt furnizate de tradingeconomics.com.

Randamentele obligatiunilor sunt:

YTM RO, 10y, RON	7,46%
Ri 2023, RON	14,1%
YTM RO, 18y, EUR	6,89%
Ri 2023, EUR	6,30%
YTM RO, 22y, USD	6,70%

Ri 2023, USD	6,40%
YTM GER,10y, EUR	2,25%
YTM USA,10y, USD	3,54%

Avand in vedere cerintele beneficiarului raportului de evaluare privind durata previzionata a concesiunii si situatia turbulenta a pietelor, se considera pentru terenul evaluat o durata de 10 ani si evaluarea in lei, in ipotezele formulate mai sus, se adopta o rata de capitalizare de 7,46%. Rezulta o valoare estimata a terenului:  $V=975,50 \text{ lei/an} / 0,0746 = 13076,40 \text{ lei/ha}$  (2648,92 €/ha).

#### 4.2.2.4. Estimarea valorii terenului:

Valoare teren evaluat = [Valoare estimata ca pășune] – [Cheltuieli necesare pentru amenajarea ca pășune]  
 Valoare unitara teren evaluat = 13076,40 lei/ha - 3492,65 lei/ha = 9583,75 lei/ha (.

Pentru suprafata de 11,1282 ha a parcelei evaluate, revine o valoare de:

$$9583,75 \text{ lei/ha} \times 11,1282 \text{ ha} = 106649,90 \text{ lei (21604,35 €)}.$$

### 4.3. Estimarea taxei de concesiune (redeventei):

*Nota: Calculul redeventei din prezentul raport de evaluare are caracter informativ pentru clientul/beneficiarul raportului de evaluare, respectiv Primaria com. Ion Creanga, deoarece asa cum prevede Codul Administrativ (aprobat prin OUG 57/2019), art. 307, alin. (4): „Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale”.*

Conform cerintei proprietarului, determinarea taxei de concesiune se va face in moneda RON, cu revizuire la 10 ani. Taxa de concesiune se preconizeaza, la momentul actual, a fi constanta in timp si se va constitui ca venit net (proprietarul nu isi asuma nici un fel de cheltuieli in legatura cu terenul evaluat). Taxa de concesiune (redeventa), determinata ca venit net din exploatare VNE al proprietarului terenului, se va determina din raportul (formula Gordon-Shapiro)- bibliografie [2]-cap. 10.4:

$$\text{Valoare teren } V_t = \text{Venit net din exploatare VNE} / \text{Rata de actualizare } R_c$$

Rezulta:  $VNE = \text{Valoare evaluata teren} \times \text{Rata de actualizare } R_c$

Nivelul ratei fără risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat cu rating AAA și cu scadență 10 ani emise în moneda în care au fost previzionate fluxurile de numerar.

Intrucat destinatarul raportului de evaluare preconizeaza o durata a concesiunii cu revizuire la 10 ani, si doreste exprimarea taxei de concesiune in lei, se va considera randamentul obligatiunilor YTM RO,10y,RON, de 7,46%.

Taxa de concesiune unitara (redeventa), calculata in conditiile cerute, rezulta:

$VNE = 9583,75 \text{ lei/ha} \times 0,0746 = 714,95 \text{ lei/ha/an}$ . Se face precizarea ca estimarea redeventei si marimea acesteia sunt grevate de procesul inflationist, inflatia atingand cote-record la data raportului de evaluare pentru ultimii 20 de ani, atat pentru RON cat si pentru euro. Recomand incheierea unui contract de concesiune revizuibil la termene mai scurte (maximum 5 ani).

Pentru suprafata de 11,1282 ha a parcelei evaluate, revine o taxa de concesiune de:

$$714,95 \text{ lei/ha/an} \times 11,1282 \text{ ha} = 7956,00 \text{ lei/an}.$$

### 4.4. Opinia finala asupra valorii:

#### Preliminarii:

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

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

#### Considerente:

Din analiza valorilor evaluate, la abordarea prin venit, a rezultat o valoare de 1941,40 €/ha. Nu s-au putut aplica alte abordari in evaluare.

Rezervele si incertitudinile in abordarea prin comparatie rezulta din faptul ca nu s-au identificat oferte si tranzactii de terenuri neproductive in aria de referinta, din motivele aratate.

Rezervele si incertitudinile in abordarea prin venitul prezumat rezulta din faptul ca nu sunt disponibile studii privind utilizarea pentru exploatare agregate minerale a terenului evaluat.

**Opinia finala:**

Având in vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare expuse, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării (concesionare), valoarea estimata (valoarea de piata) si caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia subsemnatului evaluator, se adopta valoarea estimată a proprietății imobiliare descrise bazata pe abordarea prin comparatie (prin piata), de **1941,40 €/ha**, respectiv o valoare estimata totala pentru 111282 mp de **21604,35 € (106649,90 lei)**.

Taxa de concesiune s-a estimat, in ipotezele prezentate la pct. 4.3. de mai sus, la **7956,00 lei/an**.

**4.5. Estimarea perioadei de valabilitate a raportului de evaluare:**

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

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

**Raportul de evaluare este valabil 6 (sase) luni de la data intocmirii**, daca se mentin conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc. nu sufera schimbari majore, nepredictibile).

**V. Cuprinsul raportului de evaluare**

- Raportul de evaluare propriu-zis (13 pagini text);
- Anexa 1: Extras de carte funciara nr. 37332/30 08 2022, cu Plan de amplasament si delimitare a imobilului (copie, 3 pagini+1 plansa A4);
- Anexa 2 : Localizare teren evaluat (sursa : Google Maps ; 1 pag. A4) ;
- Anexa 3 : Fotografii teren (8 foto) ;
- Anexa 4 : Deviz de lucrari pentru reabilitarea productiei pajistilor naturale prin lucrari de suprafata executate manual –Trupul „Zdravăn”-din bibliografie [10].

**EVALUATOR,**  
**ing. Ștefănescu Mihail**





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52157/lon Creanga

*ANEXA 1*

Nr. cerere	37332
Ziua	30
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare  
100118551555

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Neamt, punct Zdravan 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52157	111.282	Teren neimpregmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>44047 / 13/12/2017</b>		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 26, din 23/05/2014 emis de Consiliul Local al Comunei Ion Creangă;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA ION CREANGA</b> , CIF:2613753, -domeniu privat	A1
<b>37332 / 30/08/2022</b>		
Act Administrativ nr. Studiu Pedologic 476, din 17/08/2022 emis de O.J.S.P.A. Neamț; Act Administrativ nr. Adeverinta NR. 11690, din 22/08/2022 emis de Comuna Ion Creangă;		
B2	Se actualizează informațiile tehnice ale imobilului, în sensul schimbării categoriei de folosință din pășune în neproductiv.	A1

### C. Partea III. SARCINI .

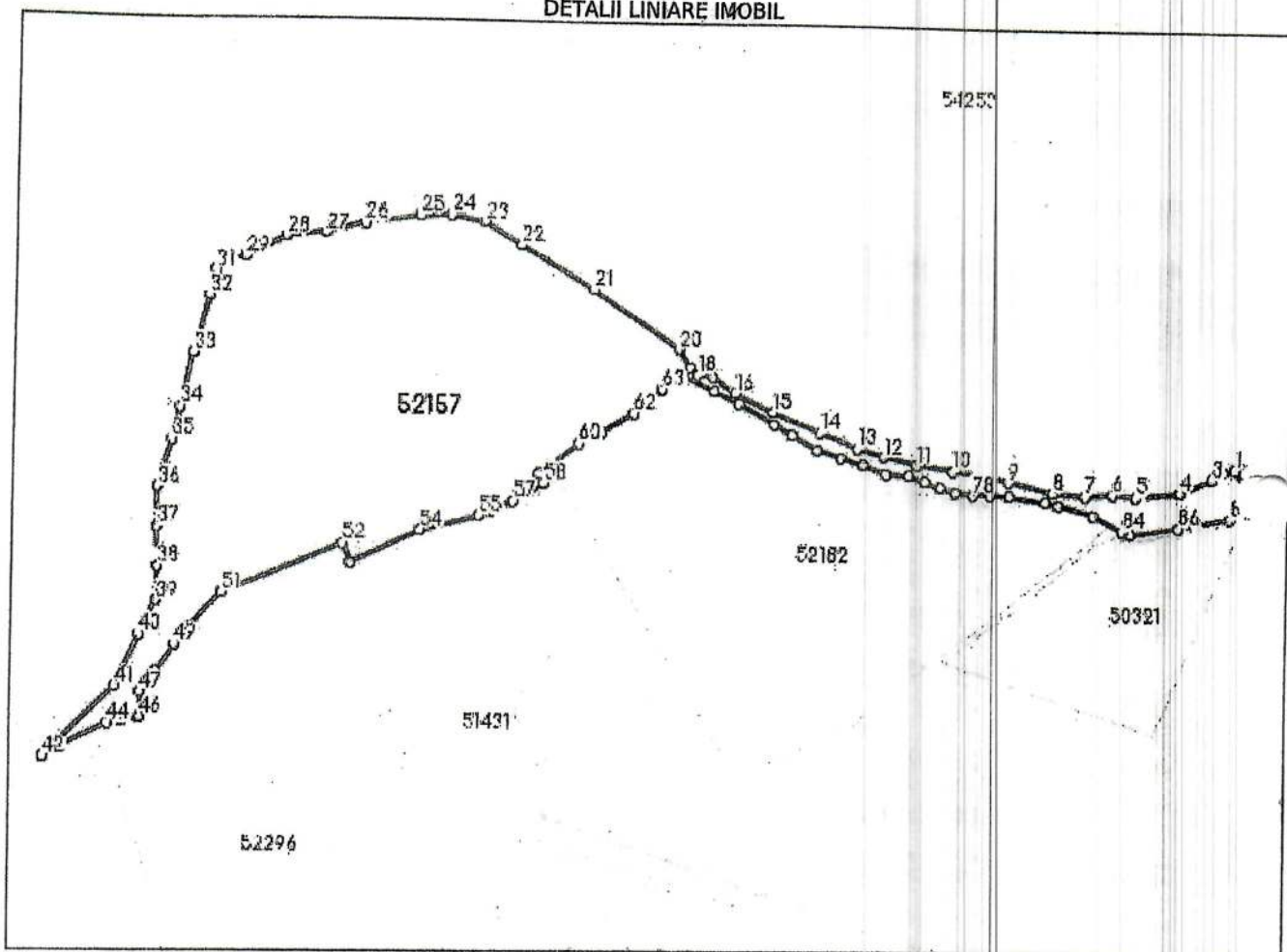
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52157	111.282	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	111.282	-	-	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	10.279	2	3	11.57	3	4	30.767
4	5	39.558	5	6	20.204	6	7	24.502
7	8	28.115	8	9	40.34	9	10	50.168
10	11	31.358	11	12	29.351	12	13	24.319
13	14	35.304	14	15	44.643	15	16	37.375
16	17	24.723	17	18	14.054	18	19	9.191
19	20	18.797	20	21	91.435	21	22	73.4
22	23	38.236	23	24	29.324	24	25	27.876

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	47.942	26	27	34.462	27	28	34.562
28	29	39.055	29	30	16.82	30	31	13.195
31	32	22.961	32	33	52.02	33	34	47.882
34	35	28.594	35	36	41.696	36	37	34.341
37	38	34.355	38	39	29.715	39	40	32.265
40	41	49.857	41	42	86.919	42	43	11.631
43	44	51.801	44	45	13.271	45	46	15.002
46	47	20.915	47	48	22.816	48	49	28.752
49	50	20.082	50	51	40.539	51	52	112.737
52	53	18.048	53	54	66.336	54	55	52.883
55	56	12.067	56	57	20.643	57	58	30.115
58	59	9.689	59	60	42.596	60	61	21.458
61	62	32.466	62	63	32.867	63	64	17.968
64	65	3.567	65	66	31.345	66	67	23.926
67	68	37.043	68	69	18.357	69	70	25.282
70	71	21.723	71	72	19.846	72	73	22.273
73	74	19.083	74	75	15.306	75	76	13.705
76	77	13.828	77	78	15.761	78	79	15.352
79	80	16.308	80	81	32.396	81	82	11.9
82	83	31.612	83	84	28.733	84	85	8.509
85	86	42.704	86	87	45.499	87	88	20.556
88	89	5.758	89	90	19.466	90	1	16.556

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,  
31-08-2022

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
LAURA SOLCANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





100118551555

Incheiere Nr. 37332 / 30-08-2022

**ANCPI**ROMANIA  
STRADA 10  
010311 BUCURESTI**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman**

Dosarul nr. 37332 / 30-08-2022

**INCHEIERE Nr. 37332****Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT****Asistent: LAURA SOLCANU**Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de COMUNA ION CREANGĂ domiciliat in Loc. Ion Creanga, Nr. com. Ion Creangă, Jud. Neamt privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.Studiu Pedologic 476/17-08-2022 emis de O.J.S.P.A. Neamț;  
-Act Administrativ nr.Adeverinta NR. 11690/22-08-2022 emis de Comuna Ion Creangă;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 263

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 52157, inscris in cartea funciara 52157 UAT Ion Creanga avand proprietarii: COMUNA ION CREANGA in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se actualizează informațiile tehnice ale imobilului, în sensul schimbării categoriei de folosință din pășune în neproductiv. asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 52157 UAT Ion Creanga;

**Prezenta se va comunica părților:**

COMUNA ION CREANGĂ  
GIURGILA GELU

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

01-09-2022

Registrator,

AGNES IULIANA RAIKERT

Asistent Registrator,

LAURA SOLCANU

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

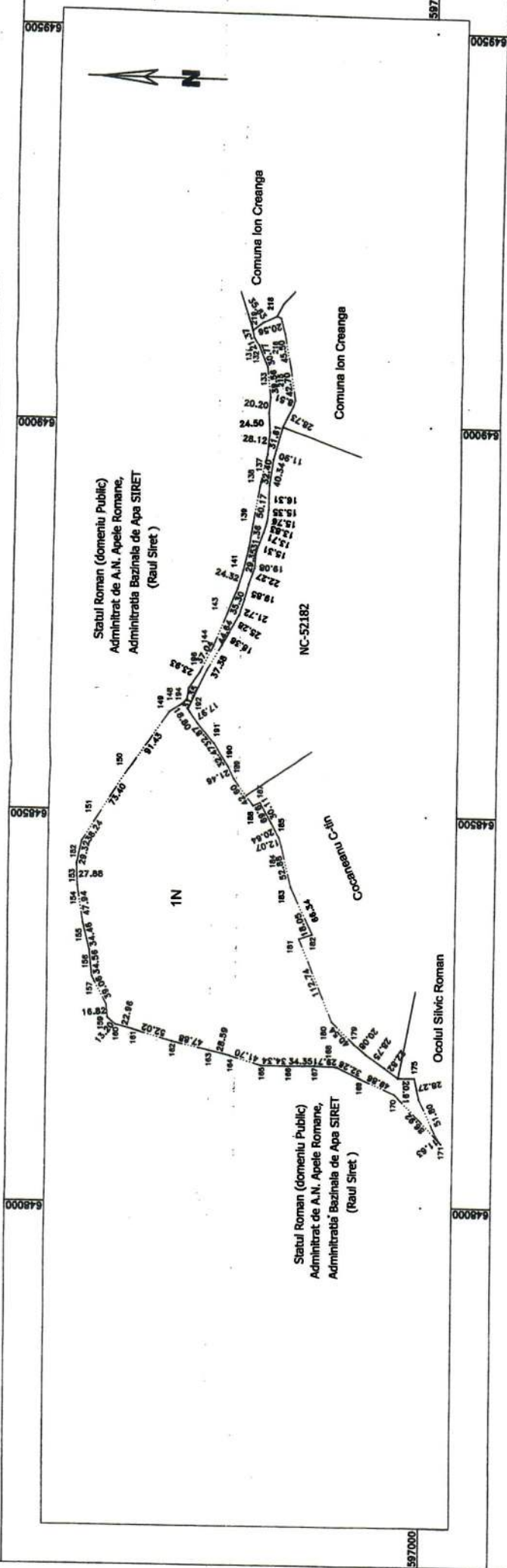
# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
52157	111282	Extravilan Ion Creanga, punct ZDRAVAN 2, Judetul Neamt

Cartea Funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala ( UAT )
52157	Ion Creanga



### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	N	111282	Imobilul nu este imprejmuit
Total		111282	

### B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata totala masurata a imobilului = 111282 mp  
 Suprafata din act imobilului = 111282 mp

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral  
 Cererea nr. 37332/30.08.2022

**Petronela Stanescu**  
Semnat digital de Petronela Stanescu  
 Data: 2022.08.30 13:54:27 +03'00'

Executant : Giurgila Gelu

Autorizatie Cat.B, Seria RO-B-F, Nr. 0167  
 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii doc. cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren

**Gelu Giurgila**  
 Digitally signed by Gelu Giurgila  
 Date: 2022.08.29 15:45:13 +03:00



Anexa 3: Foto reevaluare 2023 teren extravilan neproductiv sat Recea, com. Ion Creanga, supr. 111282 mp, NC 52157,  
Proprietar UAT Ion Creanga, jud. Neamt



Foto 1: Vedere drum de acces spre teren.



Foto 2: Vedere vegetatie in zona de est (arbusti).



Foto 3: Vegetatie in zona centru-est (stuf).



Foto 4: Moloz depozitat in mod necontrolat pe teren.



**Foto 5: Vegetatie in zona de sud si depozitare neautorizata de gunoaze.**



**Foto 7: Vegetatie in zona mal rau Siret.**



**Foto 6: Vegetatie si aspect teren in zona de nord.**



**Foto 8: Vegetatie si aspect teren in zona de nord.**

## AMENAJAMENT PASTORAL PENTRU PAJISTILE DIN COMUNA ION CREANGA

## DEVIZ DE LUCRĂRI

PENTRU REABILITAREA PRODUCȚIEI PAJISTILOR NATURALE PRIN

LUCRĂRI DE SUPRAFAȚĂ EXECUTATE MANUAL INTR-UN AN

TRUPUL ZDRAVAN Suprafața = 66,15 HA

Cod lucrare normativ	Denumirea lucrării	Volum Ha	Norma zilnica	Zile Om/ha (normativ)	Total Zile om (3 x 5)	Tarif Lei (6 x 7)	Valoarea lucrării lei (7 x 8)	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1764	Tăierea arboretelor, scoaterea cioatelor și evacuarea lor.	-	0,053	18,86		55,0	-	
1780	Strâns pietre și resturi vegetale. Până la 5%.	3,3	0,15	6,66	21,97	55,0	1208,79	
1777	Nivelarea mușuroaielor înțelenite (5%)	3.3	0,2082	4,8	15,84	55,0	871,2	
1778	Combaterea prin cosire a buruienilor dăunătoare, toxice.(5%)	3,30	2,5	0,4	1,32	55,0	72,6	
29	Fertilizat manual cu îngrășăminte chimice.	66,15	2,5	4,0	264,6	55,0	14553	
496	Împrăștiat amendamente din cărută.	-	-	-	-	55,0	-	
43	Supraînsămânțat manual		0,526	1,9	12,55	55,0		
<b>Total lucrări manual</b>		<b>76.05</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>303,73</b>	<b>-</b>	<b>16705.59</b>	
							<b>16705.59</b>	
<b>Total cheltuieli directe</b>								
<b>Total cheltuieli directe/10 ani(2017 – 2027) lei</b>								<b>167055,9</b>
<b>Cheltuieli directe/an (16705,59 lei /66,15ha)</b>								<b>252,54</b>