

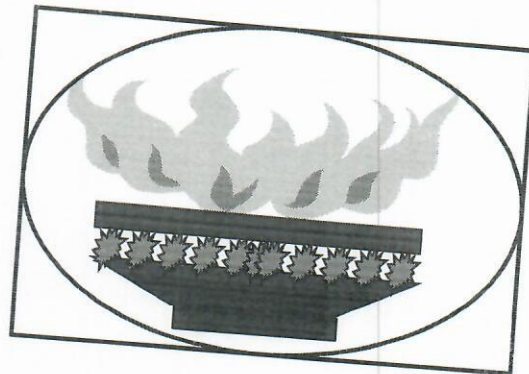
P.F.A. Ștefănescu Mihai
Expertize, evaluări, proiectare
Roman,
Tel. mo

RUMANIA - JUDEȚUL NEAMȚ
U.A.T. COMUNA ION CREANGĂ

INTRARE Nr. 9294

IEȘIRE

Ziua 19 Luna 08 An 2024



RAPORT DE EVALUARE

2 buc. Terenuri extravilane, categoria de folosință « neproductiv », având NC55680 (pct. « La Măr ») și NC55684 (pct. « Cier »), sat Ion Creangă, com. Ion Creangă, jud. Neamț,

Proprietar: UAT com. Ion Creangă

Utilizator desemnat: UAT com. Ion Creangă - Primăria

-august 2025-

Raport de evaluare **Terenuri extravilane, categoria de folosință** **«neproductiv», NC55680 (pct. « la Măr ») si NC55684,** **(pct. « Cier»), propr. UAT Ion Creangă, jud. Neamț**

Partea I. Introducere. Rezumatul concluziilor

1.1. Declarație de conformitate:

Ca elaborator, subsemnatul evaluator declar că prezentul raport de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Naționale de Evaluare ANEVAR editia 2025, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, armonizate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards) și cu ipotezele semnificative, ipotezele speciale 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 proprietățile evaluate. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau ale altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

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

1.2. Certificare:

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

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile **inspecției asupra proprietăților, pe care am efectuat-o în data de 12 08 2025, însoțit de delegații Primăriei com. Ion Creangă, dna consilier Trișcău Mariana și dl. referent Iftimie Vasile.**
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietăților imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune de evaluare, excepție făcând rolul menționat aici.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare 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 și opinia finală a evaluatorului asupra valorii terenurilor evaluate:

Estimarea taxei de închiriere/arendare pentru două terenuri extravilane, categoria de folosință «neproductiv», situate în sat Ion Creangă, com. Ion Creangă, jud. Neamț, pct. « La Măr » și, respectiv, pct. «Cier», nr. cadastrale NC55680 și, respectiv, NC55684.

Dreptul de proprietate : prezumat deplin.

Utilizarea desemnată a evaluării : Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru terenuri, în vederea închirierii acestora.

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

Concluziile evaluării:



Tabelul nr. 1

Nr. crt.	Nr. cadastral NC	Suprafata mp	Valoarea unitara estimata €/ha	Valoarea unitara estimata lei/ha	Valoarea estimata teren €	Valoarea estimata teren lei	Valoarea taxei unitare de inchiriere lei/ha/an	Valoarea taxei de inchiriere teren lei/an
1	NC55680	6728	1460,00	7392,00	983,00	4973,00	304,80	205,07
2	NC55684	28280	1460,00	7392,00	4129,00	20905,00	304,80	862,00

Moneda utilizata in evaluare: RON si €. Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare (de referinta in cuprinsul prezentului raport de evaluare): **5,0633 lei/€; 4,3173 lei/USD.**

Evaluator,

Partea a II-a. Termeni de referinta ai evaluarii

2.1. Tipul evaluarii si tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietati imobiliare de tip teren extravilan, presupuse liber de constructii pentru evaluare. 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 utilizatorului desemnat al evaluarii :

2.2.1. Client/beneficiar/proprietar: UAT com. Ion Creangă, cu sediul in sat Ion Creangă, com. Ion Creangă, jud. Neamt, str. I. C. Brătianu, nr. 111, CUI 2613753, J: n/a, reprezentant legal Primar Tabacariu Dorin. Evaluarea s-a efectuat in baza achizitiei de servicii de evaluare in sistemul SICAP, cu codul de identificare nr. DA38691322/13 08 2025

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

2.3. Utilizarea desemnata a evaluarii :

Consilierea clientului. Estimarea unei valori pentru terenuri, in vederea inchirierii acestora.

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 si 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 :

Proprietati imobiliare doua terenuri extravilane, presupuse libere de constructii pentru evaluare, proprietatea U.A.T. com. Ion Creangă, jud. Neamt. Terenurile sunt situate in extravilan sat Ion Creangă, com. Ion Creangă, jud. Neamt, in pct. Pct. « La Măr », si, respectiv, in pct. « Cier», intre malul râului Siret si padurea proprietate RNP Romsilva (vezi localizare Anexa 2.1. si Anexa 2.2.). Proprietatile au fost identificate conform Extraselor de carte funciara nr. 54393/23 11 2021 (pt. NC55680) si, respectiv, nr. 54397/23 11 2021 (pt. NC55684), puse la dispozitie de catre delegatul proprietarului, dna consilier Trișcău Mariana (prezentate, in copie, in Anexa 1.1. si, respectiv, Anexa 1.2. la prezentul raport de evaluare).

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietatii evaluate :

La data evaluarii, terenurile sunt inregistrate in cartea funciara a UAT Ion Creangă. Dreptul de proprietate al UAT Ion Creangă fost obtinut prin constituire.

Conform declaratiei delegatilor proprietarului, la data inspectiei pe teren, parcelele evaluate fac parte din domeniul privat al comunei, nu sunt ipotecate si nu exista contracte de inchiriere/arendare/concesiune in vigoare la data inspectiei pe teren. Pana la data de 30 04 2025, terenurile au fost inchiriate cu destinatia pasune, cu o taxa anuala unitara de 213,00 lei/ha.

In conditiile prezentate mai sus, se prezuma ca dreptul de proprietate al UAT Ion Creangă 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 2025, editate de ANEVAR si definita astfel in standardul SEV 102: “ *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. Identitatea 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, expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluare bunuri imobile, avand autorizatia Min. Justitiei nr. 4051706202545749250816052025.

2.10. Cronologie :

Data inspectiei proprietatii : 12 08 2025. Cu aceasta ocazie, s-au identificat proprietatile din punct de vedere al localizarii si al intinderii acestora, s-au identificat limitele de proprietate si s-au executat fotografii. La inspectia pe teren, subsemnatul evaluator am fost insotit si am primit relatii despre terenurile evaluate din partea proprietarului de la delegatii acestuia, dna consilier Trișcău Mariana si dl. referent Iftimie Vasile.

Data raportului de evaluare : 14 08 2025.

Data efectiva a opiniei asupra valorii : 14 08 2025.

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 2025 si ghidurile metodologice de evaluare:
SEV100 Cadrul general al evaluării;
SEV101 Termenii de referință ai evaluării;
SEV102 Tipuri ale valorii;
SEV103 Abordări în evaluare;
SEV104 Informații și date de intrare;
SEV106 Documentare și raportare;
SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
SEV630 Evaluarea bunurilor imobile.
- [4] Baze de date si analize imobiliare 2021-2025 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] „Indrumar de calcul pentru taxele de pasunat”, Revista „Ferma” nr. 6/233 aprilie 2019, pe www.revistaferma.ro

2.12. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale. Conditii limitative:

- Raportul de evaluare reprezinta o estimare a valorii, valabila la data raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia, și care nu sunt cunoscute la data prezentului raport de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute de catre evaluator cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că drepturile de proprietate ce i-au fost prezentate sunt valabile și proprietatea se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată. În cazul în care ar exista o asemenea situație și ar fi cunoscută, aceasta ar fi menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (dreptul de proprietate este valabil).
- Proprietatea nu a fost masurata de subsemnatul evaluator, evaluarea bazandu-se pe datele din Extraselor de carte funciara nr. 54393/23 11 2021 si, respectiv, nr. 54397/23 11 2021, puse la dispozitie de catre delegatul proprietarului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare (prezentate in copie, in Anexele 1.1. si 1.2. la raportul de evaluare). Din analiza efectuata de catre subsemnatul la inspectia pe teren, rezulta ca documentatiile citate sunt in acord cu situatia de pe teren, sub aspectul formei si al suprafetei parcelelor evaluate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului în adancime, pânza 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 în specialitatea pajisti naturale/imbunatatiri funciare, 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. În specializarile respective, au fost utilizate informatii din lucrarea bibliografie [9].

- Lotizarea terenurilor a fost efectuată de către proprietar, anterior solicitării serviciului de evaluare, evaluatorul neavând nici o implicare și nici o responsabilitate în acest sens.
- Clientul/utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este singurul răspunzător privind derularea procedurilor legale privind arendarea/concesionarea terenurilor, evaluatorul neavând nici o implicare și nici o responsabilitate în acest sens.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate, pe care le consideră a fi credibile și consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității informațiilor furnizate de terțe părți.
- Prin prisma termenilor contractului achiziției serviciului de evaluare, evaluatorul nu este obligat să acorde consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță, referitor la proprietatea evaluată.
- Previziunile și estimările din acest raport de evaluare se bazează pe condițiile actuale ale pieței imobiliare și pe evoluția acestora pe termen scurt. Modificările de pe piața terenurilor pe termen mai lung nu pot fi anticipate de către evaluator și pot afecta evoluția valorilor de piață, dincolo de termenul de valabilitate al raportului de evaluare, precizat mai jos.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai ca întreg, inclusiv anexele. Scoaterea unor părți din raport sau utilizarea unor informații trunchiate, scoase din context, le anulează valabilitatea.
- Proprietățile evaluate sunt prezumate a fi necontaminate prin poluare.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente ce ar putea fi solicitate de autoritățile legal abilitate, pentru proprietățile evaluate, pot fi obținute pentru utilizarea pe care se bazează estimarea valorii din prezentul raport (pășune).
- Se presupune că nu există elemente subiective legate de interese speciale cu privire la închirierea proprietăților. Evaluatorul nu a fost informat cu privire la astfel de intenții și nu are calitatea de a investiga posibilitatea existenței unor astfel de intenții.
- Construcțiile provizorii de pe terenul NC55684 și furajele (clăi de fân) nu fac obiectul evaluării.

2.13. Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii:

Nu a fost cazul.

Partea a III-a. Prezentarea datelor de intrare:

3.1. Descrierea situației juridice:

Asa cum s-a aratat la pct. II.7., terenurile evaluate sunt proprietatea U.A.T. Ion Creangă, jud. Neamț. Din informațiile la care a avut acces evaluatorul, rezulta că dreptul de proprietate se prezuma a fi deplin. Evaluatorul nu are cunoștința despre existența unor litigii privind proprietățile evaluate.

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

La data inspecției pe teren, am constatat că există pe terenul NC55684 o serie de construcții, cu caracter provizoriu, cu destinația anexe gospodărești ale exploatarei agricole (stână), respectiv clădire stână propriu-zisă, perdele (saivane) pentru adăpost animale și ocoale (îngrădituri) și sunt depozitate furaje (clăi de fân) -vezi foto Anexa 4.2. la raportul de evaluare, construcții nementionate în documentația cadastrală. Nu există pe terenurile evaluate vegetație forestieră, cu valoare economică. Terenurile evaluate nu sunt îngradite și nu este materializată limita de proprietate.

3.3. Descrierea imobilelor:

3.3.1. Situație : Terenurile evaluate sunt situate în zona de extravilan, extrem periferică de vest, a satului Ion Creangă, la est de râul Siret.

3.3.2. Vecinătăți: terenurile evaluate se prezintă ca două fasii lungi (cca 600 m) și relativ înguste (latime medie 30 m), având ca vecini terenuri pădure Romsilva pe latura de sud-vest și malul râului Siret (terenuri Administratia Nationala Apele Romane) pe latura de nord-est (vezi Anexele 2.1. și 2.2. la prezentul raport de evaluare).

3.3.3. Caracteristici:

Terenul NC55680:

Tabelul nr. 2

Nr. crt.	Caracteristica	Descriere
1	Situarea in zona	Teren extravilan, situat in zona extrem periferica de vest a satului Ion Creanga, langa râul Siret. Centrul civic este la o distanta de cca 2,1 km. Centrul urban cel mai apropiat, respectiv mun. Roman, este la o distanta de cca 12 km.
2	Suprafata si forma parcelelor	Suprafata parcelei exaluate este de 6728 mp (0,6728 ha). Forma parcelei este neregulata, lunga si foarte ingusta (vezi Anexa 2.1.).
3	Delimitarea parcelelor	La data inspectiei pe teren, parcela nu este ingradita pe nici o latura; nu este asigurata materializarea delimitarii.
4	Accesul	Accesul auto si pietonal este dificil, se poate asigura accesul auto pe un drum de exploatare pietruit, in stare tehnica slaba.
5	Caracteristicile morfologice ale terenului	Terenul evaluat este relativ plan, microrelieful este accidentat, cu denivelari de 1-2 m, rezultate in urma unor extractii neautorizate de nisip. Se constata numeroase fenomene de eroziune si microalunecari de teren.
6	Dificultati de fundare	Nerelevant in acest caz.
7	Rezidentii si vecinatatile	Teren padure Romsilva (sud-vest) si mal Siret (nord-est).
8	Utilizare	Terenul poate fi utilizat ca pășune neamenajata, extensiva, fiind inierbat cu specii din flora spontana si ocupat in procent de cca 40% de arbusti. La data raportului de evaluare, pe parcela evaluata nu am identificat a se desfasura nici o activitate economica.
9	Caracteristicile straturilor superioare ale subsolului	Straturi aluvionare (nisip), alternand cu straturi argiloase.
10	Poluare	Nu am constatat.
11	Caracteristicile solului	Sol subtire, argilos, cu fertilitate scazuta.
12	Vegetatia	Este prezenta vegetatie ierboasa din flora spontana si numerosi arbusti si arbori de talie mica. Acesti arbusti tind sa ocupe suprafata inierbata, datorita neefectuării in ultimii cca 30 de ani a lucrarilor de curatire a pajistilor. Prezenta acestor arbusti greveaza puternic valoarea pășunii.
13	Existenta constructiilor	Pe parcela evaluata nu exista constructii. Nu exista nici un fel de lucrari de irigatii, imbunatatiri funciare sau alte amenajari.
14	Restrictii de construire	Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism. Avand in vedere situarea, subsemnatul estimez ca scoaterea din circuitul agricol si schimbarea destinatiei (utilizarii) terenului sunt improbabile, in conditiile existente de la data evaluarii.
15	Restrictii de folosire (utilizare)	Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism. In aceste conditii nu pot estima restrictii de utilizare. Prin inchiriere nu se blocheaza nici o cale de comunicatie publica si nici o servitute de trecere.
16	Riscuri externe privind proprietatea	Nu am identificat.
17	Utilitati	Liniile electrice sunt la distanta mare (peste 2,5 km), pentru ca extinderea acestora sa fie rezonabila economic. Nu exista retele de apa potabila, canalizare, gaze naturale etc. in zona. Pe teren nu am identificat surse de apa potabila (fantani). Adaparea animalelor se poate face in râul Siret.

Terenul NC55684:

Tabelul nr. 3

Nr. crt.	Caracteristica	Descriere
1	Situarea in zona	Teren extravilan, situate in zona extrem periferica de vest a satului Ion Creanga, langa râul Siret. Centrul civic este la o distanta de cca 2,6 km. Centrul urban cel mai apropiat, respectiv mun. Roman, este la o distanta de cca 12 km.
2	Suprafata si forma parcelelor	Suprafata parcelei exaluate este de 28280 mp (2,828 ha). Forma parcelei este neregulata, sub forma unei fâșii lungi si relativ inguste, ce urmareste malul Siretului (vezi Anexa 2.2.).

3	Delimitarea parcelelor	La data inspectiei pe teren, parcela nu este ingradita pe nici o latura; nu este asigurata materializarea delimitarii.
4	Accesul	Accesul auto si pietonal este dificil, se poate asigura accesul auto pe un drum de exploatare de pamant, in stare tehnica foarte slaba, greu accesibil pe timp ploios.
5	Caracteristicile morfologice ale terenului	Terenul evaluat este relativ plan, microrelieful este accidentat, cu denivelari de 1-1,5 m. Se constata numeroase fenomene de eroziune si microalunecari de teren.
6	Dificultati de fundare	Nerelevant in acest caz.
7	Rezidentii si vecinatatile	Teren padure Romsilva (sud-vest) si mal Siret (nord-est).
8	Utilizare	Terenul poate fi utilizat ca pășune neamenajata, extensiva, fiind inierbat cu specii din flora spontana si ocupat in procente diferite de arbusti. La data raportului de evaluare, pe parcela evaluata nu am identificat a se desfasura nici o activitate economica.
9	Caracteristicile straturilor superioare ale subsolului	Straturi aluvionare (pietris si nisip), alternand cu straturi argiloase.
10	Poluare	Se constata existenta pe teren a numeroase deseuri din lemn (crâci si trunchiuri) provenite de la taierea unor arbori. De asemenea, am constatat existenta unor depozitari punctuale neautorizate de resturi de materiale de constructii (moloz din demolari etc.).
11	Caracteristicile solului	Sol subtire, argilos, cu fertilitate scazuta.
12	Vegetatia	Este prezenta vegetatie ierboasa din flora spontana si numerosi arbusti si arbori de talie mica: cascader, maceș, mur, păducel, porumbar, ienupar ("zdravan"). <i>Acesti arbusti tind sa ocupe suprafata inierbata, datorita neefectuării in ultimii cca 30 de ani a lucrarilor de curatire a pajistilor. Prezenta acestor arbusti greveaza puternic valoarea pășunii.</i> In urma inspectiei pe teren, am constat ca se pot individualiza pe terenul evaluat doua zone distincte: -zona mediana si capatul de est, in care arbustii au invadat cca 30-40% din suprafata iar utilizarea ca pășune ofera un randament ceva mai bun; -capatul de vest, in care arbustii au invadat practic 70-80% din suprafata iar utilizarea ca pășune ofera un randament slab si este pe cale sa fie compromisa.
13	Existenta constructiilor	Pe parcela evaluata exista constructii cu caracter provizoriu cu destinatia anexe gospodaresti ale exploatarei agricole (stâne) si 2 clăi de fân. Nu exista nici un fel de lucrari de irigatii, imbunatatiri funciare sau alte amenajari.
14	Restrictii de construire	Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism. Avand in vedere situarea, subsemnatul estimez ca scoaterea din circuitul agricol si schimbarea destinatiei (utilizarii) terenului sunt improbabile, in conditiile existente de la data evaluarii.
15	Restrictii de folosire (utilizare)	Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism. In aceste conditii nu pot estima restrictii de utilizare. Prin arendare/concesionare nu se blocheza nici o cale de comunicatie publica si nici o servitute de trecere.
16	Riscuri externe privind proprietatea	Nu am identificat.
17	Utilitati	Liniile electrice sunt la distanta mare (peste 2,5 km), pentru ca extinderea acestora sa fie rezonabila economic. Nu exista retele de apa potabila, canalizare, gaze naturale etc. in zona. Pe teren nu am identificat surse de apa potabila (fantani). Adaparea animalelor se poate face in râul Siret.

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

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

Piata terenurilor extravilane cu destinatie pasune sau neproductiv, in zona periferica din localitatile rurale din zona de podis si șes a jud. Neamt, nealaturate municipiilor si oraselor. Terenul evaluat are potential de a fi utilizat pentru pășune, in conditiile mentionate la pct. 12 din Tabelul nr. 2, de mai sus.

3.4.2. Caracteristicile pietei:

3.4.2.1. Zona de referinta : Zona periferica din localitatile rurale din zona de podis si șes a jud. Neamt, nelimitrofe localitatilor urbane.

3.4.2.2. *Oferta si cererea:* In zona de referinta exista un numar destul de mare de terenuri libere, cu destinatie arabil, pasuni sau fanete, disponibile eventual pentru vanzare, in general loturi mici si medii (maxim 10000 mp) sau in devălmășie. In acelasi timp, exista un numar foarte mic de cumparatori potentiali pe acest segment de proprietati imobiliare, cumparatorii de terenuri doresc proprietati rezidentiale sau proprietati agricole cerealiere, cu suprafete mari.

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

- a. preturi maximale pentru terenurile limitrofe drumului E 85 sau drumurilor nationale asfaltate, in care exista terenuri cu destinatie arabil, neproductiv sau pășune (imaș) pe care s-au construit unitati industriale sau depozite, sau sunt pretabile pentru scoaterea din circuitul agricol si construirea unor astfel de unitati sau construirii de locuinte, 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 2,5-4 €/mp. Nu este cazul pentru terenurile evaluate;
- b. preturi mici, descrescatoare in comunele mai departate de localitati urbane, cu valori care scad dinspre centrul de comuna spre satele apartinatoare si de la drumul principal la drumurile laterale, pentru terenuri cu destinatie arabil sau pășune (pe teren plan, fara tufarisuri), care nu sunt pretabile pentru scoaterea din circuitul agricol si utilizare pentru folosinte care ar genera venituri superioare (locuinte, mica productie sau servicii). Preturile in aceste zone sunt de 0,4-1,0 €/mp.
- c. preturile unitare pentru terenuri cu destinatia pășune sau neproductiv sau terenuri degradate, in panta pe dealuri sau pe malul apelor, invadate cu tufarisuri, sunt si mai mici, in aceasta categorie valorile unitare fiind sub 0,2 €/mp. Terenurile evaluate se incadreaza in aceasta categorie.

3.4.2.3. *Cererea pentru inchiriere/arendare :* Conform datelor furnizate de compartimentul contabilitate al Primariei Ion Creangă, sumele de pornire la licitatie au fost in 2024 in medie de 316,00 lei/ha.

In comune din zona mun. Roman, nelimitrofe, preturile de pornire la licitatie au fost de 220-360 lei/ha/an iar licitatiile s-au adjudecat la sume de 250-400 lei/ha/an, in functie de situare si de calitatea terenurilor.

In general, cererea pentru inchiriere terenuri cu destinatia pășune este scazuta, din urmatoarele motive :

- scaderea numarului de animale detinute de catre locuitori, datorita imbatranirii populatiei, lipsei fortei de munca, orientarii populatiei tinere spre emigrare, mutare in mediul urban sau spre alte ocupatii ;
- profitul scazut din activitatea de crestere a animalelor ;
- inexistentei unor ferme mari, industriale, de crestere a animalelor in localitate si in imprejurimi ;
- complicatii birocratice in obtinerea subventiilor ;
- necesitatea executarii pe pasuni a unor lucrari de curatire a pajistilor si imbunatatiri funciare, care depasesc cu mult posibilitatile financiare ale fermierilor ;
- lipsa documentatiilor cadastrale si neclaritati in individualizarea limitelor de proprietate.

In conditiile aratate, se poate concluziona ca piata terenurilor cu destinatia pășune pentru vanzare sau arendare este o piata a cumparatorului/arendasului si aceasta tendinta se va mentine pe perioada cat se va mentine si tendinta de scadere a numarului de animale crescute in stabulatie libera.

3.4.3. *Analiza SWOT a proprietatilor evaluate:*

Puncte tari:

- apropierea de localitate si existenta drumurilor de acces.

Puncte slabe:

- lipsa utilitatilor;
- accesul auto dificil, drumuri de acces in stare tehnica slaba sau foarte slaba;
- suprafetele mici (mai ales NC55680), care nu permit furajarea unui numar mare de animale;
- prezenta in flora spontana existenta pe teren a unor specii de buruieni si a unor specii de arbusti daunatoare sau putin valoroase pentru pășunat. Cheltuielile cu curatirea pajistilor, pe terenurile evaluate, se estimeaza a fi importante si nu exista persoane fizice sau juridice care sa si le asume, in lipsa unor contracte de concesiune/arendare pe termen lung si fara perspectiva certa de a deveni in viitor proprietari;
- deteriorarea solului prin excavatii pentru extragere neautorizata de nisip pe parcela NC55680, care afecteaza productia de masa verde.

3.5. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG):

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.

Restul consideratiilor ESG (mediu, social si guvernanta) au fost enumerate mai sus, la pct. 3.4.2.3.

Partea a IV-a. Analiza datelor si concluziile

4.1. Cea mai buna utilizare a terenurilor:

Nota : Conceptul de « cea mai buna utilizare » este cel definit in standardul ANEVAR SEV102,

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

Cea mai buna utilizarea a terenurilor evaluate este cea de pășune naturala.

O alta utilizare, posibil, in viitor, in conditiile unor finantari nerambursabile, ar putea fi cea de padure cu valoare economica (plantare de specii valoroase de foioase).

4.2. Evaluarea terenurilor:

Scurta prezentare a metodelor de evaluare :

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

1. Abordarea prin piata (comparatia directa)-este metoda preferata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata iar piata este segmentata si exista suficiente date despre tranzactii si oferte, aplicabila, cu rezervele expuse mai jos, in cazul de fata.
2. Abordarea prin venit -capitalizarea venitului din chirie/arenda/concesiune este o metoda adecvata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata si exista o piata a inchirierilor cu suficiente date despre tranzactii si oferte. Subsemnatul evaluator am aplicat aceasta metoda prin capitalizarea venitului prezumat din productia de nutret masa verde de pe terenurile evaluate.
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 acestor abordari.

4.2.2. Abordarea prin piata : S-a utilizat metoda comparatiei directe. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile sau ofertele de vanzare pentru terenuri comparabile similare, in scopul estimarii unei valori pentru terenul in discutie.

Subsemnatul am identificat in zona de referinta urmatoarele oferte pentru terenuri comparabile (vezi Anexa 3), respectiv :

- oferte de pe site-urile de publicitate imobiliara de profil (Anexa 3, poz. A-F) ;
- oferte de pe site-ul primariei Ion Creangă, pentru vanzare terenuri extravilane, publicate conform Legii nr. 17/2014 (Anexa 3, poz. G-K).

Tabelul nr. 4

Nr. crt.	Oferta teren	Suprafata mp	Pret unitar ofertat €/mp	Sursa
A	Extravilan arabil si pasune Pâncești	10000	0,45	www.imobiliare.ro
B	Extravilan arabil si pasune Bozieni	10000	0,45	www.imobiliare.ro
C	Extravilan pasune Văleni (Piatra-Neamt), tarla Bolovoaia	470000	0,20	www.imobiliare.ro
D	Teren extravilan arabil si pasune pct. Codiret, comuna Tupilati	9400	0,42	www.romimo.ro

E	Teren extravilan arabil si pasune pct. Valea-Mare, com. Razboieni, cu iesire la DJ asfaltat	9000	0,77	www.romimo.ro
F	Teren extravilan arabil si pasune sat Izvoare, com. Bahna	56500	0,35	www.romimo.ro
G	Teren extravilan Herlea, com. Oglinzi	14150	0,65	www.imobilire.ro
H	Teren extravilan Bozienii de Sus, com. Faurei	10000	0,76	www.publi24.ro
I	Teren extravilan Petru-Voda, com. Pipirig	40000	0,70	www.olx.ro
J	Teren extravilan agricol Ion Creanga proprietar Juganaru Mandita	9100	0,16	www.primariaioncreanga

Nu exista oferte inregistrate de vanzare conform Legii 17/2014, pentru terenuri cu destinatia pășune sau neproductiv, la Primaria Ion Creangă. Preturile pentru terenuri agricole oferite aici sunt in medie de 0,35 €/mp.

Nota: Nu au fost luate in considerare informatii care sa permita utilizarea comparabilelor din tranzactii, deoarece:

- exista suspiciunea rezonabila ca vanzatorii si cumparatorii nu au declarat preturile real platite, din ratiuni fiscale;
- preturile din tranzactii au fost influentate de grila notarilor;
- nu exista baze de date care sa consemneze sistematic aceste informatii;
- au fost obtinute numai informatii verbale, care nu au fost sustinute/argumentate scriptic de documente;
- exista suspiciunea rezonabila ca preturile de tranzactionare declarate sunt influentate de legislatia in vigoare privind tranzactiile in numerar si legislatia referitoare la combaterea spalarii banilor.

Intr-o analiza calitativa (clasament) al ofertelor prezentate in Tabelul nr. 4 de mai sus, rezulta ca terenurile evaluate trebuie sa fie sub pretul celor oferite, avand in vedere situarea, accesul, relieful, categoria de utilizare, fertilitatea si vegetatia prezenta pe teren.

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

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

Tabelul nr. 5

Element de comparatie	Propr. subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. F	Comp. J
Pret unitar oferta €/mp		0,45	0,45	0,20	0,35	0,16
Marja de negociere ¹		-5% -0,022	-5% -0,022	-5% -0,01	-5% -0,017	-5% -0,01
Pret probabil negociat €/mp		0,428	0,428	0,190	0,333	0,15
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare		0	0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,428	0,428	0,190	0,333	0,15
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare		0	0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,428	0,428	0,190	0,333	0,15
Situare	Extrem periferica, departe de localitati si centre urbane	Aproape de localitate. Mai bun	Aproape de localitate. Mai bun	Similar	Similar	Similar

Ajustare ² €/mp		-0,10	-0,10	0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,328	0,328	0,190	0,333	0,15
Forma parcela si raport laturi	Neregulata, fasii lungi si inguste, raport nefavorabil al laturilor	Forma regulata. Mai bun	Forma regulata. Mai bun	Similara	Suprafata mare. Forma regulata. Mai bun	Similar
Ajustare ³ €/mp		-0,03	-0,03	0	-0,03	0
Pret ajustat €/mp		0,30	0,30	0,190	0,30	0,15
Tip drum de acces	Drumuri de camp, neasfaltate, in stare tehnica slaba	Drum de exploatare, apropiere de DJ asfaltat. Mai bun	Drum de exploatare, apropiere de DN asfaltat. Mai bun	Similar	Drum de exploatare, apropiere de DJ asfaltat. Mai bun	Similar
Ajustare ³ €/mp		-0,12	-0,12	0	-0,12	0
Pret ajustat €/mp		0,208	0,208	0,190	0,18	0,15
Utilitati	Nu	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare €/mp		0	0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,208	0,208	0,190	0,18	0,15
Microrelief Fertilitate	Accidentat. Fertilitate slaba	Plan. Mai bun	Plan. Mai bun	Similar	Similar	Similar
Ajustare ⁴ €/mp		-0,06	-0,06	0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,15	0,15	0,190	0,18	0,15
Sursa de apa	Râu Siret in proximitate	Izvoare. Similar	Izvoare. Similar	Râu Bistrita in proximitate. Similar	Similar	Similar
Ajustare €/mp		0	0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,15	0,15	0,190	0,18	0,15
Nr. corectii		3	2	0	2	0
Corectie totala bruta CTB		0,28	0,28	0	0,15	0

1) Marja de negociere medie a ofertelor este de max. 5%, conform datelor furnizate subsemnatului de catre agentii imobiliari de la agentii din mun. Roman si din convorbirile cu vanzatorii, intrucat piata este o piata a cumparatorului, in special pentru oferte cu terenurile cu destinatie iasă, pășune, fâneață sau neproductiv. Motivarea ajustarilor:

2) O parcela apropiata de localitate este preferata, avand in vedere usurinta transportului (mutarii) animalelor si a transportului produselor (branzeturi, carne, lână etc.). S-a considerat ca diferenta intre comparabilele A si B (pe de o parte) si comparabila F.

3) O parcela cu iesire directa la drum asfaltat sau cu drum asfaltat in apropiere asigura un acces pietonal si auto si transportul animalelor si a personalului stânei mult mai facil. S-a considerat ca diferenta intre comparabilele G,J si K (pe de o parte, aflate in vatra satului si in apropiere de drumuri asfaltate) si comparabilele A si B (pe de alta parte, aflate la distanta mare de drumuri modernizate).

4) Subsemnatul nu am dispus de studii de specialitate privind fertilitatea pentru terenul evaluat, s-au utilizat informatii din bibliografie [9]. Un teren plan este preferat, deoarece este mai putin expus eroziunii si pastreaza mai bine apa in conditii de seceta, permitand o productie de masa verde mai buna. Ajustarea s-a considerat ca diferenta intre comparabilele H si I.

Comparabilele C si J au nr. minim de corectii si corectia totala bruta minima, dand indicatia cea mai veridica pentru pretul unitar estimat. Comparabila J este insa mai apropiata de proprietatile evaluate, fiind din localitatea Ion Creangă si este mai adecvata, la un pret unitar de **0,15 €/mp (1500 €/ha), respectiv 7595,00 lei/ha.**

4.2.3. Abordarea prin capitalizarea venitului:

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

Formula de calcul pentru determinarea indicelui mediu de producție de masă verde furajeră (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 (%)_i = participare specie în covorul ierbos.

După calcularea IM al producției de masa verde furajera, prin înmulțirea cu coeficienții din tabelul 4, se estimează producția de fitomasă valorificabilă prin pasunat de catre animale, în tone la hectar. Prin această metodă de apreciere a producției de masă verde (iarbă) valorificabilă de către animale, bazată pe relevul floristic a unei fitocenoze, se aduce un aport esențial la stabilirea capacității optime de pășunat cu animalele a unei pajiști permanente.

Pretul per tona masa verde s-a luat in calcul conform „HCJ Neamt nr. 290/20 12 2024 privind stabilirea prețului mediu al masei verzi obținută de pe pajiști permanente, valabil pe anul 2025”, respectiv **75 lei/tona.**

Vegetația naturala pe terenul evaluat este cea caracteristică zonei de podiș, predominante fiind specii ierboase de talie mica si mijlocie. Vegetația, în general reprezentată de specii xerofite și mezoxerofite, predominante fiind gramineele și asteraceele, întâlnite pe pășunile naturale. În mare parte vegetația naturală este reprezentata prin plante ierboase de talie mica si mijlocie rezistente la secetă ca : firuța, păiușul, negara, pelinita, coada soricelului etc.

Indicii de calitate furajeră sunt: 0 – neînsemnată; 1 – slabă; 2 – mijlocie; 3 – bună; 4 – foarte bună; 5 – excelentă. S-a considerat pentru terenul evaluat, date fiind microrelieful si situatia vegetatiei pe teren, aratate mai sus, o productivitate mica spre medie, cu indice de calitate furajera 4.

Indici de productie pentru speciile furajere si estimarea productiei la hectar a pajistilor permanente nefertilizate sunt conform Tabelului nr. 4-bibliografie [9]:

Tabelul nr. 6

Indici medii de producție masă verde specii furajere (M)	Coeficient transformare în producție masă verde (MV)	Estimare producție masă verde (MV)(t/ha)	Aprecieri 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-bibliografie [9]:

Tabelul nr. 7

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 vegetatia pajistilor permanente s-a considerat conform „Valorificarea multifunctionala a pajistilor” Revista Ferma, nr. 15/220/septembrie 2018-bibliografie [9]:

Tabelul nr. 8

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

In conditiile expuse in Tabelele nr. 2 si 3, poz. 12, de mai sus, efectuind calculele, rezulta o productie medie anuala de 4920 kg/ha (productie slaba-mijlocie). Admitand o cantitate medie de 820 kg/ha masa verde care ramane pe teren neconsumata de animale (in ipoteza ca sunt pasunate animale din speciile ovine si caprine), rezulta o cantitate valorificabila prin pasunat de 4100 kg/ha/an, deci un beneficiu funciar de $Bf=4,1 \text{ t} \times 75 \text{ lei/t} = 307,50 \text{ lei/an}$.

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.

Proprietarul nu efectueaza practic cheltuieli in legatura cu parcelele evaluate.

r-rata de capitalizare. In conditiile unei redevente anuale medii pentru terenuri cu destinatia pășune, de 316,00 lei/ha in com. Ion Creangă, si o valoare estimata prin comparatie a terenurilor evaluate de 1500 €/ha (7595,00 lei/ha), rezulta o rata de capitalizare de:

$$316,00 : 7595,00 = 0,0416 \text{ (4,16\%)}.$$

Iar valoarea terenului prin capitalizarea venitului produs de proprietate va fi de:

$$307,50 : 0,0416 = 7392,00 \text{ lei/ha, respectiv } 1460,00 \text{ €/ha}$$

4.3. Opinia finala asupra valorii:

Preliminarii:

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

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

Considerente:

Din analiza valorilor evaluate, la abordarea prin piata (comparatie) a rezultat o valoare de 7595,00 lei/ha, respectiv 1500,00 €/ha iar la abordarea prin venit a rezultat o valoare de 7392,00 lei/ha, respectiv 1460,00 €/ha. Diferenta este de 2,7% si se incadreaza in ecartul acceptat in practica evaluarii. Diferenta se explica prin faptul ca, la data prezentului raport, in piata exista « o bula imobiliara », in care preturile de vanzare au crescut mai mult decat redeventele iar preturile oferite pentru vanzare (mari) nu mai sunt

corelate cu preturile ofertate pentru arendare/concesiune (ramase in urma), datorita inflatiei mari. Tendinta pe termen mediu va fi de convergenta a valorilor.

Rezervele si incertitudinile in abordarea prin comparatie rezulta din faptul ca nu s-au identificat decat putine oferte de pasuni, si acelea cu fertilitate superioara, din motivele aratate, iar analiza pe perechi de date s-a facut folosind si date pentru terenuri cu destinatie arabil, care au o valoare de piata superioara.

Rezervele si incertitudinile in abordarea prin venitul prezumat rezulta din faptul ca nu sunt disponibile studii privind productia pentru terenuri cu destinatia pășune in zona terenului evaluat si nu exista o piata consolidata a arendei pentru acest tip de terenuri. Deoarece terenurile evaluate nu se vand, ci sunt propuse pentru inchiriere/arendare, abordarea prin venit este mai potrivita.

Opinia finala:

Având in vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare expuse, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării (inchiriere/arendare), valoarea estimata (valoarea de piata) si caracteristicile proprietăților imobiliare supuse evaluării, în opinia subsemnatului evaluator, se adopta valoarea estimată a proprietăților imobiliare descrise bazata pe abordarea prin venit, de **7392,00 lei/ha, respectiv 1460,00 €/ha.**

Partea a V-a. Stabilirea taxei de inchiriere

5.1. Determinarea taxei de inchiriere pe baza actelor normative:

Prevederi din acte normative:

Pentru calculul redevenței anuale în cazul concesiunii/închirierii 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".

Aplicand aceste prevederi, rezulta o taxa de inchiriere de:

$$7392,00 \text{ lei} ; 25=295,68 \text{ lei/ha/an}$$

Calculul redevenței din prezentul raport de evaluare are caracter informativ pentru clientul/beneficiarul raportului de evaluare-Primaria com. Ion Creangă, deoarece așa cum prevede O.G. 54/2006, art. 4, alin. (2): „Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale”.

5.2. Stabilirea taxei de inchiriere/arendare pe baza ratei de capitalizare:

Conform informatiilor furnizate evaluatorului de catre delegatii proprietarului, se preconizeaza inchirierea terenurilor pe o durata de 7 ani, cu posibilitate de prelungire de 3 ani, total 10 ani.

Taxa de inchiriere R (redeventa) in ipoteza unei anuitati constante perpetue, se va determina din formula Gordon-Shapiro (bibliografie [2]):

$$R = V \times r_a \quad \text{in care:}$$

V-Valoarea estimata a terenului;

r_a -rata 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 moneda în care au fost previzionate fluxurile de numerar. Nivelul acestui indicator a fost considerat pe baza datelor din Revista „Valoarea” nr. 47/iunie 2025 (bibliografie [4]), respectiv YTM RO, 10y, RON=4,12%. Efectuind calculele, rezulta o taxa de inchiriere de **304,80 lei/ha/an.**

5.3. Estimarea perioadei de valabilitate a raportului de evaluare:

Evaluarea este valabila pentru situatia pietei imobiliare si preturile curente de la data raportului de evaluare, așa cum au fost descrise mai sus.

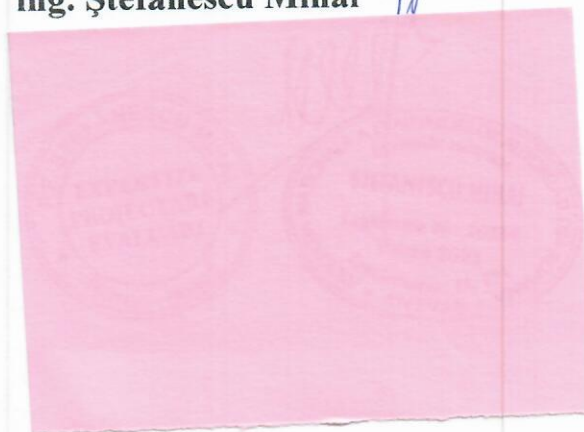
Valorile evaluate nu sunt influentate de TVA (nu contin TVA).

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

VI. Cuprinsul raportului de evaluare

- Raportul de evaluare propriu-zis (15 pagini text);
- Anexa 1.1.: Extras de carte funciara nr. 54393/23 11 2021, pt. Teren NC55680 (copie, 3 pag.) ;
- Anexa 1.2. : Extras de carte funciara nr. 54397/23 11 2021, pt. Teren NC55684 (copie, 3 pag.)
- Anexa 2.1. : Localizare teren evaluat NC55680 (sursa : Google Maps ; 1 pag. A4) ;
- Anexa 2.2. : Localizare teren evaluat NC55684 (sursa : Google Maps ; 1 pag. A4) ;
- Anexa 3 : Oferte vanzare terenuri comparabile (2 pag.) ;
- Anexa 4.1. : Fotografii teren NC55680 (2 pag./8 foto) ;
- Anexa 4.2. : Fotografii teren NC55684 (3 pag./12 foto)

EVALUATOR,
ing. Ștefănescu Mihai





ANCPI
ROMANIA

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55684 Ion Creanga

ANEXA 1.1

Nr. cerere	54397
Ziua	23
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109887850

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Neamt, punct CIER

Privat

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	55684	28.280	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
54397 / 23/11/2021		
Act Administrativ nr. H.C.L. nr. 24, din 31/03/2021 emis de Consiliul local al Comunei Ion Creangă; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr. 16167, din 15/11/2021 emis de Primăria Comunei Ion Creangă; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 16167, din 15/11/2021 emis de Primăria Comunei Ion Creangă;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA ION CREANGĂ , CIF:2613753, domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

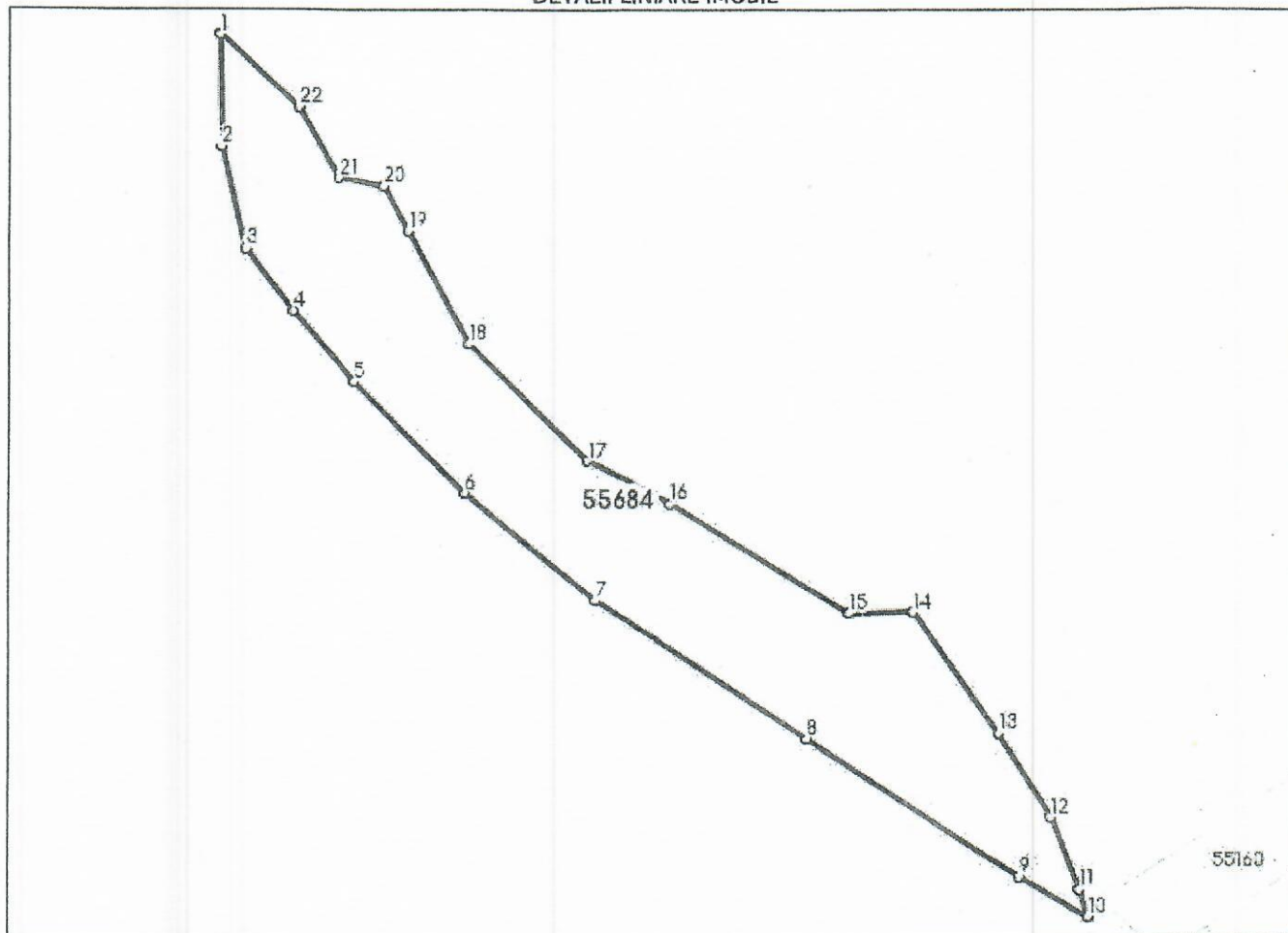
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55684	28.280	

* 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	28.280	9	43	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	51.554
3	4	35.142
5	6	72.618
7	8	115.962
9	10	36.171
11	12	36.247

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	47.589
4	5	42.911
6	7	77.45
8	9	116.687
10	11	12.907
12	13	45.398

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	67.862
15	16	96.408
17	18	76.11
19	20	23.494
21	22	36.296

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
14	15	29.433
16	17	42.594
18	19	58.959
20	21	21.757
22	1	48.595

** 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 dezbaterile 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. 211.

Data soluționării,

13-12-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LAURA SOLCANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55680 Ion Creanga

ANEXA 1.2.

Nr. cerere	54393
Ziua	23
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109886920



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Neamt, punct MĂR

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55680	6.728	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
54393 / 23/11/2021		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 121, din 27/12/2017 emis de C. L. al Comunei Ion Creangă; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr. 16175, din 03/11/2021 emis de Comuna Ion Creangă; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 16173, din 03/11/2021 emis de Comuna Ion Creangă;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA ION CREANGĂ , CIF:2613753, domeniul public;		

C. Partea III. SARCINI .

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

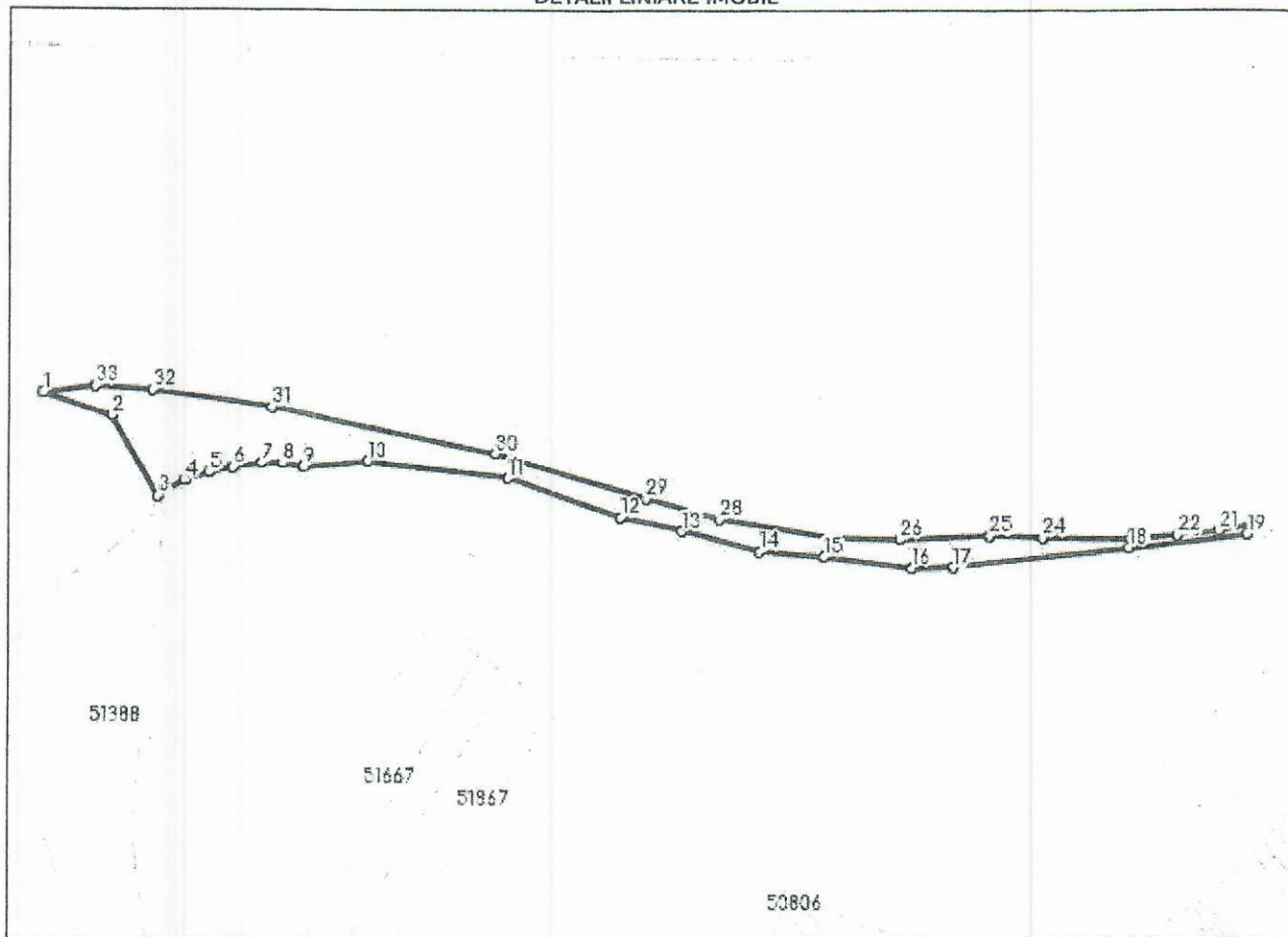
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55680	6.728	

* 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	6.728	8	37	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	31.772
3	4	13.202
5	6	10.334
7	8	8.466
9	10	27.989
11	12	51.926

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	40.394
4	5	10.359
6	7	11.863
8	9	9.391
10	11	61.485
12	13	27.537

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	34.279
15	16	38.738
17	18	75.769
19	20	8.759
21	22	18.0
23	24	37.144
25	26	39.225
27	28	50.199
29	30	68.11
31	32	50.09
33	1	22.862

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	28.274
16	17	17.813
18	19	51.66
20	21	19.693
22	23	20.678
24	25	22.706
26	27	28.893
28	29	32.873
30	31	99.435
32	33	25.483

** 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. 211.

Data soluționării,

08-12-2021

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

MIHAI MOISE

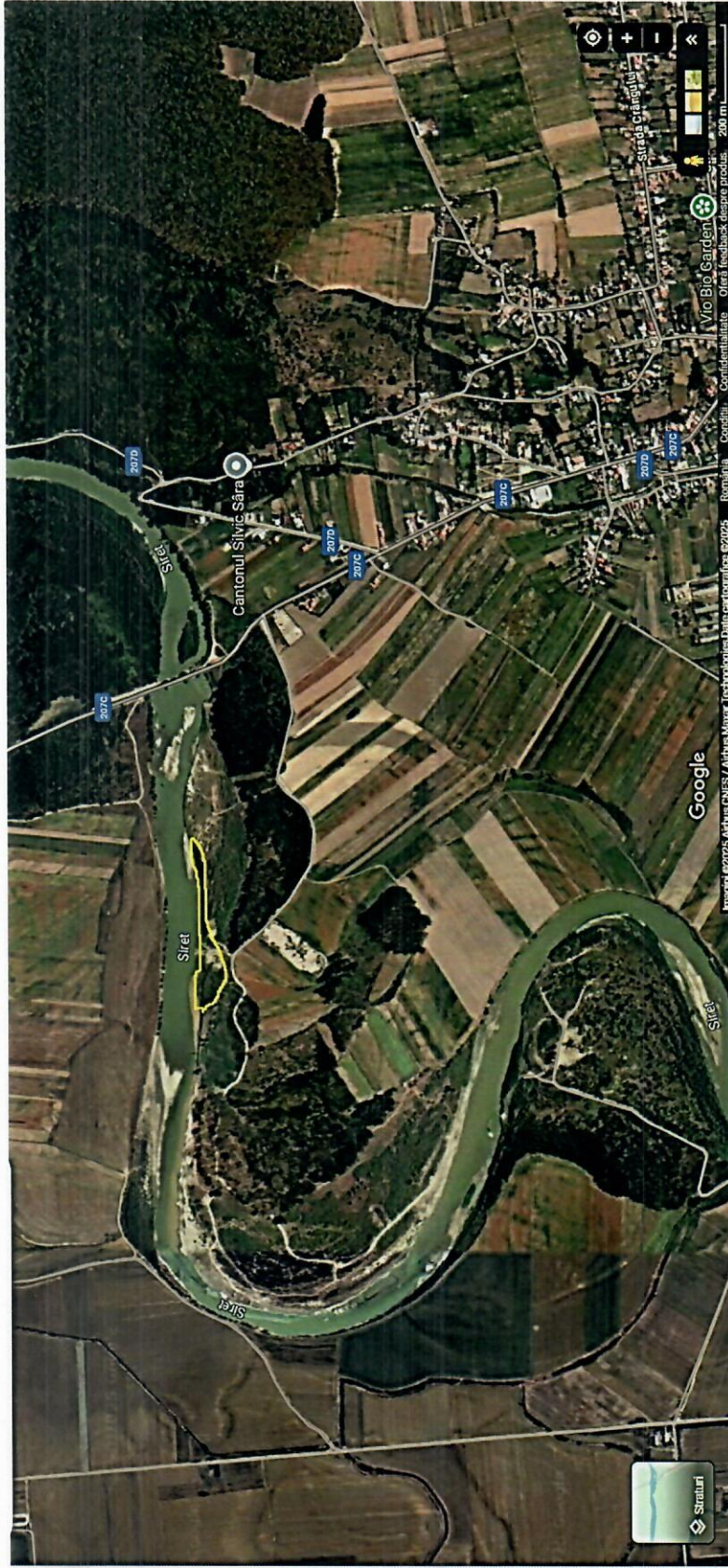
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Evaluare 2025: terenuri NC55680 si NC55684 propr. U.A.T. com. Ion Creanga, jud. Neamt, extravilan Ion Creanga

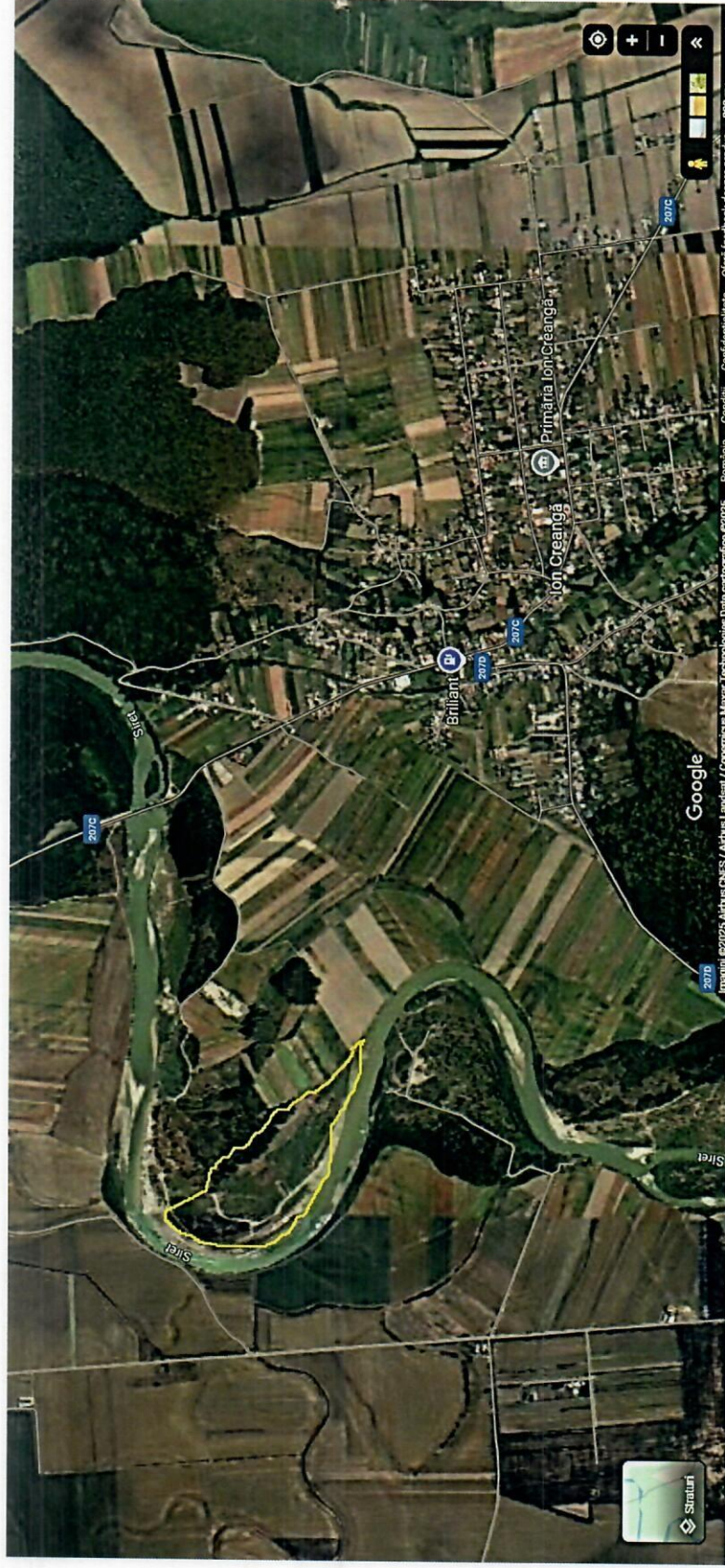
Anexa 2.1.



Situare teren NC55680 in localitate (sursa google.maps)

Evaluare 2025: terenuri NC55680 si NC55684 propr. U.A.T. com. Ion Creanga, jud. Neamt, extravilan Ion Creanga

Anexa 2.2.



Situare teren NC55684 in localitate (sursa: google.maps)

Oferte comparabile terenuri pășune/neproductiv

A. www.imobiliare.ro

Agentia Smart Imobiliare va ofera spre vanzare teren extravilan agricol si pasune in comuna Pancesti. Suprafata totala a terenului este de 10.000 mp. Pentru mai multe informatii, va rugam contactati agentul si specificati id-ul anuntului: P16513. 0,45 €/mp. Contact 0755337033 consultant imobiliar Anda Apachitei.

ID anunt: X82M130TL

B. www.imobiliare.ro

Agentia Smart Imobiliare va propune spre vanzare teren arabil in comuna Bozieni. Suprafata totala 10.000 mp. Pentru mai multe detalii, va rugam contactati agentul si specificati id-ul anuntului: P16512. 0,45 €/mp. Contact 0755337033 consultant imobiliar Anda Apachitei.

ID anunt: X82M130TK

C. www.imobiliare.ro

Teren extravilan in suprafata totala de 47 ha, situat in Valeni tarla Bolovoaia. Proprietatea este compacta si cuprinde urmatoarele suprafete: Pasuni impadurite 389.195 mp. Pasuni cu tufisuri 6327mp. Pasuni curate 46814 mp. Rezerve 2427 mp. Locatia este situata intr-o zona pitoreasca cu o priveliste deosebit de frumoasa, in vecinatatea orasului Piatra Neamt. 0,20 €/mp. Pentru mai multe detalii contactati-ne cu incredere tel. 0741013230 Liviu Moscu consultant imobiliar Dellarte Imobiliare.

ID anunt: XC6J0300V

D. www.romimo.ro

Vand teren zona Codiret, comuna Tupilati
9400 MP teren arabil.
Pret 20000 lei.
0742527677 Jorj.

E. www.romimo.ro

Vand 9.000 mp teren extravilan la DJ Girov-Hanul Ancutei, deschidere 13 m, in proximitatea intravilanului, situat in Valea Mare, comuna Razboieni, judetul Neamt. 7000 eur negociabil.
Tel. 0745203338 Dan Dumitru

F. www.romimo.ro

Vand 5,65 ha teren compus din pasune si arabil, situat in satul Izvoare, comuna Bahna, judetul Neamt.
20000 euro negociabil. Telefon 0730111234 Pantiru Ana.

G. www.imobiliare.ro

Vand teren arabil in suprafata de 14.150 mp, extravilan sat Oglinzi, tarlăua 16, Punct Herlea. Accesul la teren se face de pe un drum de exploatare, cu un front stradal de 47 ml. Pret 9190 euro.
0736333073 Luminita Anca Buris Asset Portofolio Servicing SRL.

ID anunt: X6Q1130F5

H. www.publi24.ro

Se vinde teren extravilan Comuna Faurei, tarla "Cantoria de la parau in sus Malaiste", Judetul Neamt, T1, P1/1/34, Nr. Topo 1/1/1/34. Suprafata teren 10000 mp teren extravilan arabil.
Situat la aproximativ 4,72 km Nord de Primaria Comunei Faurei. Are deschidere de 23,773 m la DN 15D,

drum asfaltat.

Proprietatea este neingradita si la data inspectiei era acoperit cu vegetatie de mici dimensiuni. Fara utilitati.

7600 eur. Contact 0746138516 Ionut Paraschiv.

ID anunț: 1750077487

I. www.olx.ro

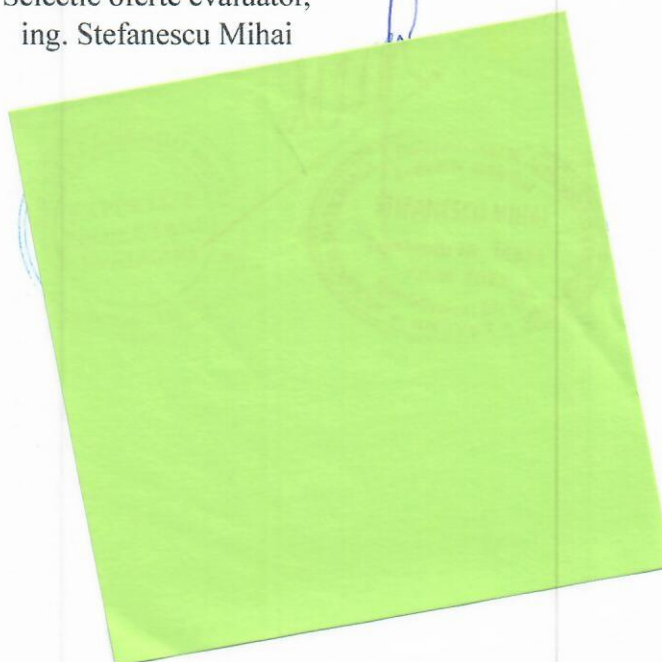
Vind 4 ha padure si pasune in zona Petru Voda, Ocolul silvic Pipirig, U.P.2 u.a 66B. 700 de metri la drum national. Pret 35000 lej/ha. Kiss Jenő 0744571289.

J. www.primariaioncreanga.ro/2025/07/22/oferta-vanzare-teren-extravilan-nr-13-din-21-07-2025

Publicitate conform Legii 17/2014 vanzator Juganaru Mandita

Vanzare 9100 mp teren extravilan agricol NC59815 7500 lei

Selectie oferte evaluator,
ing. Stefanescu Mihai



Anexa 4.1.
Evaluare 2025 teren extravilan neproductiv NC55680, sat Ion Creangă, com. Ion Creangă, jud. Neamt, pct. "La Măr",
proprietatea UAT Ion Creangă



Foto 1: Aspectul drumului de acces dinspre est.



Foto 2: Limita teren la sud (padure Romsilva).

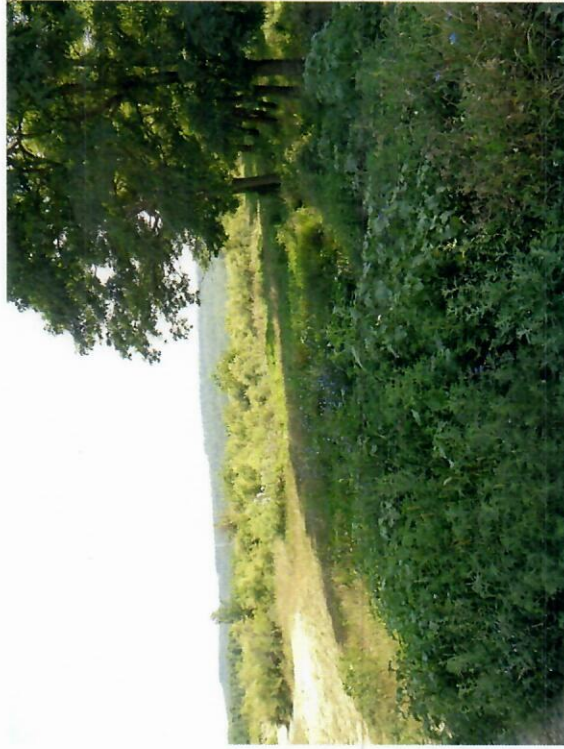


Foto 3: Vedere teren in zona de est.



Foto 4: Vedere teren in zona mediana.



Foto 5: Malul Siretului in zona terenului (limita de nord).



Foto 6: Detaliu tufărișuri, in zona malului Siretului.



Foto 7: Denivelari provenind de la foste exploatare de nisip zona vest.

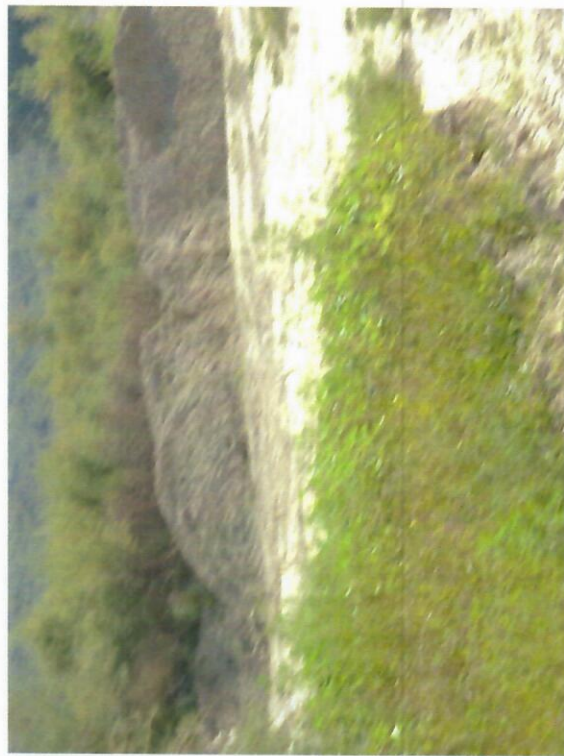


Foto 8: Denivelari provenind de la foste exploatare de nisip zona est.

Anexa 4.2.

Evaluare 2025 teren extravilan neproductiv NC55684, sat Ion Creangă, com. Ion Creangă, jud. Neamt, pct. Cier, proprietatea UAT Ion Creangă

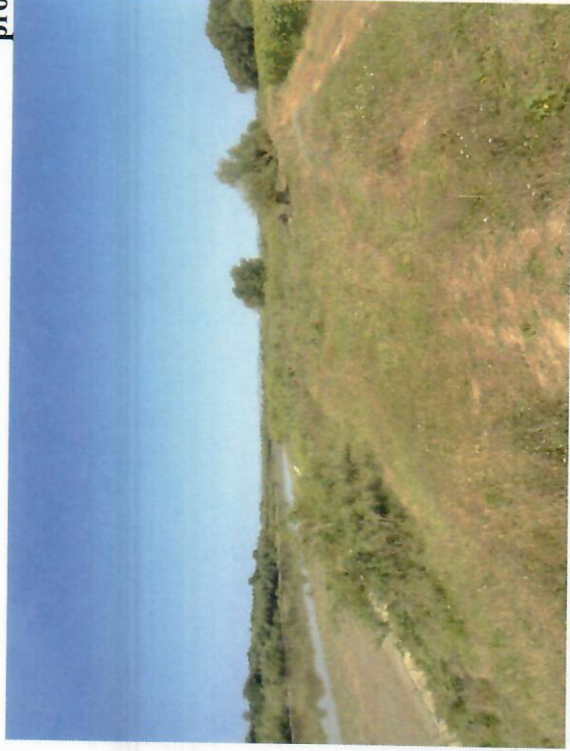


Foto 1: Vedere teren dinspre NV. In stanga râul Siret.



Foto 2: Aspectul drumului de acces dinspre NV.



Foto 3: Detaliu vegetatie ierboasa in zona de vest.



Foto 4: Detaliu tufărișuri in zona de est, paralel cu malul Siretului.



Foto 5: Resturi din lemn abandonate pe teren in zona capat NV.

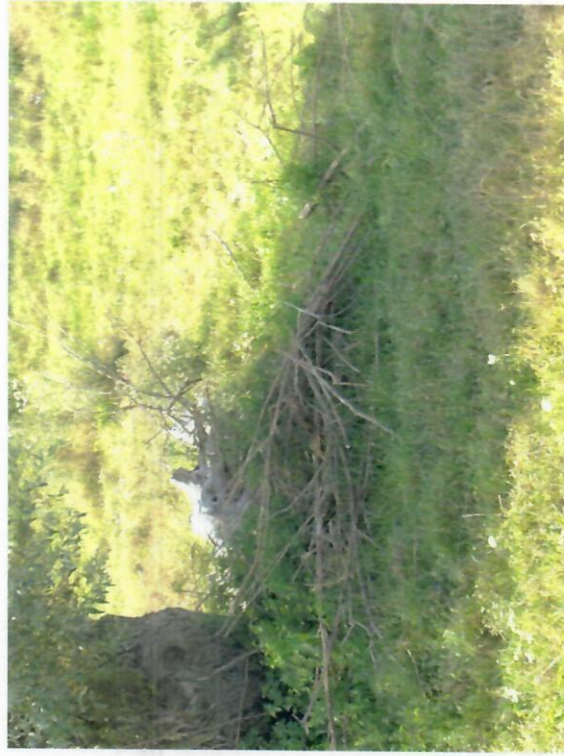


Foto 6: Resturi din lemn abandonate pe teren in zona mediana.

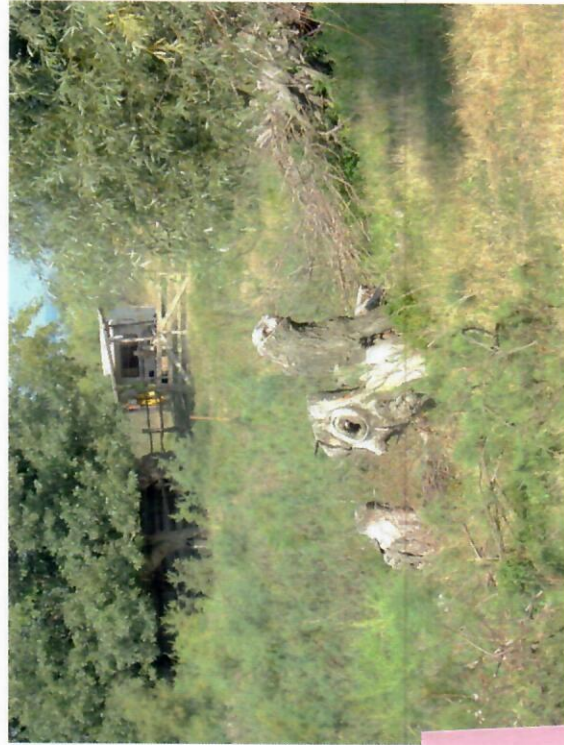


Foto 7: Resturi din lemn abandonate si constructii provizorii ana, in zona mediana.



Foto 8: Vedere teren dinspre SE.



Foto 9: Construcție provizorie stana, în zona capat SE.



Foto 10: Aspectul drumului de acces dinspre SE.



Foto 11: Limita terenului pe latura de vest (padure Romsilva).



Foto 12: Detaliu tufărișuri, în zona capat SE.