Numar legitimatie : 15812
Sediu :
Telefon : -- E-mail :

*Nr. 1/11 din 10.11.2026*

# RAPORT DE EVALUARE



**PENTRU STABILIRE VALOARE REDEVENȚĂ ÎNCHIRIERE**

***Centru medical – strada I.C.Bratianu nr. 35, Loc. Ion Creangă, jud. Neamț, din CF 52078***
**APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI ION CREANGĂ**

***Beneficiar (Client)* : CONSILIUL LOCAL ION CREANGA , JUD. NEAMT**

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în
totalitate si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris si prealabil al beneficiarului și al executantului.

**NOIEMBRIE 2026-**

Evaluator autorizat
RUGINOSU
DOINITA
Legitimatia Nr. 15812
Valabil 2026

Catre: **PRIMARIA COMUNEI ION CREANGĂ**
Comuna Ion Creanga, Str. I.C.Bratianu nr. 105, Judet Neamt

Referitor: **Estimarea valorii redeventei obtenabile pentru un spațiu de 37,00 mp Su din cadrul Centrului medical Ion Creanga situat in Comuna Ion Creanga, Str. I.C.Bratianu nr. 35, Judet Neamt**

In conformitate cu solicitarea primita din partea dumneavoastra, am procedat la intocmirea prezentului raport de evaluare/studiu de piata, in scopul **estimarii valorii redeventei obtenabile pentru un spațiu de 37,00 mp Su din cadrul Centrului medical Ion Creanga situat in Comuna Ion Creanga, Str. I.C.Bratianu nr. 35, Judet Neamt**, ce apartine domeniului privat al COMUNEI ION CREANGA si va prezentam in continuare:

## CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

### OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie **un spațiu de 37,00 mp Su din cadrul Centrului medical Ion Creanga situat in Comuna Ion Creanga, Str. I.C.Bratianu nr. 35, Judet Neamt**, ce apartine domeniului privat al COMUNEI ION CREANGA, denumit in continuare **cladirea.**

### SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii este **informarea Clientului asupra valorii redeventei potential obtenabile pentru cladirea precizata mai sus, in vederea fundamentarii unor decizii administrative - specifice administrarii si gestiunii bunurilor aflate in proprietate privata (in situatia de fata - posibilitatea inchirierii).**

### TIPUL VALORII ESTIMATE

In vederea indeplinirii scopului propus, evaluatorul a procedat la emiterea unei opinii independente privind estimarea **valorii de piata - numai a cladirii,** indicate de catre Client, **ca baza a valorii si a aplicarii metodologiei specifice, in scopul estimarii valorii redeventei obtenabile, conform prevederilor legale.**

### INSPECTIA CLADIRII

Inspectia cladirii a fost realizata in data de 3.11.2026 de catre subsemnata, in baza documentelor si informatiilor furnizate de catre Client.

### DATA EVALUARII. CURS BNR LA DATA EVALUARII

Data evaluarii: **10.11.2026**
Curs BNR la data evaluarii: 5,3443 LEI/EURO

Evaluator autorizat
RUGINOSU DOINITA
Legitimatia Nr. 15812
Valabil 2026
Specializ... A...

## DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE

## IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Au fost enuntate ipoteze speciale - conform precizarilor detaliate in subcapitolul 2.9 - Ipoteze generale si ipoteze speciale semnificative:

Valoarea se refera la cladirea evaluata, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren si in ipoteza speciala ca acestea nu a suferit nicio modificare de la data inspectiei si pana la data evaluarii.

Evaluatorul subliniaza ca valoarea de piata astfel estimata - in baza unor ipoteze speciale, ar putea sa nu fie realizabila la o data viitoare, cu exceptia cazului in care situatia de fapt de la acea data viitoare este identica cu cea descrisa in ipotezele speciale.

## REZULTATELE EVALUARII - OPINIA EVALUATORULUI

In urma aplicarii abordarilor in evaluare, analizand critic relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este ca **valoarea redeventei lunare potential obtenabile (calculata in baza principiului consacrat si legal, al recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani)** pentru cladirea ce face obiectul evaluarii este de:

**1,50 EUR/mp/luna**

Valoarea estimata nu tine cont de TVA

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele generale si ipotezele speciale semnificative exprimate in cuprinsul raportului si reprezinta analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale si nepartinitoare.

RUGINOSU DOINITA
Legitimatia Nr. 1581
Valabil 2024

**CUPRINS**


**TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI
2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI
3. SCOPUL EVALUARII
4. IDENTIFICAREA CLADIRII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
5. TIPUL VALORII ESTIMATE
6. DATA EVALUARII. MONEDA RAPORTULUI
7. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATILOR EVALUATORULUI
8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE
9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE
10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE
11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV
12. DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT

**PREZENTAREA DATELOR**

1. PREZENTAREA COMUNEI ION CREANGA
2. PREZENTAREA CLADIRII
3. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE. ISTORICUL CLADIRII
4. DATE DESPRE ARIA DE PIATA
5. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE

**ANALIZA DATELOR SI CONCUZIILE**

ANALIZA PIETEI SPECIFICE

1. CEA MAI BUNA UTILIZARE
2. EVALUAREA CLADIRII
3. ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA ASUPRA VALORII

**PREZENTAREA EVALUATORULUI**

**ANEXE**

ANEXA 1 - GRILA DE CALCUL
ANEXA 2 - FOTOGRAFII
ANEXA 3 - DOCUMENTE RELEVANTE PUSE LA DISPOZITIE



Evaluator autorizat
RUGINOSU
DOINITA
Legitimatia Nr. 15812
Valabil 2026

## TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

## 1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de **Ruginosu Doinita**, membru titular ANEVAR, evaluator autorizat ANEVAR, legitimatie 15812.

**Termenii de referinta ai evaluării**

Identificarea şi competenţa evaluatorului

Expert evaluator ANEVAR : ing. **Ruginosu Doinita** ( telefon – 0722.442144 )

- Evaluator de proprietati imobiliare .
- Legitimatie expert evaluator ANEVAR nr. 15812.

Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

Certificarea evaluarii

Evaluatorul declara ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt adevarate si corecte.

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele si ipotezele speciale mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile personale si impartiale ale evaluatorului, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Evaluatorul nu are interese anterioare, prezente sau viitoare in cladirea ce face obiectul prezentului raport de evaluare si nu are niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.

Implicarea evaluatorului in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza Clientului in functie de opinia acestuia.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea Clientului sau a altor persoane care au interese legate de Client sau de cladirea in cauza, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. Opinia exprimata este obiectiva si impartiala.

Prestatia evaluatorului este limitata strict de clauzele contractului incheiat: acestea nu includ obligativitatea de a oferi in continuare consultanta sau marturii in instanta referitor la cladirea in cauza sau de a actualiza raportul de evaluare sau de a revizui evaluarea in functie de unele evenimente sau tranzactii ce pot aparea ulterior datei evaluarii.



## 2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI

Prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv:

| | |
|---|---|
| Clientului | **PRIMARIA COMUNEI ION CREANGĂ** |
| Utilizatorilor desemnati | **PRIMARIA COMUNEI ION CREANGĂ** |
| Altor persoane | - |

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate fata de terti pentru continutul raportului sau al unor parti din el. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat Clientul si Utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia.

Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare nu devine Utilizator desemnat decat in cazul in care a fost autorizata de catre evaluator si identificata explicit in raport ca Utilizator desemnat.
Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca Utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu raportul de evaluare, nu poate fi considerata ca Utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita in niciun fel de pretentie fata de evaluator.

## 3. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii este **informarea Clientului asupra valorii redeventei potential obtenabile pentru cladirea precizata mai sus, in vederea fundamentarii unor decizii administrative - specifice administrarii si gestiunii bunurilor aflate in proprietate privată (in situatia de fata - posibilitatea inchirierii).**
Este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, in orice alt scop, altul decat cel expres si explicit declarat in cuprinsul sau.
Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea si nu i se poate angaja nicio forma de raspundere juridica pentru continutul prezentului raport de evaluare, daca raportul este utilizat in orice alt scop, altul decat cel pentru care a fost intocmit.

## 4. IDENTIFICAREA CLADIRII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

### IDENTIFICAREA CLADIRII

Obiectul evaluarii il constituie **un spațiu de 37,00 mp Su din cadrul Centrului medical Ion Creanga situat in Comuna Ion Creanga, Str. I.C.Bratianu nr. 35, Judet Neamt**, ce apartine domeniului privat al COMUNEI Ion Creanga, denumit in continuare **cladirea.**
Identificarea cladirii in teren s-a realizat in baza documentelor puse la dispozitie de catre Client, respectiv prin: denumire / adresa / locatie / alte elemente descriptive de identificare.

RUGINOSU DONITA Legitimația Nr. 15312

**IDENTIFICARE PATRIMONIALA**

Conform documentelor puse la dispozitie, cladirea face parte din domeniul privat al COMUNEI **Ion Creanga**, conform Hotararii de Consiliu Local nr. 10 din 31.01.2017, Hotararii de Consiliu Local nr. 52 din 30.06.2017,privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Comunei Ion Creanga.

**DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE**

Documentele puse la dispozitia evaluatorului si anexate prezentului raport de evaluare, indica faptul ca activul - cladire in cauza **apartine domeniului privat al COMUNEI ION CREANGA.**

**Dreptul de proprietate supus evaluarii** se considera a fi un **drept absolut,** care ofera titularului acestuia dreptul de a poseda si a dispune de bunuri, in mod perpetuu. Urmare discutiilor purtate cu Clientul si in baza documentelor puse la dispozitie, nu au fost identificate alte drepturi subordonate sau de folosinta si nici restrictii care sa influenteze dreptul de proprietate supus evaluarii, cunoscute sau evidente.

**Se va supune evaluarii dreptul de proprietate absolut/deplin asupra cladirii evaluate, in ipoteza ca acesta este valabil, liber transmisibil si nu este grevat de nicio sarcina.**

Identificarea problemelor de natura juridica ce ar rezulta din analiza documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra activelor evaluate nu este de competenta evaluatorului si pe cale de consecinta nu ii va angaja raspunderea.

Conform Codului Civil:
„Proprietatea publica este dreptul de proprietate ce apartine statului sau unei unitati administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declaratia legii, sunt de uz ori de interes public, cu conditia sa fie dobandite prin unul dintre modurile prevazute de lege"

„Bunurile proprietate publica sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile"

„Proprietatea asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz si nu poate fi dobandita de terti prin uzucapiune sau, dupa caz, prin posesia de buna-credinta asupra bunurilor mobile"

„In conditiile legii, bunurile proprietate publica pot fi date in administrare sau in folosinta si pot fi concesionate ori inchiriate"

**Activ din sectorul public** - o proprietate detinuta si/sau administrata de o agentie guvernamentala sau cvasi-guvernamentala, pentru furnizarea unor servicii sau bunuri publice. Activele din sectorul public cuprind mai multe tipuri de active, incluzand proprietatile conventionale, cum sunt activele de patrimoniu si activele protejate, infrastructura, retelele/instalatiile de utilitati publice, activele recreationale si cladirile publice, fiecare din aceste categorii fiind incluse în imobilizari corporale in sensul IPSAS-urilor si IFRS-urilor.

## 5. TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu termenii de referinta si scopul

evaluarii, avand in vedere instructiunile si informatiile primite de la Client, reprezinta o estimare a **valorii de piata (cu particularitatile prezentate in continuare) - ca baza a valorii si a metodologiei aplicabile in situatia specifica a concesionarii,** asa cum este aceasta definita in SEV 104 - Tipuri ale valorii:

**„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri."**

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, modificata si completata, art 17: "limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente"

Metodologia de calcul si estimare a "valorii de piata" a tinut cont de scopul si obiectul evaluarii si de recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum si prevederile legislatiei specifice, in vigoare. Valoarea redeventei lunare potential obtenabile a fost calculata in baza principiului consacrat si legal, al recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani.

Previziunile sau estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile economice, fiscale, juridice si politice actuale, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie generala stabila in continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport isi pot pierde valabilitatea in functie de conditiile viitoare.
Pentru oricare alt scop decat cel declarat mai sus, cladirea supusa evaluarii poate avea o valoare diferita de cea evidentiata in prezentul raport.

## 6. DATA EVALUARII. MONEDA RAPORTULUI

Data evaluarii este data de referinta a evaluarii, si anume data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare, precum si concluzia privind valoarea estimata. Evaluarea s-a realizat in baza datelor si informatiilor corespunzatoare datei de **10.11.2026**.
**Moneda** in care se va exprima valoarea este EUR si echivalent RON, prin utilizarea cursului de schimb valutar anuntat de BNR pentru data evaluarii: **EURO = 5,3443 LEI.**

## 7. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATILOR EVALUATORULUI

In vederea indeplinirii scopului propus, evaluatorul a parcurs urmatoarele etape procedurale (conforme cu standardele de evaluare si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR):

Definirea problemei de evaluare
Stabilirea termenilor de referinţa ai evaluării
Colectarea datelor si descrierea cladirii
Analiza de piata
Aplicarea abordarilor in evaluare
Analiza rezultatelor si opinia asupra valorii

Raportarea

Documentele si informatiile care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre Client, care poarta intreaga responsabilitate referitor la datele furnizate:

- dovezile privind dreptul de proprietate asupra cladirii si a oricaror drepturi asociate relevante
- documentele si informatiile despre suprafata, specificatiile de natura tehnica si starea cladirii
- informatiile privind starea solului si a fundatiei
- informatiile referitoare la riscurile de mediu inconjurator, reale sau potentiale
- informatiile referitoare la autorizatiile si restrictiile legale referitoare la utilizarea cladirii

Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a documentelor si informatiilor furnizate si drept urmare nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Inspectia cladirii a fost realizata in data de 3.11.2026 de catre subsemnata, in baza documentelor si informatiilor furnizate de catre Client. Cu aceasta ocazie au fost culese date despre caracteristicile fizice ale cladirii subiect (atat cat a fost posibil - fara interventii de detaliu sau prospectiuni in profunzime), precum si alte date relevante in contextul evaluarii si a fost urmarita in mod principal si principial corespondenta intre descrierea scriptica si situatia efectiva/faptica din teren.

Inspectia realizata este limitata doar la aspectele usor observabile, fara utilizarea unor dispozitive ori efectuarea unor testari speciale. Inspectia realizata nu reprezinta echivalentul unei inspectii sau a unei expertizari efectuata de un profesionist (de ex: topometrist/inginer in structura constructiilor/arhitect).

Nu a fost facuta nicio analiza structurala a cladirii si nici nu au fost inspectate partile sau elementele acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica apreciata conform inspectiei neinvazive/vizuale efectuate. Nu putem exprima nicio opinie despre starea tehnica efectiva a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida intregritatea structurii sau sistemului /instalatiilor cladirii.

Evaluarea se refera la cladirea inspectata si fotografiata si care se presupune ca este aceeasi cu cladirea descrisa in documentele puse la dispozitie - identificarea cladirii a fost efectuata pe baza informatiilor furnizate de catre Client, care poarta intreaga responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor furnizate evaluatorului.

Evaluatorul presupune ca identificarea cladirii evaluate a fost facuta corect, iar in cazul in care apar informatii ulterioare diferite cu privire la identificarea acesteia, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica raportul si valoarea in consecinta.

In mod principial, evaluarea ia in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale ale activelor care, potrivit legii (Legea nr. 7/1996 cu modificarile ulterioare), cuprind elemente de identificare, masurare si de descriere a imobilelor, reprezentate pe harti si planuri cadastrale. In situatia de fata, au fost utilizate informatiile tehnice furnizate de documentele puse la dispozitia evaluatorului.

Calitatea de evaluator autorizat nu ofera competente in domeniul masurarii suprafetelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au intocmit

documentele ce stau la baza evaluarii, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispozitie.

## 8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Informatiile pe care se bazeaza prezenta evaluare sunt urmatoarele:

**Informatii furnizate de catre Client** (documente de proprietate, documentatie cadastrala, altele):

- Extras de Carte funciara nr. 52078 Ion Creanga.

Evaluatorul nu a facut niciun fel de investigatie suplimentara datorata eventualelor lipsuri in documentele care nu au fost puse la dispozitia sa de catre Client. Alte aspecte de natura juridica, cu privire la legalitatea documentelor puse la dispozitie sau a dreptului de proprietate asupra cladirii in cauza, nu reprezinta responsabilitatea evaluatorului, acesta neavand calitatea juridica de a verifica si certifica corectitudinea acestor documente.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru considerarea unor factori care necesita expertiza in alte domenii. Acesti factori includ, drepturi de proprietate, studii geologice, de stabilitate seismica, impact asupra mediului inconjurator, etc.

Clientul poarta intreaga responsabilitate referitor la datele furnizate evaluatorului, care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a documentelor si informatiilor furnizate si drept urmare nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta sa nu aiba cunostinta.

**Informatii cu caracter public**:

Baze de date din mediul online si scris (oferte de vanzare/inchiriere), analize de piata publicate de companii/institutii specializate pe piata imobiliara specifica (cerere, oferta, tendinte, previziuni, date statistice, etc) si publicatii de specialitate (revista Valoarea publicata de ANEVAR, etc).
Informatiile cu caracter public, preluate din surse consacrate, au fost utilizate ca atare si nu li se acorda garantii pentru acuratete, evaluatorul neasumandu-si nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi incorecte sau incomplete.

## 8. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere obiectul si scopul evaluarii, precum si informatiile disponibile la data evaluarii, astfel incat valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii cladirii in conditiile tipului valorii selectate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de

care acesta sa nu fi avut cunostinta si considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor disponibile la data evaluarii.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii cladirii. Daca nu se arata altfel in raport, se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentului sau solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
Evaluatorul nu are cunostinta si nici nu a efectuat vreo investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante care ar putea afecta valoarea cladirii evaluate. Evaluatorul nu a fost informat de catre Client privind existenta pe amplasament a vreunor contaminanti.

In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu exista pe sau in cadrul incintei, niciun fel de substante poluante, care ar putea contamina cladirea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila. Acest raport nu trebuie interpretat si nu a fost elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii cladirii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului.

Nu a fost facuta nicio analiza structurala a cladirii si nici nu au fost inspectate partile sau elementele acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica apreciata conform inspectiei neinvazive/vizuale efectuate. Nu putem exprima nicio opinie despre starea tehnica efectiva a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida intregritatea structurii sau sistemului/instalatiilor cladirii. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla cladirea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte.

Se presupune ca activul - cladire in cauza se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele specifice si ca acestea vor putea fi reactualizate in viitor, daca va fi necesar. In cazul in care a fost identificata o non-conformitate, aceasta a fost descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind situatia juridica, acesta neavand calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal a actelor puse la dispozitie si nici a dreptului de proprietate asupra cladirii in cauza, considerat absolut si negrevat de sarcini in prezentul raport de evaluare.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitia sa de catre Client, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare si drept urmare, evaluatorul nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul nu a facut niciun fel de investigatie suplimentara datorata lipsei eventualelor documente care nu au fost puse la dispozitia sa de catre Client. Nu s-au facut investigatii suplimentare de verificare a informatiilor primite si s-au folosit doar surse de informatii publice pentru informatii secundare sau tertiare, care sunt considerate de incredere, fara a se acorda garantii pentru acuratete. Intreaga evaluare se bazeaza pe informatiile furnizate de catre Client. Evaluatorul isi declina orice fel

RUGINOSU DOINITA
Legitimatia Nr. 1581
Valabil

de raspundere fata de posibilele erori de evaluare datorate unor informatii gresit sau incomplet transmise. Evaluatorul nu a verificat corectitudinea datelor, considerandu-le corecte asa cum au fost puse la dispozitia sa de catre Client.

Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea activelor dupa data inspectiei sau data raportului.

Orice entitate, fizica sau juridica, care face o judecata de valoare pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nicio responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari lamuritoare legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului. Angajamentul nostru este de asa natura intrucat nu avem nicio obligatie de a actualiza raportul de evaluare sau de a revizui evaluarea in functie de unele evenimente/tranzactii ce pot aparea ulterior.

## IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea se refera la cladirea evaluata, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren, in ipoteza speciala ca aceasta nu a suferit nicio modificare de la data inspectiei si pana la data evaluarii. Evaluatorul nu a avut la dispozitie documente din care sa reiasa descrierea legala a cladirii, astfel incat identificarea si descrierea prezentata in cadrul raportului de evaluare se bazeaza doar pe informatiile furnizate de catre Client si pe informatiile culese de evaluator cu ocazia inspectiei in teren. Daca eventuale documente care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului vor fi in discrepanta cu descrierea efectuata in prezentul raport, opinia evaluatorului va trebui revizuita.

Pentru cladirea in cauza nu a fost pusa la dispozitie documentatie cadastrala, astfel incat prezenta evaluare va lua in considerare suprafata masurata indicata in releveul pus la dispozitie de catre Client. Intrucat suprafata inregistrata in documentele de proprietate (Hotarare si Autorizatie de construire) difera de suprafata indicata in releveul pus la dispozitie - prezenta evaluare va lua in considerare suprafata masurata indicata in releveu, in ipoteza speciala ca aceasta corespunde realitatii din teren.

Calitatea de evaluator autorizat nu ofera competente in domeniul masurarii suprafetelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au intocmit documentele ce stau la baza evaluarii, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispozitie. Daca eventuale lucrari topografice ulterioare cu referire la cladirea evaluata vor indica alte suprafete/limite ale cladirii, iar Clientul le va inregistra in mod corespunzator in patrimoniu - prezenta evaluare va trebui reconsiderata, la solicitarea Clientului.

Evaluatorul apreciaza ipotezele speciale ca fiind rezonabile si adecvate cu circumstamtele particulare ale prezentei evaluari si subliniaza ca valoarea de piata astfel estimata - in baza unor ipoteze speciale, ar putea sa nu fie realizabila la o data viitoare, cu exceptia cazului in care situatia de fapt de la aceea data viitoare este identica cu cea descrisa in ipotezele speciale.

Evaluator autorizat
RUGINOSU
DOINITA
Legitimatia Nr. 15012

## 9. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul este confidential pentru Client si Utilizatorii desemnati si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat in raport. Nu acceptam nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop, in nicio circumstanta.

Continutul raportului, atat in totalitate sau in parte, nu va fi difuzat prin publicitate, relatii publice, stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului.
Instrainarea raportului sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane, altele decat Clientul, Utilizatorii desemnati si alte persoane precizate explicit in raport, nu va atrage responsabilitatea evaluatorului, in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul raportului.

Distribuirea si/sau publicarea in spatiul public, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a raportului in integralitatea lui sau doar a unor parti din acesta, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului; orice reproducere sau publicare in afara acestor conditii este considerata nula.
Orice utilizare neautorizata a prezentului raport, va atrage raspunderea tertilor pentru incalcarea dreptului de proprietate intelectuala a autorului evaluarii, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Prestatia evaluatorului este limitata strict de clauzele contractului incheiat. Orice solicitari ulterioare ale Clientului, de a oferi consultanta suplimentara referitor la prezentul raport sau de a actualiza raportul de evaluare ori de a revizui evaluarea in functie de unele evenimente sau informatii ce pot aparea ulterior datei evaluarii, vor putea fi efectuate numai în temeiul unui nou contract, distinct de cel prezent.

## 10. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE

Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2026 - care sunt in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), editia 2026 si sunt adaptate specificului pietei din Romania si in conformitate cu legislatia specifica aferenta domeniului evaluarii.

S-au urmarit recomandarile urmatoarelor Standarde de Evaluare:

| | |
|---|---|
| STANDARDE GENERALE | SEV 100 - Cadrul General |
| | SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii |
| | SEV 102 - Documentare si conformare |
| | SEV 103 - Raportare |
| | SEV 104 - Tipuri ale valorii |
| | SEV 105 - Abordari si metode de evaluare |
| STANDARDE PENTRU ACTIVE | SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare |
| | GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile |

Evaluator autorizat
RUGINOSU
DOINITA

## 11. DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT

Raportul de evaluare este de tipul unui document scris, detaliat si narativ, intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2026 si prezinta o descriere a termenilor de referinta ai evaluarii, a scopului si utilizarii desemnate a acestuia, precum si analizele, calculele si rationamentele pe care s-a bazat opinia asupra valorii raportate.

RUCINOSU
BOGDAN
Legitimatia Nr. 15812
Valabil 2026

## PREZENTAREA DATELOR

### 1. PREZENTAREA COMUNEI ION CREANGA

**Cateva date generale despre comuna ION CREANGA, judetul Neamt :**

**Ion Creangă** (în trecut, **Brătești** și **I.C. Brătianu**) este o comună în județul Neamț, România, formată din satele Averești, Ion Creangă (reședința), Izvoru, Muncelu, Recea și Stejaru.[3] Se află în regiunea istorică Moldova Occidentală, la o altitudine de 198 m deasupra nivelului mării. Are o suprafață de 74,91 km². Populația, determinată în 1 decembrie 2021, prin recensământ și chestionar, este de 4.989 de locuitori.[4]

**Descrierea clădirii:**

Inspecţia proprietăţii a fost realizată de către evaluator ,în prezenţa reprezentantilor proprietarului. La această data, evaluatorul a vizitat proprietatea imobiliară identificând-o pe baza actelor puse la dispoziţie de către proprietar, a inspectat vecinătăţile acesteia şi proprietatea în sine.

La deplasarea in teren, pentru efectuarea constatarilor preevaluatorii, au rezultat urmatoarele:

**Clădirea CENTRU MEDICAL**, are regim de înălțime P, structura de rezistență este alcătuită din pereți structurali din zidărie de cărămidă cu centuri și sâmburi din beton armat, fundații continui din beton armat, planșee din beton armat.

Șarpanta este din lemn ecarisat de rășinoase cu învelitoare din tablă.

Închiderile exterioare și compartimentările sunt realizate din pereți din zidărie de cărămidă de 25 cm grosime, respectiv cărămidă de 15 cm grosime.

Finisaje interioare și exterioare de calitate medie, tîmplărie interioară –aluminiu

### 2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE. ISTORICUL CLADIRII

Cladirea in cauza este identificata prin denumire si adresa postala. Cu ocazia inspectiei, realizata in baza documentelor si informatiilor furnizate de catre Client, a fost identificata cladirea, fiind urmarita corespondenta intre descrierea scriptica si situatia efectiva/faptica din teren. Cladirea este edificata pe un teren in suprafata totala de 1627 mp - conform Hotararii nr. 10 din 31.01.2017 , privind inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al Comunei Ion Creanga.

La data evaluarii, cladirea era utilizata partial pentru functiunea de Centru medical uman, dotare sociala specifica serviciilor de sanatate publica.

Se va supune evaluarii dreptul de proprietate considerat ca fiind absolut/deplin asupra cladirii evaluate, in ipoteza ca acesta este valabil, liber transmisibil si nu este grevat de nicio sarcina.

### 3. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Datele despre aria de piata in cazul prezentei evaluari au fost colectate atat la **nivel de comuna**, respectiv: **comuna Ion Creanga.** Aria de piata astfel delimitata, este apreciata de evaluator ca fiind

relevanta si suficienta pentru cladirea subiect. Analiza acestor date a condus la urmatoarele informatii referitoare la:

| | |
|---|---|
| Tendinte sociale | zona in dezvoltare |
| Situatie economica | zona cu economie activa si somaj redus |
| Reglementari si restrictii legale | specifice zonei (conform PUG) |
| Conditii de mediu inconjurator care afecteaza valoarea | nu au fost identificate |

Potrivit Real Estate Magazine (11.2020), cu privire la **piata imobiliara romaneasca in „anul pandemic":**

„Desi „anul pandemic" asa cum a fost numit anul 2020, a insemnat o perioada de mari incercari pentru fiecare dintre noi, personal sau profesional, pentru industria imobiliara impactul a fost destul de atenuat. Sigur, necunoscutul, lipsa predictibilitatii, incertitudinea sunt in masura sa ingrijoreze pe oricine, dar oamenii au continuat sa vanda, sa cumpere si sa inchirieze si in 2020. Segmentul de birouri si cel de retail au fost, fara indoiala, cel mai puternic afectate in aceasta perioada, aflandu-se in prezent in plina transformare, in timp ce piata spatiilor logistice a beneficiat de cele mai multe oportunitati, cunoscand chiar o crestere a cererii cu 50% fata de anul precedent.

E greu de estimat cu precizie ce va urma, dar ceea ce este evident pana in acest moment este faptul ca aceasta criza sanitara data de COVID-19 a accelerat procesul de eficientizare, tehnologizare si transformare a industriei. Tehnologiile implementate acum in ceea ce priveste administrarea proprietatii devin mai prezente si mai eficiente ca niciodata, flexibilitatea spatiilor cunoaste noi abordari, standardele de siguranta sanitara devin prioritare, iar relatia dintre dezvoltatori si chiriasi se consolideaza. Una peste alta, in urma acestei pandemii, industria se maturizeaza si poate continua cresterea in mod sanatos".

## 4. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE

### INFORMAȚII DESPRE CLĂDIRI COMPARABILE CONCESIONATE

Evaluatorul nu a identificat cladiri comparabile concesionate in aria de piata anterior delimitata, intrucat, pe de o parte, astfel de informatii nu sunt in general disponibile, iar pe de alta parte, cuantumul redeventei solicitate rezulta in urma unui calcul metodologic care este specific fiecarei cladiri in parte, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale acesteia.

**In aceste conditii valoarea redeventei se determina/estimeaza conform metodologiilor si tehnicilor consacrate, specifice si legale in domeniu, in baza principiului recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani.**

### INFORMATII DESPRE COSTURI DE CONSTRUIRE, DEPRECIERI

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou au fost preluate din surse credibile precum:

cataloagele editate de IROVAL si cataloagele tehnice editate de MatrixRom, inclusiv indicii de actualizare valabili la data evaluarii, instrumente consacrate si specializate in cadrul metodologiilor de evaluare, care furnizeaza informatii actualizate referitoare la costurile specifice de construire - pe diferite tipuri de constructii si pe diferite materiale de constructii.

***In estimarea deprecierilor, evaluatorul a tinut cont de tipul cladirii, precum si de vechimea si conditia tehnica/fizica a acesteia, coroborate cu duratele de viata normale recunoscute pentru astfel de cladiri.***

## ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

### 1. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Participantii pe piata pot fi cumparatorii, vanzatorii, chiriasii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

O piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata angajati in tranzactii imobiliare. Diferitele piete imobiliare sunt create de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea si varsta participantilor de pe piata, pe de o parte si de tipurile, amplasarea, designul si restrictiile urbanistice ale proprietatii, pe de alta parte.

In functie de acestea se pot identifica cinci tipuri de piete imobiliare, corespunzatoare celor cinci tipuri/categorii de proprietati imobiliare: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole si speciale. Acestea se pot diviza la randul lor in piete mai mici, mai specializate, numite subpiete, printr-un proces de identificare si analiza numit segmentarea pietei.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor de proprietati imobiliare, care la randul lor sunt influentati de o serie de forte sociale, economice, de reglementare si de mediu si are caracteristici diferite de cele ale pietelor mai eficiente ale altor bunuri si servicii (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, este influentata de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei etc).

In concluzie, piata imobiliara nu este eficienta si are un comportament dificil de previzionat, fiind importante motivatia, atitudinile si interactiunea participantilor pe piata, in masura in care ei raspund caracteristicilor particulare ale proprietatii imobiliare si influentelor externe ce afecteaza valoarea.

**Piata imobiliara specifica** in cazul de fata, tinand cont de informatiile disponibile la data evaluarii, se identifica astfel:

UNIUNEA NATIONALA A EXPERTILOR CONTABILI SI CONTABILILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
EVALUATOR AUTORIZAT
RUGINOSU DOINITA
Legitimatia Nr. 15912
Valabil 2016
Specializarea
ANEVAR

| | |
|---|---|
| SEGMENTUL DE PIATA | piata cladirilor utilizate pentru furnizarea unor servicii economice-comerciale |
| ARIA DE PIATA | comuna Ion Creanga |
| CLADIRI DISPONIBILE | nu au fost identificate cladiri similare disponibile in aria de piata |

## ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai activului respectiv, adica: cumparatorii, chiriasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de activ, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.

Analiza cererii, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, investigheaza mai ales: populatia in aria pietei, rata de crestere sau descrestere in formarea locatarilor, compozitia si distributia pe varste, veniturile si salariile tipologia locurilor de munca si rata somajului, raportul intre spatii locuite de proprietari si chiriasi, consideratii financiare (nivelul economiilor, cerintele de creditare), modul de utilizare a terenurilor si directiile de dezvoltare urbanistica, factorii ce afecteaza atractivitatea fizica a vecinatatii adica geografia/geologia, structura taxelor locale si a administratiei, disponibilitatea facilitatilor de sprijin si serviciile comunale (institutii culturale, facilitati de educatie si calitatea scolilor, facilitati sanitare si medicale, servicii de pompieri si politie).

In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: cladire cu caracter evident de utilitate publica, cu functiunea de Centru uman, **cererea este medie**, dar totusi limitata de oferta de servicii medicale existenta in imediata vecinatate, la nivelul municipiului Roman si ar putea veni din partea medicilor de familie si/sau medicilor specialisti, in scopul desfasurarii de activitati medicale, conform prevederilor legale.

## ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta se refera la productia si disponibilitatea unui activ. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie sa alcatuiasca un inventar al activelor care intra in competitie cu activul evaluat. Activele competitive cuprind unitatile cele deja existente, unitatile aflate in constructie care vor intra pe piata, precum si cele aflate in stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie - de asemenea, sa aibe in vedere unitatile care vor fi demolate, adaugate sau inlaturate prin reconversie.

Analiza ofertei, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, considera urmatorii factori cheie: cantitatea si calitatea concurentei disponibile, volumul constructiilor noi, activele oferite curent (vechi si noi), gradul de ocupare de catre proprietari si chiriasi, cauzele si numarul de activele vacante, disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii, impactul normativelor de constructii, zonarii urbanistice si a altor reglementari.

In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: **oferta este limitata**, intrucat astfel de

cladiri trebuie amenajate, dotate si avizate caracterisitic, pentru a putea fi valorificate prin concesiune, pe de o parte, iar pe de alta parte, astfel de cladiri se gasesc in numar limitat in patrimoniul administratiilor publice locale.

Astfel cum a fost mentionat in capitolul anterior, evaluatorul nu a identificat cladiri comparabile concesionate in aria de piata anterior delimitata, intrucat, pe de o parte, astfel de informatii nu sunt disponibile in mod transparent si public, iar pe de alta parte, cuantumul redeventei solicitate rezulta in urma unui calcul metodologic care este specific fiecarei cladiri, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale acesteia.

**ECHILIBRUL PIETEI**

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca. Avand in vedere analizele prezentate anterior, privind cererea solvabila si oferta competitiva, se poate considera ca in prezent piata imobiliara se afla **intr-un dezechilibru in favoarea cererii**.

## 2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare (CMBU) este: "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".

Conform SEV 100 | Cadrul General: "Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere". Cea mai buna utilizare a unui activ trebuie sa indeplineasca urmatoarele cerinte, ea trebuind sa fie:

**Permisa legal**: utilizarile care sunt permisibile de legislatia existenta, in conformitate cu reglementarile privind urbanismul, restrictiile de construire, normativele din domeniul constructiilor, restrictiile privind constructiile de patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului

**Posibila fizic**: utilizarile unui anumit activ sunt afectate de dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren, precum si de riscul unor dezastre naturale. Se vor considera disponibilitatea si capacitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic, etc)

**Fezabila financiar**: utilizarile care au indeplinit criteriile de permisa legal si posibila fizic sunt analizate in continuare pentru a determina daca acestea ar genera un venit care sa acopere toate costurile de construire (teren liber) sau ale conversiei/renovarii/modificarii (proprietate construita)

**Maxim productiva**: dintre utilizarile considerate si demonstrate ca fiind fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata rentabilitatii de piata pentru acea utilizare

## CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER SAU CONSIDERAT A FI LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face cand ea nu mai adauga valoare terenului.

## CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII CA FIIND CONSTRUITA

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU in acest caz are ca obiective identificarea acelei utilizari a proprietatii imobiliare care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit si identificarea proprietatilor imobiliare comparabile.

**CONCLUZII CMBU**

In conditiile date, avand in vedere scopul evaluarii si tinand cont de tipul cladirii evaluate si de probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei acesteia, se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a clădirii evaluate este cea actuala – Centru medical si activitati conexe.**

## 3. EVALUAREA CLADIRII

Pentru estimarea valorii unor active de natura cladirilor, pot fi utilizate una sau mai multe abordari specifice de evaluare, prezentate principial mai jos:

**Abordarea prin piata** - cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa, ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin compararea acestuia cu active similare identificate pe piata in urma analizei pietei.

Aceasta este aplicabila tuturor tipurilor de active, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile (informatii referitoare la preturi de tranzactionare sau ofertare care mai sunt valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice). Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

**Abordarea prin venit** ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin utilizarea de metode, tehnici si proceduri matematice cu scopul de a analiza capacitatea activului de a genera beneficii si de a transforma aceste beneficii intr-o indicatie asupra valorii actualizare a acestora.

Aceasta este aplicabila oricarui activ care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (active vacante sau ocupate de proprietar). Abordarea prin venit include doua metode de baza: capitalizarea venitului si fluxul de numerar actualizat (metoda DCF), iar prin luarea in considerare a unor informatii adecvate si printr-o aplicare corecta, aceste doua metode trebuie sa conduca la indicatii similare asupra valorii.

**Abordarea prin cost** ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin insumarea valorii terenului cu cea a constructiilor, luand in considerare si profitul dezvoltatorului imobiliar si tinand cont de principiul substitutiei care sta la baza acestei aplicari, potrivit caruia niciun cumparator

prudent nu va plati mai mult pentru un activ decat costul de a obtine imediat un amplasament si o constructie similare, cu atractivitate si utilitate echivalente.

Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand activul evaluat include: cladiri noi sau cladiri relativ nou construite, cladiri mai vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierii acestora, cladiri aflate in faza de proiect, constructii specializate.

Oportunitatea utilizarii uneia dintre abordari sau a tuturor si relevanta rezultatelor obtinute depind de tipul activului evaluat, de calitatea informatiilor disponibile si nu in ultimul rand de scopul evaluarii. Aplicarea acestora permite evaluatorului sa determine valoarea de piata sau un alt tip de valoare diferit de valoarea de piata.

In cazul prezentei evaluari, avand in vedere tipul activului evaluat - cladire, termenii de referinta ai evaluarii, precum si calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii, evaluatorul a selectat dintre abordarile aratate si a considerat ca fiind adecvata indeplinii misiunii sale de evaluare: **abordarea prin cost** - in scopul aplicării metodologiei specifice, consacrate si legale de calcul pentru estimarea valorii redeventei.

Astfel, au fost eliminate ca fiind considerate neadecvate: abordarea prin piata - intrucat active de natura cladirilor ce apartin domeniului public al statului nu se tranzactioneaza si nici sunt oferite spre vanzare/cumparare si abordarea prin venit - intrucat nu au fost identificate informatii despre cladiri ce aprtin domeniului public al statului concesionate/inchiriate.

## ABORDAREA PRIN COST

Conform SEV 105 | Abordari si metode de evaluare: „Abordarea prin prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin calcularea costului curent de inlocuire sau de reconstruire al unui activ si aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizica a acestuia şi pentru alte forme relevante de depreciere."

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire, cu exceptia situatiei cand se interpun factori precum momente inoportune, inconveniente, riscuri sau alti factori.

### Estimarea valorii cladirii prin aceasta abordare

Cele trei metode de evaluare din cadrul abordarii prin cost sunt: metoda costului de inlocuire, metoda costului de reconstruire si metoda insumarii. In cazul de fata - avand in vedere tipul si vechimea cladirii, a fost utilizata **metoda costului de inlocuire** - care conduce spre o indicatie privind valoarea cladirii, prin calcularea costului unei cladiri similare care ofera o utilitate echivalenta.

Metoda parcurge urmatoarele etape:

- Estimarea costului total/de nou: calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un participant tipic de pe piata care urmareste sa creeze sau sa obtina o cladire care ii ofera o utilitate echivalenta
- Determinea oricaror forme de depreciere: fizica, functionala sau externa
- Estimarea costului de inlocuire depreciat: prin scaderea deprecierii totale din costul total/de nou

1. **Estimarea costului total/de nou**

Din punct de vedere teoretic, costul utilizat in aplicarea abordarii prin cost este de realizare a unei cladiri identice la data efectiva a evaluarii. Acesta este cunoscut ca si cost de reconstruire. Cu toate acestea, o cladire existenta poate incorpora materiale de construire, tehnici de construire sau elemente de proiectare care sunt in prezent depasite si nu pot fi reproduse. Sau, o structura poate expune o combinatie de caracteristici care deviaza de la standardele curente pentru componente ale cladirilor, pentru care exista estimari de cost. In aceste situatii se practica in mod obisnuit estimarea costului de edificare a cladirilor care ofera utilitate comparabila cu cea a cladirii subiect, adica costul de inlocuire.

**Costul de nou** ales in cazul de fata este: **costul de inlocuire** - care reprezinta costul estimat pentru construirea, la data efectiva a evaluarii, a unei cladiri cu functionalitate si utilitate echivalente celei evaluate, folosind materiale si tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de inlocuire au fost preluate din mai multe surse consacrate si specializate in cadrul metodologiilor de evaluare, respectiv: cataloagele IROVAL actualizate la data evaluarii.

2. **Determinarea formelor de depreciere care afecteaza cladirea**

Deprecierea se refera la ajustarile aplicate costului estimat pentru a crea o cladire echivalenta ca utilitate, ajustari care reflecta influenta asupra valorii a oricarei forme de depreciere care afecteaza cladirea subiect. Ajustarile pentru depreciere se aplica pentru urmatoarele tipuri de depreciere:

- Depreciere fizica - orice pierdere a utilitatii din cauza deteriorarii fizice a cladirii sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizarii sale
- Depreciere functionala - orice pierdere a utilitatii rezultata din lipsa de eficienta a cladirii subiect in comparatie cu inlocuitorul sau, cum ar fi proiectul, specificatiile sau tehnologia invechite
- Depreciere externa - orice pierdere a utilitatii cauzata de factori economici sau de localizare, independenti de cladire. Acest tip de depreciere poate fi temporara sau permanenta.

Estimarea deprecierilor

- Estimarea deprecierii fizice s-a facut in paralel cu determinarea ponderii valorii elementului din total valoare cladire si aplicarea uzurii diferentiat pe element sau grup de elemente asemanatoare ca structura. Pentru exprimarea cat mai corecta a coeficientului de uzura fizica real estimat s-a procedat la "descompunerea" cladirii in categorii de lucrari - specifice tipului de constructie, unde sunt inglobate materiale cu viata lunga si categorii de lucrari unde sunt materiale cu viata scurta. Pentru determinarea coeficientului de uzura activele au fost "descompuse" in urmatoarele categorii de lucrari: structura de rezistenta si anvelopa - durata de viata lunga + finisaje - durata de viata lunga combinata cu durata scurta + instalatii - durata de viata scurta.

La estimarea duratelor de viata normale si ponderii orientative a subansamblelor constituiente ale cladirii s-au avut in vedere si informatiile furnizate de „Ghidul cuprinzand coeficentii de uzura fizica normala P13599", precum si de informatiile furnizate de cataloagele IROVAL.

- Estimarea deprecierii functionale: nu au fost identificate elemente de depreciere functionala. Eventuale pierderi ale utilitatii rezultate din lipsa de eficienta a cladirii comparativ cu o cladire moderna, sunt irelevante in situatia de fata, avand in vedere atat obiectul si scopul evaluarii.

- Estimarea deprecierii externe: nu au fost identificate elemente de depreciere externa. Cladirea supusa evaluarii - prin natura si utilizarea ei, nu este afectata de eventuale fluctuatii ale pietei imobiliare libere.

### 3. Estimarea costului de inlocuire depreciat

Prin scaderea deprecierii totale din costul total/de nou, rezulta costul de inlocuire depreciat, in fapt valoarea cladirii la (conform grilei de calcul prezentate in **Anexa 1):**

**140.186 EUR**

Prin aplicarea metodologiilor si tehnicilor consacrate, specifice si legale in domeniu, in baza principiului recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani, rezulta valoarea redeventei lunare potenatial obtenabile la:

| VALOARE CLĂDIRE | PERIOADA LEGALA CONCESIUNE | | ARIE CONSTR | REDEVENTA LUNARA |
|---|---|---|---|---|
| EUR | ANI | LUNI | MP | EUR/mp |
| 140.186 | 25 | 300 | 314 | 1,50 |

## ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA ASUPRA VALORII

### Analiza rezultatelor

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in acest raport, a fost obtinuta valoarea de piata a cladirii supuse evaluarii, ca baza a valorii si a metodologiei aplicabile in situatia specifica a concesionarii.

Fundamentarea concluziei s-a facut pe baza urmatoarelor criterii:

**Adecvarea** | Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul activului evaluat si viabilitatea pietei specifice. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila. In cazul de fata, avand in vedere obiectul si scopul evaluarii, precum si toate argumentele aratate in aplicarea metodelor de evaluare, consideram ca abordarea prin cost este singura si evident cea mai adecvata.

**Precizia** | Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a activelor comparabile. Numarul de active comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza. In cazul de fata, abordarea prin cost utilizeaza informatii de piata (surse de cost neutre, credibile si consacrate in domeniul de specialitate - cataloage de costuri, recunoscute national si utilizate in mod curent in cadrul rapoartelor de evaluare, precum si indicii specifici de actualizare valabili la data evaluarii), pe care le consideram corecte si in conformitate cu realitatea.

**Suficienta informatiilor** | Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile. In cazul de fata s-au utilizat informatii credibile, pe care le consideram relevante si suficiente.

Analizand criteriile prezentate mai sus, evaluatorul opineaza ca atat din punct de vedere al adecvarii cat si din punct de vedere al preciziei, studiate in raport cu suficienta informatiilor, **abordarea prin cost** este adecvata pentru estimarea valorii de piata a cladirii, ca baza a valorii si a metodologiei aplicabile in situatia specifica a concesionarii.

### Concluzia asupra valorii

In urma aplicarii procesului de reconciliere, evaluatorul a revizuit parcursul tuturor metodelor utilizate, analizand critic adecvarea, precizia, cantitatea si suficienta informatiilor utilizate (disponibile la data evaluarii). In urma acestui ultim proces de analiza, evaluatorul opteaza si recomanda pentru urmatoarea valoare **a redeventei lunare potential obtenabile** pentru cladirea ce face obiectul evaluarii:

**1,50 EUR/mp/luna**

## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Subsemnata, prin prezenta atest faptul ca am respectat cerintele etice si profesionale continute in

Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat, aferente indeplinirii misiunii de evaluare.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din Standardele de Evaluare a bunurilor in vigoare.

Declar ca nu am nicio relatie particulara cu Clientul si niciun interes actual sau viitor fata de cladirea evaluata.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea Clientului sau a altor persoane care au interese legate de cladirea in cauza, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

**De asemenea, certific ca**:

Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte.

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele generale si ipotezele speciale semnificative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta cladirii care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.

Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza Clientului in functie de opinia mea.

Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor in vigoare.

Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nicio alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Verificarea raportului de evaluare poate fi realizata de catre un evaluator autorizat ANEVAR care detine specializarea VE (Verificarea Evaluarii), conform SEV 400 - Verificarea Evaluarii.

# ANEXA 1

## | GRILA DE CALCUL

## FIŞĂ DE PREZENTARE ŞI EVALUARE CLADIRE/CONSTRUCTIE

**aflată în domeniul privat al comunei ION CREANGA**

| | |
|---|---|
| Data evaluării: | 10.11.2026 |
| Cursul valutar la data evaluării: | 1 euro = 5,3443 lei (B.N.R) |

**1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CLADIRE/CONSTRUCTIE**

| | |
|---|---|
| Denumirea | **Centru medical** |
| Destinaţia | Mixt |
| Nr. Inventar | |
| Data PIF | 1974-reabilitat 2021 |
| Localizarea (adresa) | Loc. Ion Creanga, strada I.C.Bratianu nr. 35 |
| Dimensiuni, suprafeţe | Sc = 314 mp<br>Scd = 314 mp<br>Regim de inaltime P |

**2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CLADIRE/CONSTRUCTIE**

Clădire CENTRU MEDICAL, Sc-314 mp, construit în anul 1974, reabilitat si extins in anul 2021, din cărămidă, acoperit cu tablă, Utilitati: curent, apa, canalizare.

**3. ESTIMAREA VALORII DE PIAŢĂ / JUSTA**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Sursa de informaţii privind estimarea costului unitar de înlocuire | "Costuri de reconstructie, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL Bucureşti 2025 | | | |
| **Costul de înlocuire brut CIB (lei):** | 1.152.610 | | | |
| **Deprecieri** | Deprecierea fizică | $D_{fiz.}$ | (35%) | 0 |
| | Deprecierea funcţională | $D_{funcţ.}$ | (%) | 0 |
| | Deprecierea externă | $D_{ext.}$ | (%) | 0 |
| **Costul de înlocuire net CIN (lei):** | Formula: CIN = CIB x (1-$D_{fiz.}$) x (1-$D_{funcţ}$) x (1-$D_{ext.}$) | | | |
| | Valoarea (lei) | 749.197 | | |
| **Valoarea de piata / justa estimată cladire/constructie - rotunjit - (lei)** | **749.197** | | | |
| **Valoarea de piata / justa estimată cladire/constructie - rotunjit - (euro)** | 140.186 | | | |

Evaluator autorizat RUSINOSU DOINITA Legitimația Nr. 15... Valabil: 20... Specialit...

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Proprietar:** | | aflată în domeniul public al Com. Ion Creanga | | | | | |
| **Denum ire şi adresă obiectiv:** | | **Cladire CENTRU MEDICAL** | | | | | |
| **Data evaluării:** | | | | | | | 15.05.2024 |
| **Suprafaţa construită** | | Sc (mp) = **314** | | | | | |
| **Suprafaţa desfaşurat construită** | | **Sdc (m p) =** **314** | | | | 1 EURO = | 5,3443 |
| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Supraf aţă/ Suprafata opaca (mp) | Cost catalog (lei/mp) | Total cost ( lei) | Coef . corecţie distanţă de transport | Coef. corecţie manoperă | Cost total (lei) |
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| **Infrastructură** | | | | | | | |
| 1 | **FCBSV2** | 314,00 | 611,60 | 192.042 | | | 192.042 |
| | Total | | | | | | 192.042 |
| **Structura** | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 1 | **6ZIDCAR30PFS** | 314,00 | 1232,70 | 387.068 | | | 387.068 |
| | Total | | | | | | 387.068 |
| **Invelitoare** | | | | | | | |
| 1 | **INVTZ** | 314,00 | 551,20 | 173.077 | | | 173.077 |
| | Total | | | | | | 173.077 |
| **Finisaj interior si exterior** | | | | | | | |
| 1 | **FOBFS** | 314,00 | 1771,10 | 556.125 | | | 556.125 |
| 2 | **FVINAR** | 314,00 | 256,90 | 80.666 | | | 80.666 |
| | Total | | | | | | 636.791 |
| **Instalaţii electrice** | | | | | | | |
| 1 | **ELINGR** | 314,00 | 150,00 | 47.100 | | | 47.100 |
| | Total | | | | | | 47.100 |
| **Instalaţii sanitare** | | | | | | | |
| 1 | **ISCLBTIPB** | 314,00 | 73,00 | 22.922 | | | 22.922 |
| | Total | | | | | | 22.922 |
| **Instalaţii de încălzire** | | | | | | | |
| 1 | **IVCLBTIPB** | 00,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0.00 |
| | Total | | | | | | 0.00 |
| | | | | | | | |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)** | | | | | | | **1.459.000** |

| | | |
|---|---|---|
| **COST DE NOU** | **4646,50 lei/mpAd** | **1.459.000 LEI** |

**ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT | CIB**

CIB = Cost de nou / TVA (1,21)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **COSI DE INLOCUIRE BRUT** | **1.152.610** | **LEI** | | |
| | **215.671** | **EURO** | curs BNR | 5,3443 |

Expert evaluator ANEVAR,
Ing. Ruginosu Doinita





**ESTIMAREA DEPRECIERILOR**

| Subsistem | Pondere | Uzura | Uzura ponderata |
|---|---|---|---|
| Structura de rezistenta | 40% | 40% | 25% |
| Anvelopa | 17% | 10% | 3% |
| Finisaje | 25% | 33% | 3% |
| Instalatii | 18% | 17% | 4% |
| | **Uzura fizica** | | **35%** |
| | **Depreciere functionala** | | **0%** |
| | **Depreciere externa** | | **0%** |

**ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET | CIN**

| | | |
|---|---|---|
| **COST DE ÎNLOCUIRE NET \| rotunjit** | **749.197** | **LEI** |
| | **140.186** | **EURO** |

## *STABILIREA REDEVENTEI*

Calculul redeventei din prezentul raport de evaluare are character pur informativ pentru client/beneficiarul raportului de evaluare, deoarece asa cum prevede OG 54/2006, art. 4, alin 2: **"Modul de calcul si de plata a redeventei se stabileste de catre ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale ori de catre autoritatile administratiei publice locale".**

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita maxima a concesiunii se va stabili astfel incat **sa asigure numai recuperarea in 25 de ani** a pretului de vanzare a cladirii.

| VALOARE CLĂDIRE | PERIOADA LEGALA CONCESIUNE | | ARIE CONSTR | REDEVENTA LUNARA |
|---|---|---|---|---|
| EUR | ANI | LUNI | MP | EUR/mp |
| **140.186** | **25** | **300** | **314** | **1,488**<br>**Rotunjit 1,50** |

**Notă:**Evaluarea este valabilă pentru preţurile curente din luna NOIEMBRIE 2026 (curs referinţă al BNR: 5,3443 lei/euro).

Expert evaluator ANEVAR,
Ing. Ruginosu Doinita

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

| Nr. cerere | 18373 |
|---|---|
| Ziua | 26 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2023 |

Cod verificare
100133167071

# EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
## PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 52078 Ion Creanga*

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

## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

**Adresa:** Loc. Ion Creanga, Str I.C.Bratianu, Nr. 35, Jud. Neamt

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafaţa* (mp) | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1 | 52078 | 1.627 | Teren imprejmuit;<br>imobil imprejmuit partial cu gard lemn si plasa |

**Construcţii**

| Crt | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1.1 | 52078-C1 | Loc. Ion Creanga, Str I.C.Bratianu, Nr. 35, Jud. Neamt | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:314 mp; S. construita desfasurata:314 mp; Centru medical (P), construit in anul 1974, reabilitat si extins in anul 2021 , cu suprafața construită desfășurată de 314 mp |

## B. Partea II. Proprietari şi acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | | Referinţe |
|---|---|---|
| **23592 / 11/07/2017** | | |
| Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 10, din 31/01/2017 emis de Consiliul Local al COMUNEI ION CREANGA; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1<br>1) **COMUNA ION CREANGA**, CIF:2613753 | A1 |
| Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 8131, din 10/07/2017 emis de COMUNA ION CREANGA; Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 52, din 30/06/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ION CREANGA; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1<br>1) **COMUNA ION CREANGA**, CIF:2613753 | A1.1 |
| **18373 / 26/04/2023** | | |
| Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării/ Extinderii Construcţiei realizate cu autorizaţie de construire Nr. 4969, din 24/04/2023 emis de Primăria Comunei Ion Creangă; Act Administrativ nr. Certificat De Atestare Fiscală Nr.4981, din 24/04/2023 emis de Primăria Comunei Ion Creangă; | | |
| B6 | Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra extinderii, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1<br>1) **COMUNA ION CREANGĂ**, CIF:2613753, domeniu privat | A1.1 |
| Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatură stradală și adresă Nr. 5087, din 25/04/2023 emis de Primăria Comunei Ion Creangă; | | |
| B7 | se actualizează informațiile tehnice ale imobilului, în sensul modificării adresei, aceasta devenind:Loc. Ion Creanga, Str I.C.Bratianu, Nr. 35, Jud. Neamt | A1, A1.1 |

## C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini | Referinţe |
|---|---|
| NU SUNT | |

*Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.*



Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

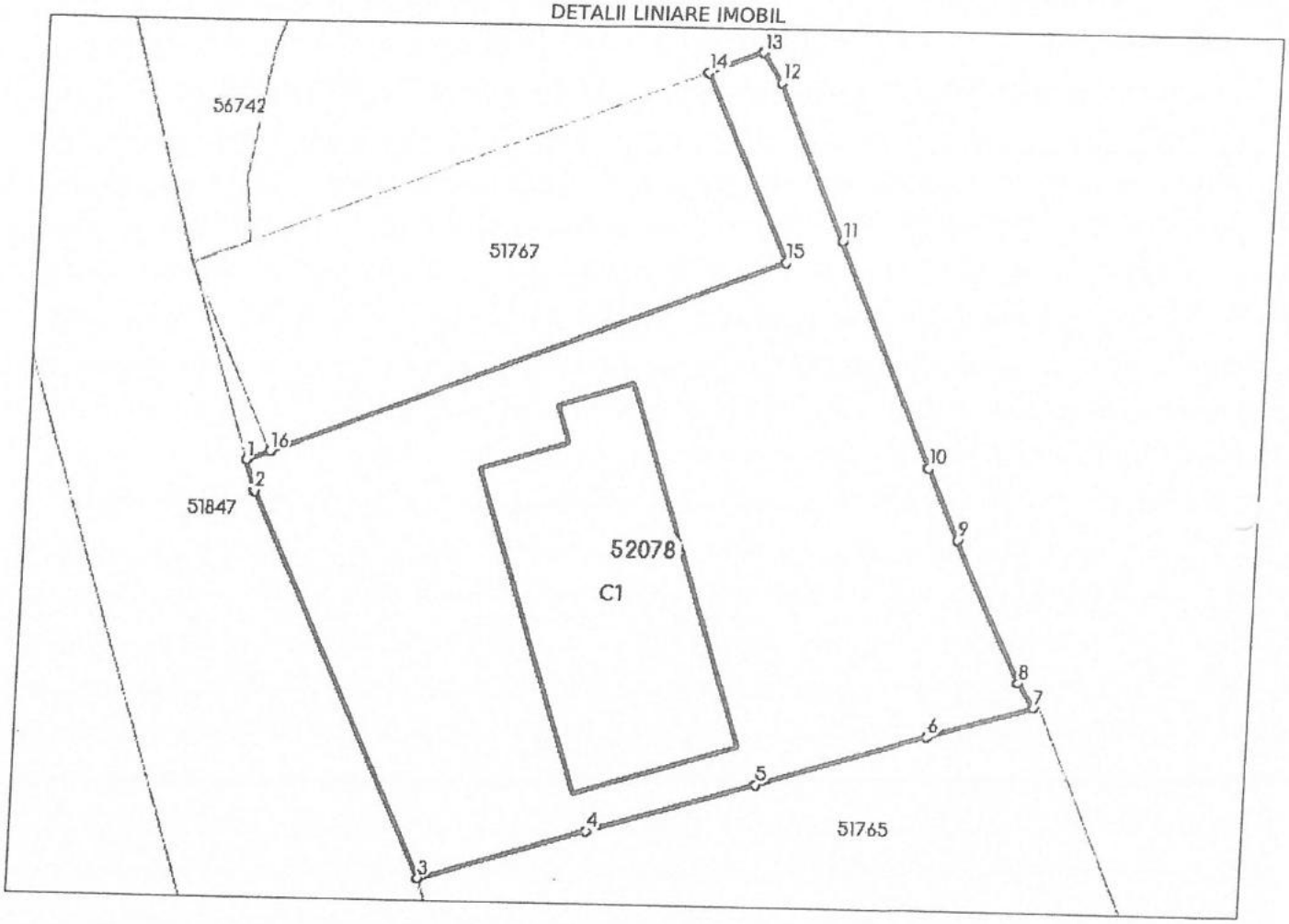
## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 52078 | 1.627 | imobil imprejmuit partial cu gard lemn si plasa |

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




### Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intra vilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | curti constructii | DA | 1.627 | 5 | 95/1 | - | |

### Date referitoare la construcţii

| Crt | Număr | Destinaţie construcţie | Supraf. (mp) | Situaţie juridică | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|
| A1.1 | 52078-C1 | constructii administrative si social culturale | 314 | Cu acte | S. construita la sol:314 mp; S. construita desfasurata:314 mp; Centru medical (P), construit in anul 1974, reabilitat si extins in anul 2021 , cu suprafaţa construită desfăşurată de 314 mp |
| ~~A1.2~~ | ~~52078-C2~~ | ~~constructii anexa~~ | 5 | ~~Cu acte~~ | ~~S. construita la sol:5 mp; Anexa - suprafata desfasurata construita = 5 mp, construita in anul 1974, construita din caramida, acoperita cu eternita.~~ |

**Lungime Segmente**

**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.**

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment (m) |
|---|---|---|

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment (** (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 2.345 |
| 2 | 3 | 30.859 |
| 3 | 4 | 12.402 |
| 4 | 5 | 12.437 |
| 5 | 6 | 12.647 |
| 6 | 7 | 7.562 |
| 7 | 8 | 2.166 |
| 8 | 9 | 11.208 |
| 9 | 10 | 5.668 |
| 10 | 11 | 17.691 |
| 11 | 12 | 12.388 |
| 12 | 13 | 2.622 |
| 13 | 14 | 4.109 |
| 14 | 15 | 14.97 |
| 15 | 16 | 38.862 |
| 16 | 1 | 1.812 |

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263, 262.

Data soluţionării,
26-04-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GHEORGHE GABRIEL BATRANU
*(parafa şi semnătura)*

Referent,
*(parafa şi semnătura)*

Google Maps DJ207D




Data preluării imaginii: iul. 2023 © 2026 Google



# RELEVEU DEPOZIT SI ARHIVA

Anexa Nr.18

Scara 1:100

| Nr. cadastral al terenului | | Adresa Imobilului | |
|---|---|---|---|
| 52078 | | Localitatea Ion Creanga, Strada I.C. Bratianu, Nr. 35, Comuna Ion Creanga, Judetul Neamt | |
| Carte Funciara colectiva nr. | 52078-C1 | UAT | Ion Creanga |
| Cod unitate individuala (U) | | CF individuala | 52078-C1-U |

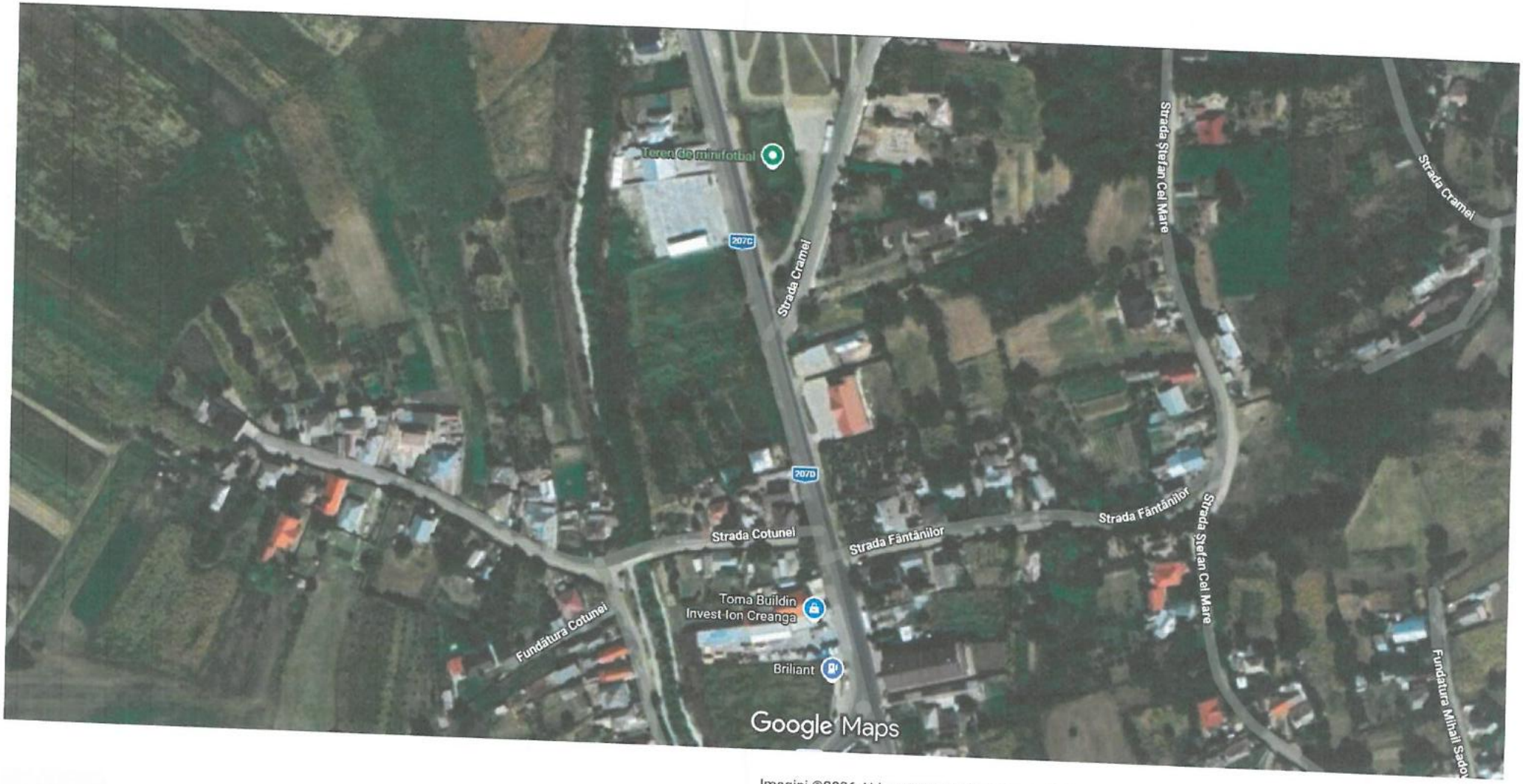



| Numar incapere | Denumire incapere | Suprafata Utila ( mp ) |
|---|---|---|
| 26 | Depozit | 19.4 |
| 27 | Arhiva | 17.6 |
| Suprafata Utila = 37.0 mp | | |
| Executant: GIURGILA N. Gelu | | Data |
| Autorizatie Cat.A, Seria RO-B-F, Nr. 0167 | | 07.09.2026 |
| Receptionat | | Data |
| | | |

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE SI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
INGINER TOPOGRAF
GIURGILĂ
GELU
CERT. SERIA O. nr. 7675

BR

Google Maps




Imagini ©2026 Airbus,CNES / Airbus,Maxar Technologies,Date cartografice ©2026 50 m