

Birou Expertize și Evaluări COSTIN IONUȚ

Membru titular ANEVAR și Expert Tehnic autorizat de
Ministerul Justiției pentru
evaluarea bunurilor imobile și mobile



Nr. 40/19.03.2025

Raport de evaluare

Teren extravilan pășune, cu suprafața totală de 15,73 Ha (parte din suprafața totală de 23,73Ha), tarla Țiganca, înscrisă în CF 52159, Comuna Ion Creangă, județul Neamț



Proprietar: UAT COMUNA ION CREANGĂ (DOMENIUL PRIVAT)

Beneficiar: UAT COMUNA ION CREANGĂ

Data evaluării: 19.03.2025

Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)

Raportul de evaluare conține date cu caracter personal. Potrivit prevederilor Directivei (UE) nr. 680/2016, Legii nr. 363/2018, Legea 677/2001 și a celorlalte ghiduri și regulamente GDPR este interzisă publicarea integrală sau parțială a acestuia, fiind destinat doar pentru uzul intern al beneficiarului.



SINTEZA EVALUĂRII

Către: UAT COMUNA ION CREANGĂ, JUDEȚUL NEAMȚ

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:

Teren extravilan, categoria pășune, cu suprafața totală de 15,73 Ha (153.700mp), tarla Țiganca, compus din lotul cu suprafața de 15,73Ha din total 23,73 Ha, situat în extravilanul Comunei Ion Creangă, Județul Neamț, înscrisă în CF52159, aparținând Domeniului Privat al UAT Comuna Ion Creangă, județul Neamț.

Data evaluării: 19.03.2025

Scopul evaluării: închiriere/concesiune

Curs valutar BNR utilizat: 4,9769 lei/€

Documente de proprietate: lista bunurilor aparținând Domeniului Public și Privat al UAT Comuna Ion Creangă

Documentația cadastrală: extras de carte funciară

Metode de evaluare utilizate:

- Metoda comparațiilor relative de piață
- Metoda venit (calcul redevență minimă)

Tipul valorii estimate: valoarea de piață

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru imobilul evaluat (teren extravilan pășune 15,73Ha, tarla Țiganca, UAT Comuna Ion Creangă) este de:

$V_{\text{teren } 15,73\text{Ha}} = 175.390 \text{ lei (35.235 €), respectiv } 11.150 \text{ lei/Ha (2.240 €/Ha),}$

$V_{\text{concesiune/inchiriere minimă}} = 7.016 \text{ lei/an (446 lei/Ha)}$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederilor termenilor de referință prezentați în raport;
- Valoarea este o predicție și este o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă limitată atât timp cât pe piața imobiliară sau a construcțiilor nu sunt fluctuații semnificative, iar evoluția cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea conține T.V.A.

Evaluator Autorizat ANEVAR,

Ing. Ionuț Costin

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
CONSTANTIN CIOCEARU

CONTRA SEMNEAZĂ PNR
LEGATITATE
SECRETAR GENERAL
MILICA NITA



Cuprins

Certificare	4
1. Termenii de referință ai evaluării	5
1.1. Identificarea evaluatorului	5
1.2. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare	5
1.3. Identificarea activelor supuse evaluării	5
1.4. Scopul evaluării	5
1.5. Tipul valorii	5
1.6. Data valorii	6
1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	6
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	7
1.9. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale semnificative	7
1.9.1. Ipoteze generale	7
1.9.2. Ipoteze speciale	8
1.10. Tipul de raport utilizat	8
1.11. Restricții de utilizare	8
1.12. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	9
2. Prezentarea datelor	9
2.1. Descrierea generală	9
2.1. Descrierea generală	9
2.3. Descriere juridică	11
3. Analiza pieței imobiliare	11
3.1 Identificarea pieței specifice	12
3.2. Analiza celei mai bune utilizări	12
4. Evaluare	13
4.1. Abordări și metode de evaluare utilizate	13
4.2. Metoda comparațiilor relative	14
4.3. Metoda veniturilor – calculul redevenței minime anuale	16
4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	17
5. Anexe	18
5.1 – Fotografii ale imobilului	18
5.2 – Oferte vânzare teren	19
5.3 – Documente	24

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru activitățile specifice desfășurate în scopul realizării evaluării nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze clientul.

Proprietățile au fost inspectate personal de către Expert Evaluator ing. Costin Ionuț, în data de **19.03.2025** în prezența unui reprezentant al proprietarului.

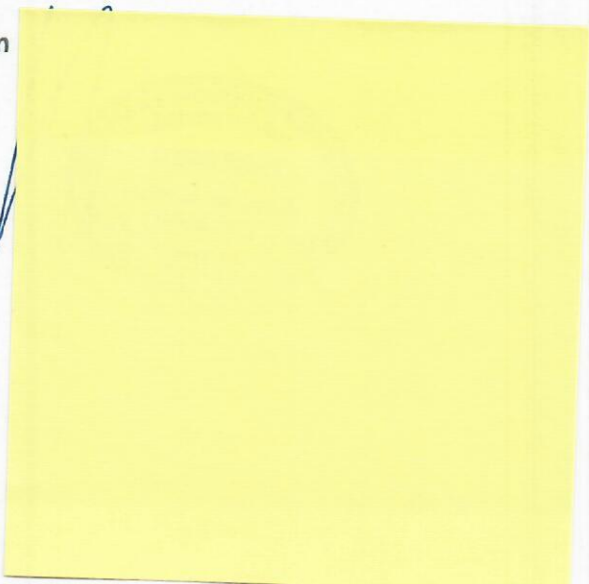
În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează acest raport.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate în prezentul raport conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare, Codul de Etică și Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Raportul se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat sau verificat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru ANEVAR, legitimația nr. **11760/2025**, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator Autorizat ANEVAR

Ing. Ionuț Costin



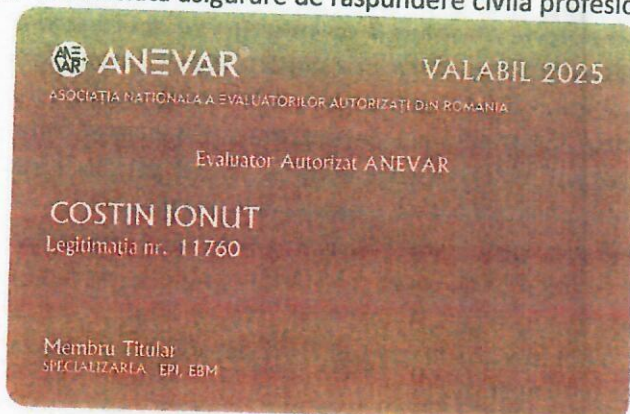
1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Evaluatorul Autorizat - ANEVAR ing. Costin Ionuț, telefon **0745-937.086**, e-mail: **ionut_costin@yahoo.com**, membru titular ANEVAR, legitimația nr. **11760/2025**.

Lucrarea de evaluare este întocmită de către evaluatorul sus menționat, persoana care poartă întreaga responsabilitate cu privire la opiniile și concluziile prezentate în acest raport, în limitele ipotezelor și condițiilor (premiselor) formulate. Persoana juridică semnatară a contractului de evaluare este reprezentă legal de evaluator și răspunde de buna derulare a condițiilor contractuale.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. Membrii titulari ANEVAR au încheiată asigurare de răspundere civilă profesională.



1.2. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare

Client/Beneficiar/Utilizator: **COMUNA ION CREANGĂ, JUDEȚUL NEAMȚ**

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de alta persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-a făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.3. Identificarea activelor supuse evaluării

Activele ce fac obiectul evaluării constau în:

Teren extravilan, categoria pășune, cu suprafața totală de 15,73 Ha (153.700mp), tarla Țiganca, compus din lotul cu suprafața de 15,73Ha din total 23,73 Ha, situat în extravilanul Comunei Ion Creangă, Județul Neamț, înscrisă în CF52159, aparținând Domeniului Privat al UAT Comuna Ion Creangă, județul Neamț.

1.4. Scopul evaluării

Scopul declarat de client pentru întocmirea raportului de evaluare este cel pentru **concesiune/închiriere**.

1.5. Tipul valorii

Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este: **valoarea de piață**.

Prețul este suma de bani cerută, oferită, sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- Fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat **pentru un activ**, în cadrul unui schimb
- Fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea **unui activ**

Valoarea de piață este definită conform SEV-100 (Cadrul general) ca fiind „*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 implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

IFRS 13 (Standardele Internaționale de Raportare Financiară) definește **valoarea justă** ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea justă (conform IFRS 13) este definită ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și deci presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

1.6. Data valorii

Raportul de evaluare are considerată data evaluării: **19.03.2025**.

Moneda în care este exprimată valoarea estimată: LEI și EUR, utilizându-se cursul valutar comunicat de BNR: **4,9769 lei/€**.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită numerar, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată speciale.

1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Investigațiile efectuate de evaluator se limitează la:

- 📌 datele de piață (tranzacții și oferte, costuri) cunoscute la data evaluării atât din surse publice cât și din baza de date a evaluatorului;
- 📌 documentele puse la dispoziția evaluatorului privitoare la proprietatea subiect atașat prezentului raport și care sunt considerate veridice fără a efectua verificări suplimentare;
- 📌 inspecția proprietății și analiza vecinătăților.

Documente puse la dispoziție de client:

- Documente de proprietate ale imobilului: **NU**
- Documentație cadastrală a imobilului: plan de amplasament, relevee construcții: **NU**
- Extrase de carte funciară: **DA**
- Fișa mijlocului fix: **NU**

Informații necesare evaluatorului pentru întocmirea raportului de evaluare:

- Inspekția fizică imobilelor: identificarea pe teren a imobilelor, fotografierea acestora: **DA**
- Istoricul proprietății bunurilor: **NU**
- Informații financiare: venituri obținute în urma exploatării proprietății: **NU**

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, avizele, autorizările, schițele și suprafețele construcțiilor și ale amplasamentului – acestea au fost furnizate de către client;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.), obținute atât din surse de informare publice, site-uri ale agențiilor imobiliare, precum și de la client;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate (cataloage și reviste de specialitate, agreate de către ANEVAR etc.)

Sursele de informații au fost:

- presa de specialitate și alți evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- baza de date a evaluatorului, baza de date contracost www.analizeimobiliare.ro;
- informații furnizate de către agenții imobiliare, privind tranzacții/oferte similare
- site-uri de vânzări: olx.ro, publi24.ro, homezz.ro, storia.ro, imobiliare.ro etc.

1.9. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale semnificative

1.9.1. Ipoteze generale

- Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parțial, sau proporții rezultate din el, sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității.
- Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiții ascunse sau neevidente ale subsolului și structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentele puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice, precum și pe cele rezultate din inspekția la fața locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu li se acordă garanția pentru acuratețe acestora, nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
- În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.
- La întocmirea raportului de evaluare sa considerat că bunurile evaluate sunt în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat

- să detecteze substanțe sau materiale care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.
 - Valorile estimate în moneda EUR, USD sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
 - Informațiile puse la dispoziție de client referitoare la veniturile obținute în urma exploatarei proprietății (chirii obținute, grad de ocupare etc.) precum și informații cu privire la statutul juridic (documente de proprietate, schițe cadastrale, divizări ale proprietății) au fost considerate valabile și nu au făcut obiectul unei verificări prealabile din partea evaluatorului
 - Măsurătorile realizate de evaluator nu pot fi considerate exacte, acestea având doar rolul de a verifica informațiile furnizate de client și de a identifica și localiza imobilul.
 - Evaluatorul va considera ca atare informațiile financiare puse la dispoziție de client (documente de proprietate, documente cadastrale, planuri de amplasament și relevee, fișa mijlocului fix, procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor), valoarea estimată ținând cont doar de informațiile existente în aceste documente. În cazul în care nu au fost puse la dispoziție evaluatorului documentația completă necesară estimării valorii, opinia evaluatorului se va limita doar la documentele la care a avut acces.
 - Valoarea estimată de evaluator **nu este influențată de TVA** deoarece imobilul proprietatea unei instituții publice.

1.9.2. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.10. Tipul de raport utilizat

Prezentul raport de evaluare este unul de tip narativ, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

1.11. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de către reprezentantul proprietarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționat anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Întocmirea acestui raport are la bază *Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022*, adoptate de Consiliul Director și Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

Standarde și ghiduri utilizate în procesul de evaluare:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS230)
- GEV630 – Evaluare bunurilor imobile

2. Prezentarea datelor

2.1. Descrierea generală

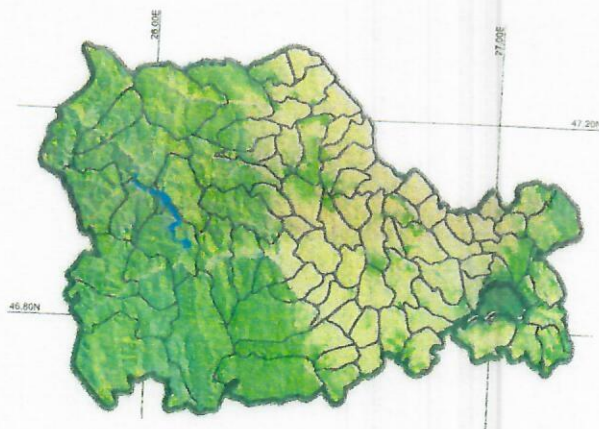
Date privind zona, vecinătățile și amplasare

2.1. Descrierea generală

Comuna Ion Creangă este situată în județul Neamț, în regiunea nord-estică a României. Aceasta se află în apropiere de municipiul Piatra Neamț, fiind o localitate pitorească, cu un peisaj deluros deosebit, ce face parte din zona subcarpatică a Moldovei.

Comuna poartă numele marelui scriitor român Ion Creangă, născut în apropiere, în satul Humulești. Această legătură cu Ion Creangă îi conferă un mare impact cultural, atrăgând vizitatori din toată țara, dar și din afacerea străină. Localitatea include mai multe sate și este cunoscută pentru tradițiile și obiceiurile sale, păstrând elemente ale folclorului autentic din zona Moldovei.

Comuna Ion Creangă este amplasată pe valea Siretului și pe dealurile Bârladului, cu întinse terenuri arabile și împădurite. Ea are o suprafață de 7.491 ha, dintre care 459 ha intravilan și 7.032 ha extravilan. 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.



Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Ion Creangă se ridică la 4.989 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 5.001 locuitori (sursa:wikipedia.com)

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Imobilul este amplasat în zona periferică a Comunei Ion Creangă, tarla Țiganca

Caracteristici zonă: agricolă

Descrierea zonei de amplasare:

- în zona nu sunt amplasate construcții în imediata apropiere
- distanța față de proprietăți complementare: (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.): mare;
- distanța față de mijloacele de transport în comun: mare
- utilitățile zonei: nu există în imediata apropiere
- artere importante în zonă: DJ207C

Zona analizată este una cu densitate mică a populației cu tendință de scădere.

Localizare și descriere terenuri

Topografia terenurilor

- pantă accentuată pentru lotul cu suprafața de 15,73 Ha, prezintă denivelări, vegetație spontană, nu au fost identificate lucrări de întreținere, pretabil pentru pășunat



Descrierea terenului

Localizare	extravilan UAT Comuna Ion Creangă, St=157.300 mp (15,73 Ha) din total 23,73 Ha
Zonă în cadrul localității	Zona periferică, agricolă, categoria de folosință PĂȘUNE
Tip acces:	Acces prin intermediul unui drum de exploatare agricolă
Formă teren, raport laturi	Formă neregulată
Deschidere	n/a
Planeitate	Pantă accentuată
Denivelări	Prezintă denivelări
Împrejmuire teren	Nu
Grad de ocupare estimat	100% vegetație spontană (specific terenurilor cu destinația de pășune)
Utilități:	Nu există în apropiere
Calitate ambientală/poluare	Nu au fost identificați factori poluanți
Dezvoltare imobiliară zonală	Dezvoltare agricolă-rurală
Alte observații:	Terenul este evaluat prin comparație cu alte terenuri agricole categoria arabil, datorită lipsei informațiilor de piață pentru terenuri pășune, aplicându-se prevederile HG 890/2005, anexa 18 privind criteriile de echivalare a terenurilor agricole pe categorii de folosință în echivalent arabil

2.3. Descriere juridică

Imobilul (teren extravilan) este proprietatea **UAT COMUNA ION CREANGĂ – Domeniul Privat**, este înscris în cartea funciară **CF 52159**, conform precizărilor furnizate de reprezentantul proprietarului. Informațiile privind suprafețele au fost extrase din documentele prezentate.

Adresa	EXTRAVILAN UAT Ion Creangă, județul Neamț
Carte Funciară	52159
Număr cadastral	52159, Tarla Țiganca, categoria pășune
Documente de proprietate	Domeniul Privat
Documente cadastrale	Plan de amplasament
Drepturi asociate amplasamentului/ terenului	Drepturi depline. Proprietarul poate exercita dreptul de posesie, folosință, dispoziție, conform extras de carte funciară.
Drepturi asociate construcțiilor	Nu este cazul

Observații: nu este cazul

3. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ limitat, proprietățile imobiliare au valori relativ ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În

general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos (cash sau cu ordin de plată) iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

3.1 Identificarea pieței specifice

Evaluatorul a realizat o cercetare de piață pentru tranzacții/oferte de vânzare teren extravilan în **Comuna Ion Creangă și comune limitrofe**, utilizând ca surse de informații ofertele publicate de Direcția Agricolă Neamț, anunțuri publice conform Legii 17/2014.

Astfel au fost identificate mai multe oferte de vânzare pentru terenuri agricole, categoria **arabil** cu prețuri de ofertă de vânzare cuprinse între **4.000 €/Ha și 6.000 €/Ha**.

Ofertele utilizate ca și comparabile sunt anexate la raportul de evaluare.

3.2. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui imobil (teren liber sau construit, construcție existentă) care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea

solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber

Așa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza că este liber (chiar dacă există construcții pe el), și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză.

Proprietatea evaluată este un teren extravilan-pășune, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)

Nu este cazul.

Concluziile analizei CMBU

Proprietatea evaluată este una de tip teren extravilan categoria de folosință pășune – nu au fost identificate alte utilizări posibile.

4. Evaluare

4.1. Abordări și metode de evaluare utilizate

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale valorii. Acestea sunt conținute în Standardele Internaționale de Evaluare:

- ✚ Abordarea prin comparația vânzărilor (sau comparația de piață)
- ✚ Abordarea prin cost
- ✚ Abordarea prin venit

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție.

Astfel, prețul unei proprietăți stabilit pe o piață dată este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți concurente pe același segment de piață, de alternativele financiare de investire în alte domenii și de costul de construcție a unei proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluate.

Din analiza informațiilor existente pe piață, respectiv informații ce pot fi obținute din surse publice, verificabile, evaluatorul consideră că metoda cea mai adecvată pentru estimarea valorii **teren extravilan pășune** este cea reprezentată de metoda comparațiilor de piață, celelalte metode (comparații de cost și venit) nu pot asigura un rezultat credibil în privința valorii estimate deoarece nu există informații de piață comparabile (închirieri) pentru terenuri arabile.

4.2. Metoda comparațiilor relative

Abordarea prin comparația vânzărilor consideră că prețurile apărute în tranzacțiile derulate pe piață ar putea să reprezinte o bună bază de estimare a valorii unei proprietăți.

Valoarea de piață poate fi calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Când există informații suficiente, aplicarea abordării prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață. Când nu există informații suficiente, aplicabilitatea acestei metode poate fi limitată sau neaplicabilă.

Criteriile de comparație pe care cumpărătorii și vânzătorii, de pe o anumită piață, la utilizează în deciziile lor de cumpărare și de vânzare au o relevanță specială și pot avea o importanță mare.

Elementele de comparație sunt caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele între prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară. Acestea sunt considerații esențiale în abordarea prin comparația vânzărilor.

Pentru a realiza comparația directă între o proprietate comparabilă vândută și proprietatea evaluată, trebuie luate în considerare posibile corecții ale prețurilor de vânzare ale comparabilelor, cuantificate pe baza diferențelor dintre elementele de comparație. Vor fi aplicate metode cantitative și/sau calitative pentru a analiza diferențele și a estima mărimea corecțiilor.

Principiul substituției arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Criteriile de comparație depind de scopul evaluării și de natura proprietății. **Astfel, pentru terenuri extravilane agricole unitatea tipică de comparație este prețul pe hectar de teren.**

Tehnicile de identificare și cuantificare a corecțiilor se clasifică în două categorii:

a) cantitative:

- analiza pe perechi de date
- analiza statistică
- analiza grafică
- analiza evoluției
- analiza costurilor
- analiza datelor secundare

b) calitative:

- analiza comparațiilor relative
- analiza clasamentului
- interviuri personale

Pentru calculul valorii imobilului s-au identificat diferite oferte de vânzare existente pe piața imobiliară specifică (**terenuri agricole extravilan – arabil, comuna Ion Creangă și comune limitrofe**).

Terenul este evaluat prin comparație cu alte terenuri agricole categoria arabil, datorită lipsei informațiilor de piață pentru terenuri pășune, aplicându-se prevederile HG 890/2005, anexa 18 privind criteriile de echivalare a terenurilor agricole pe categorii de folosință în echivalent arabil.

Ofertele comparabile alese se regăsesc în anexă la raportul de evaluare.

Abordarea prin comparatii relative - TEREN EXTRAVILAN - PĂȘUNE						
Element comparatie	bun evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Pret oferta	€/Ha	5.920	5.910	4.530	5.170	4.024
Data ofertei	mar.25	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie oferta - negociere vanzare	%	1%	1%	1%	1%	1%
Pret oferta corectat	€	5.860	5.850	4.480	5.120	3.980
Corectie categorie de folosinta (pasune/arabil)	%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%
Pret oferta corectat	€	2.930	2.925	2.240	2.560	1.990
Suprafata (Ha)	15,73	0,85	0,7834	0,4	0,8557	0,74
Corectie procentuala suprafata (%)	€/Ha	0%	0%	0%	0%	0%
Valoare corectie	€	0	0	0	0	0
Pret oferta FINAL corectat	€	2.930	2.925	2.240	2.560	1.990
Pret oferta vanzare corectat	lei	2.930	2.925	2.240	2.560	1.990
Localizare	Ion Creanga	Ion Creanga	Ion Creanga	Ion Creanga	Polenari	Bozieni
Apresiasi		0	0	0	0	0
Caracteristici fizice						
Acces drum public	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare
Apresiasi		0	0	0	0	0
Panta	nu	similar	similar	similar	similar	similar
Apresiasi		0	0	0	0	0
Denivelari	da	nu	nu	nu	nu	nu
Apresiasi		+	+	+	+	+
Productie vegetatie anuala	vegetatie spontana	cultivat	cultivat	cultivat	cultivat	cultivat
Apresiasi		+	+	+	+	+
Lucrari de intretinere realizate	da	nu	nu	nu	nu	nu
Apresiasi		0	0	0	0	0
Acces utilitati/apa	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Apresiasi		0	0	0	0	0
Adecvare suprafata pt exploatare	da	nu	nu	nu	nu	nu
Apresiasi		-	-	-	-	-
Numar total de corectii		8	8	8	8	8
Numar corectii zero		5	5	5	5	5
Numar corectii pozitive		2	2	2	2	2
Numar corectii negative		1	1	1	1	1
Corectie totala		pozitiva	pozitiva	pozitiva	pozitiva	pozitiva

Valoare de piata aleasa	11.150	lei/Ha	2.240	€/Ha
-------------------------	--------	--------	-------	------

a evaluarii

(include TVA)

Data curs

BNR

lei/€

19.03.2025

4,9769

Valoarea de piață a terenului extravilan PĂȘUNE, cu suprafața totală de 157.300 mp (15,73 Ha) parte din terenul înscris în CF52159 este de:

$V_{\text{teren extravilan pășune } 15,73\text{Ha}} = 175.390 \text{ lei (35.235 €)}$

4.3. Metoda veniturilor – calculul redevenței minime anuale

Pentru calculul redevenței anuale în cazul concesiunii nu există o reglementare legală actualizată, singura prevedere regăsindu-se în cadrul legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.17: "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

$$V_t = R \times N$$

V_t =valoarea terenului actuală (valoarea de piață)

R=redevența

N=numărul de ani (25 ani)

Valoarea minimă a redevenței este de :

Teren extravilan		St=	15,73	Ha
Valoare de piață teren			175.390	lei
Perioada recuperare (ani)		25	35.235	€
Redevența/Rentă anuală	7.015,58	lei/an	446,00	lei/Ha/an
	1.409,63	€/an	89,61	€/Ha/an

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Aplicând metodele de evaluare adecvate pentru imobilul de evaluat s-au obținut următoarele rezultate:

	LEI	EUR
Metoda comparațiilor relative teren 7Ha	175.390	35.235
Metoda venit	-	-

Analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii:

	Abordarea prin PIATA	Abordare prin venit
credibilitate	buna	Bună
relevanta	buna	Satisfăcătoare
adecvare	buna	Satisfăcătoare

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării și a **principiului prudenței**, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății imobiliare (**teren extravilan pășune Tarla Țiganca, Comuna Ion Creangă**) este la data evaluării (19.03.2025):

$V_{\text{teren } 15,73\text{Ha}} = 175.390 \text{ lei (35.235 €), respectiv } 11.150 \text{ lei/Ha (2.240 €/Ha),}$

$V_{\text{concesiune/închiriere minimă}} = 7.016 \text{ lei/an (446 lei/Ha)}$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederilor termenilor de referință prezentați în raport;
- Valoarea este o predicție și este o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă limitată atât timp cât pe piața imobiliară sau a construcțiilor nu sunt fluctuații semnificative, iar evoluția cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea nu este influențată de T.V.A. (imobil aparținând unei instituții publice)

Ing. Ionuț Costin

Evaluator Autorizat ANEVAR



5.Anexe

5.1 – Fotografii ale imobilului



5.2 – Oferte vânzare teren

ROMANIA JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL IONIȘTEA
INTRARE Nr. 4
IESIRE
Zona C Luna 03 An 2025

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul ^1) CUMBOIRIU CONSTANTIN
comunicare în: localitatea str. nr. bl. sc.
et ap. județul/sectorul NEAMȚ, codul poștal e-mail
0261 510 449 vand teren agricol situat în extravilan, în suprafață de (ha), reprezentând
cota parte la prețul de (*) 25.000 (lei)
DOUZEȚIȘI PÎNĂ LA 114

^1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului. Condițiile de vânzare ^2) sunt următoarele:

^2) Se va completa în cifre și litere. Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categorie de folosință^3)	Observații
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
		Suprafața totală (*)	Cotă- parte^5)						
Se completează de către vânzător.	LOH/ CREDINCA NEAMȚ	085 HA	1/1	5144	5144	64	484/28	LIVANIA	
Verificat primărie^4)									

^3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

^4) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

^5) Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare. (*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare: DA [] NU [X] Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Imputernicit
CUMBOIRIU CONSTANTIN
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

.....
L.S.

Data 02.03.2025

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul ¹⁾ DANIAN CONSTANTIN - CRISTIAN CNP având adresa de
 comunicare în: localitatea str. nr. bl. sc. et.
 ap. județul/sectorul codul poștal e-mail
 Subsemnatul ¹⁾ DANIAN CONSTANTIN - CRISTIAN CNP având adresa de
 comunicare în: localitatea str. nr. bl. sc. et.
 ap. județul/sectorul codul poștal e-mail tel.
 vindem teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0.7835 (ha), reprezentând
 cota parte 1/1 la preț de (*) 2500000000 lei

¹⁾ Se completează numele și prenumele proprietarului terenului. Condițiile de vânzare ²⁾ sunt următoarele:

²⁾ Se va completa în cifre și litere. Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categorie de folosință ³⁾ (**)	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	<u>OR. CERPOZ</u>	<u>0.7835</u>	<u>1/1</u>	<u>54955</u>	<u>54955</u>	<u>57</u>	<u>403/5</u>	<u>0.7835</u>	
Verificat primărie ⁴⁾									

³⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 13 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

⁴⁾ Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

⁵⁾ Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare. (*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare: DA [] NU [X] Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/împuțemicit:
DANIAN CONSTANTIN - CRISTIAN

(numele și prenumele în clar)
 Semnătura

L.S.

Vânzător/împuțemicit:
DANIAN MIRCEA - REMI

(numele și prenumele în clar)
 Semnătura

L.S.
 Data 27.01.2025

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul ^1) DAMIAN CONSTANTIN CRISTIAN CNP: având adresa de
comunicare în: localitatea str. nr. bl. sc. et.
ap. județul/sectorul codul poștal e-mail tel.

Subsemnatul ^1) DAMIAN CONSTANTIN CRISTIAN CNP: având adresa de
comunicare în: localitatea str. nr. bl. sc. et.
ap. județul/sectorul codul poștal e-mail tel.
vîndem teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,4042 (ha), reprezentând
cota parte 1/1 la prețul de (*) 0,000 (zece) milioane de lei

^1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului. Condițiile de vânzare ^2) sunt următoarele:

^2) Se va completa în cifre și litere. Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categorie de folosință^3)	Observații
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
		Suprafața totală (*)	Cotă-parte^5)						
Se completează de către vânzător.	ION CREAȘ	0,4042	1/1	56646	56646	18	682/12	ARABIL	
Verificat primărie^4)									

^3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

^4) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

^5) Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare. (*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare: DA [] NU [X] Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Imputernicit,

DAMIAN CONSTANTIN CRISTIAN

(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Vânzător/Imputernicit,

DAMIAN CONSTANTIN CRISTIAN

(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Data 27.01.2025

163

011120 1 00 1 A / 6021 1121 \

DATE: 11/15/2011 BY: J. L. F. V. A. R. D.

1967

• **Final** – complete the assignment

1111

(1) $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$ (2) $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

- Je v u l e

64360
220000

It is proposed that the following be adopted:

Specific	Information provided in the supplemental declaration						Comments
	Original document submitted	Supplemental data (Y/N)	Number of documents submitted (Y/N)	Number of pages submitted (Y/N)	Number of documents submitted (Y/N)	Number of pages submitted (Y/N)	
See complete records with annotation	NEW	0.8553	33041	33044	46	1004/1	1441 CTE
Verify if possible							

Various methods

MAHARAJA (A) 17th, 17th, 17th

in modo sì profondo in cui

2000

Date 18 02 2022

COCEA / CONSTITUTION COCEA
COCEA CRISTIAN BOGDAN
COCEA MIHAELA RUMULEA
BOGDAN BOGDAN NICOLAE

2003

Campurile noastre cu (*) sunt obligatorii de completare

Campurile notate cu (*) se completează în cazul în care sunt cunoscute informații

18. Completați cu numere și prepozițiile potrivite următoarele termeni:

is a complete metric space

[illegible]

³ Se compact, notă cu N tributale pe care automatale pot fi compilate cu date din B și un automatale $\hat{A}$ cu tributalele de stare ale lui A și N .

378

Nr. 114 din 01.03.2025

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1. Subsemnatul/Subsemnata, **SEVERIN IOAN**, în calitate de proprietar /identificată cu CI seria _____, eliberată de SPCL EP ROMAN, vand teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,74** (ha), la preț de 14800 lei
2. Condițiile de vânzare sunt următoarele: *în moneda națională*
Date privind identificarea terenului:

Informații privind amplasamentul terenului

Specificare	Comuna/Județul	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral	Număr de carte funciara	Număr tarla lot	Număr parcelă	Categoria de folosință	Observații
Se completează de către vânzător	Bozieni / Neamț	0,74	51241	51241	50	679/15	Arabil	
Verificat primărie								

3. Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

4. Vânzător împuternicit
SEVERIN IOAN

0705916250

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE**
Scara 1 : 5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
52159	237300	Extravilan Comuna Ion Creanga, Punct Tiganca, Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.	52159	UAT Ion Creanga

596356.36

Dezlipire imobil

Situatia actuala (nainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	DESCRIEREA IMOBILULUI	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	DESCRIEREA IMOBILULUI
52159	237300	P	Terenul se afla in extravilan	55188	80000	P	Lot-1-Terenul se afla in extravilan
				55189	157300	P	Lot-2-Terenul se afla in extravilan
Total	237300				237300		

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

Gelu Giurgila
 Digitally signed by Gelu Giurgila
 Date: 2021.04.28 10:37:24 +03:00

26.04.2021

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

Semnat digital de Gabriel
 Moldovianu
 Data: 2021.05.04 20:43:39
 +03'00'

Stampa BCP



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 52159
COPIE

Carte Funciară Nr. 52159 Ion Creanga

TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Jud. Neamt, UAT Ion Creanga, punct Tiganga Ion Creanga

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52159	237 300	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
43992 / 12/12/2017		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 26, din 23/05/2014 emis de Consiliul Local al Comunei Ion Creanga;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA ION CREANGA, CIF:2613753, -domeniu public	A1 / B 3
20074 / 11/05/2021		
Act Administrativ nr. Referat nr. 19050, din 28/04/2021 emis de OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMT;		
B2	se notează existența propunerii de dezmembrare a prezentului imobil în alte două imobile având I.E. 55188 și 55189	A1
9232 / 28/02/2025		
Act Administrativ nr. HCL NR. 33, din 31/03/2022 emis de COMUNA ION CREANGA; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR.2044, din 24/02/2025 emis de COMUNA ION CREANGA;		
B3	Se notează trecerea imobilului din domeniul privat în domeniul public al Comunei ION CREANGA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 679/2016

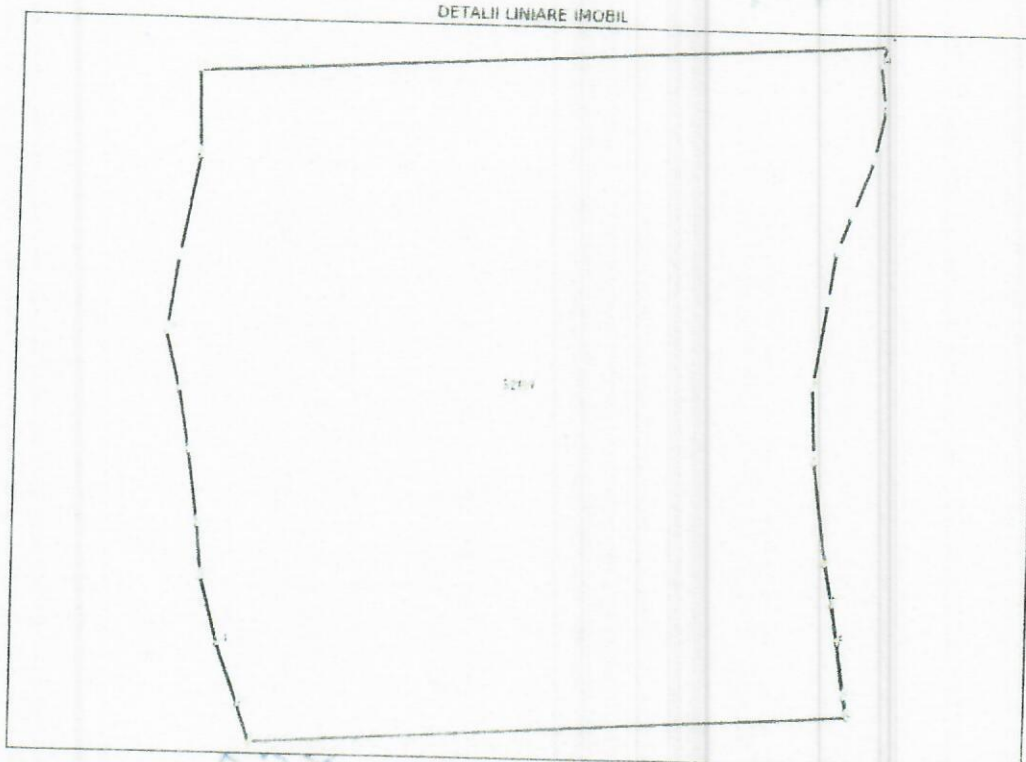
epay.ancpi.ro

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52159	237.300	

* 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	pasune	NU	237.300	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	444.568	2	3	14.517
3	4	41.329	4	5	28.355
5	6	31.124	6	7	75.882
7	8	54.919	8	9	63.718
9	10	38.475	10	11	29.373
11	12	42.668	12	13	39.126