

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA ION CREANGA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA
NR. 55 DIN 28.09.2012

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafața de 841 mp , teren intravilan , situat în satul Ion Creanga , parcela „ Lunca „ , aparținând domeniului privat al comunei Ion Creanga

Consiliul local al comunei Ion Creanga, județul Neamț .

Având în vedere referatul de aprobare nr. 5166 din 17.08.2012 întocmit de doamna Bulgariu Maria , referent delegat UAT ,prin care propune aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului în suprafața 841 mp situat în intravilanul satului Ion Creanga , parcela „ Lunca „ , aparținand domeniului privat al Comunei Ion Creanga , jud. Neamț si a documentatiei pentru concesiune;

Tinând seama de expunerea de motive a primarului comunei nr . 5191 din 20.08.2012.

Vazând ca terenul în suprafața de 841 mp nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu;

Tinând seama de raportul de avizare pentru legalitate nr.2216 din 20.08.2012 întocmit de secretara comunei Ion Creanga , jud. Neamț;

În conformitate cu prevederile Titlului X privind circulația juridică a terenurilor din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;

Tinând seama de prevederile Legii nr. 213/ 1997 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia .

Luând act de avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului local .

În temeiul art. 38, alin(1)si (2), lit. (f), (h); art. 46, alin.(1)și(2) ; art. 125, alin.(1) și (2), din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare.

HOTARASTE :

Art.1- Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al comunei Ion Creanga în suprafața de 841 mp , teren intravilan , situat în satul Ion Creanga , parcela „ Lunca” delimitat conform schiței- anexe care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.2- Se aprobă studiul de oportunitate , caietul de sarcini prevăzut în anexa nr. 2.

Art.3- Se însușește raportul de evaluare al proprietatii imobiliare „ teren intravilan 841 mp , sat Ion Creanga , parcela Lunca , jud. Neamț „, teren ce aparține domeniului privat al comunei Ion Creanga, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art 4-Vânzarea , cumpărarea se va face prin acte încheiate în formă autentică, iar cheltuielile de perfectare a actelor vor fi suportate de cumpărător.

Art. 5- Se aproba documentatia de atribuire prin licitatie publica deschisa „, cu plic inchis „. Se aproba pretul de pornire al licitatiei publice pentru terenul prevazut la art. 1 de 2.383 lei pentru 841 mp , la un curs euro de 4,3588 lei (valoarea nu contine TVA)

Art.6-prezentul proiect de hotarare intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art.7-Primarul va asigura executarea prezentului prin compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei comunei Ion Creanga .

Art. 8 Secretarul comunei va asigura publicitatea si comunicarea prezentei institutiilor si persoanelor interesate .

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
CANARAU GABRIELA



Contrasemneaza ptr.legalitate
SECRETAR
NITA MIHAELA



STUDIU DE OPORTUNITATE

A. BUNUL SUPUS VANZARII

Bunul supus vanzarii se concretizeaza in terenul situate in localitatea Ion Creanga , intravilan , arabil fiind precizat in planul de situatie anexat , avand supafata si datele topografice precizate in Fisa Terenului , pe care din anul 2011 sunt realizate constructii-anexe , , avand urmatoarele vecinatati :

- Nord: - Drum exploatare ;
- Sud: - Drum comunal ;
- Est: -Bancu Neculai;
- Vest: - Drum exploatare ;

Aceasta suprafata de teren figureaza inscrisa la poz.1 in anexa la H.C.L. nr. 54 / 28.09.2011 privind insusirea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al comunei Ion Creanga si este determinate conform schitei de identificare .

B. MOTIVELE CARE JUSTIFICA INITIEREA VANZARII

Pricipalul motiv care justifica initierea vanzarii terenului respective , este intrarea in legalitate a constructiilor anexe construite fara certificate de urbanism si autorizatie de construire .

C. INVESTITIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA OBIECTULUI VANZARII .

Terenul este amplasat intr-o de referinta rurala favorabila , ambient in general civilizat , marcat de modestia caselor si gospodariilor din zona . Din punct de vedere edilitar si economic este o zona cu posibilitati de dezvoltare a investitiilor .

D. PROCEDURA DE VANZARE

Licitatia publica deschisa presupune:

- a) Publicarea anuntului publicitar intr-un ziar de circulatie locala,
- b) Participarea persoanelor interesate la licitatie publica deschisa cu oferta “ cu plic inchis “ organizata in vederea vanzarii terenului . Toate amanuntele privitoare la obiectul vanzarii vor fi cuprinse in Caietul de sarcini care va fi obtinute contra cost de la Primaria comunei Ion Creanga . Contravaloarea caietului de sarcini este de 10 lei . Taxa participare la licitatie este de 23,83 lei

E. TEMEIUL LEGAL AL ORGANIZARII PROCEDURII :

- Legea nr. 215/2001 privind administratia publica publica locala , republicata cu modificarile si completarile ulterioare .
- H.C .L nr. 15 din 20.04.2005 privind aprobarea Regulamentului- cadru de vanzare a bunurilor din domeniul privat al comunei aflate in administrarea Consiliului local Ion Creanga .

F. OBTINEREA AVIZELOR

Obtinerea avizelor necesare elaborarii proiectului vor reveni in sarcina si pe cheltuiala exclusive a cumparatorului , in conf. cu Legea nr. 50 / 1991 republicata privind autorizarea lucrarilor de construire si / sau desfiintare .

- G. CAIETUL DE SARCINI – privind vanzarea terenului situate in loc. Ion Creanga , parcela Lunca , avand nr. topo 3/ 68 / 1, se ridica contra cost de la sediul primariei comunei Ion Creanga

H. OBIECTUL VANZARII

Bunul supus vanzarii se concretizeaza in terenul situat in loc. Ion Creanga , parcela 3/ 68/ 1 – intravilan denumita popular “ Lunca “ in suprafata de 841 mp , situate intre urmatoarele

vecinatati : Nord: - Drum exploatare, Sud: - Drum comunal ; Est: -Bancu Neculai ; Vest: - Drum exploatare ;

I. CARACTERISTICELE INVESTITIEI

Constructiile realizate vor intra in legalitate in conformitate cu prevederile legale in vigoare .

J. ELEMENTE DE PRET

Pretul este estimate prin metoda comparatiei directe conform Raportului de evaluare intocmit de expert evaluator Ing. Facalet Ioan si este de 2.383 lei pentru 841 mp , la un curs euro de 4,3588 lei (valoarea nu contine TVA) .

- Pret pornire licitatie : 2.383 lei
- Treapta de licitatie : 238,30 lei
- Taxa de participare la licitatie : 23,83 lei
- Pret caiet de sarcini : 10 lei
- Plata terenului se face la incheierea contractului de vanzare cumparare .

K. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Cumparatorul are obligatia de a exploata in regim de continuitate si permanenta eficacitatea bunului cumparat .

L. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Nerespectarea de catre parti a obligatiilor stipulate in mod expres in viitorul contract de vanzare cumparare , atrage implicit raspunderea contractual a partii in culpa , mergand pana la rezilierea contractului oneros intervenit intre parti .

M. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel intervenite intre viitoarele parti contractante , din executarea contractului de vanzare cumparare sunt de competent instantei judecatoresti daca nu se obtine o rezolvare amiabila cu acordul partilor .

N. ALTE CLAUZE

Partile contractante pot insera si alte clauze referitoare la reziliere , conventional sau la forta majora ori caz fortuit.

CAIET DE SARCINI

1.) OBIECTUL VÂNZĂRII

Parcela de teren situata în intravilanul satului Ion Creanga, având nr. topo 3/ 68 , terenul este proprietatea privată a comunei Ion Creanga . Vânzarea – cumpărarea se va face prin acte încheiate în formă autentică.

Pretul vanzarii este estimat prin metoda comparatiei directe conform Raportului de evaluare întocmit de expert evaluator Ing. Facalet Ioan si este de 2.383 lei pentru 841 mp , la un curs euro de 4,3588 lei (valoarea nu contine TVA) .

Terenul nu dispune de utilitati : racordare la energie electrica , cablu TV si telefon , celelate se vor rezolva astfel : apa- sursa proprie fantana , canalizare –nu.

2) CARACTERISTICELE INVESTITIEI

Terenul este amplasat într-o zona de referinta favorabila , fara retele edilitare

Ambient in general civilizat , marcat de modestia caselor si gospodariilor din zona .

Din punct de vedere edilitar si economic , este o zona de stagnare .

3.) ELEMENTE DE PRET

Prețul de pornire al licitației (fără T.V.A.), este cel prevăzut în raportul de evaluare, aprobat prin Hotărâre de Consiliul Local nr.55 din 28.09.2012

Taxa de participare la licitație este de 23,83 lei RON.

Garanția de participare la licitație, este de 1% din valoarea de pornire a licitației, pentru fiecare parcelă în parte.

Pasul licitației, este de 10% din prețul de pornire al licitației.

Cheltuielile legate de: întocmirea Documentației cadastrale privind amplasarea și delimitarea bunului imobil, de efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară și de autentificarea contractului de vânzare – cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

4) TEMEIUL LEGAL AL ORGANIZĂRII PROCEDURII :

- Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală , republicată cu modificările și completările ulterioare .

- H.C .L nr. 15 din 20.04.2005 privind aprobarea Regulamentului- cadru de vânzare a bunurilor din domeniul privat al comunei aflate în administrarea Consiliului local Ion Creanga .

5) DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Licitatia publica organizata in vederea vanzarii terenului se va desfasura conform H.C.L. nr. 15 din 20.04.2005 de aprobarea a Regulamentului- cadru de vânzare a bunurilor din domeniul privat al comunei aflate în administrarea Consiliului local Ion Creanga .

Pentru desfasurarea licitatiei publice deschise organizate in vederea vanzarii bunurilor imobile proprietate a comunei este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanti .

Taxa participare la licitatie este 23,83 lei Ron/ participant .

Participantii la licitatie au obligatia de a achizitiona documentatia de licitatie contra sumei de 10 lei pan ape data de 15.10.2012 .

Termenul de depunere a ofertelor nu poate fi mai mic de 15 de zile calendaristice si nu poate depasi 60 zile calendaristice , incepand cu data publicarii anuntului licitatiei publice deschise într-un ziar local .

Sedinta publica de deschidere a ofertelor se va desfasura la sediul primariei comunei Ion Creanga in data de 20.10.2012 , ora 11,00

Data limita pentru depunerea ofertelor este 20.10.2012 , ora 10,00, fiind obligatorie participarea a cel puțin trei ofertanti . Perioada de valabilitate a ofertei este de 60 zile de la data deschiderii ofertelor .

Tipul licitatiei : Licitatie publica deschisa , cu oferta , in plicuri inchise si sigilate, unul exterior si unul interior .

6) PREȚUL DOCUMENTAȚIEI

Caietul de sarcini inclusive toate documentele necesare licitatiei se pun la dispozitia solicitantului contra cost , in valoare de 10 lei .

7) CONDITII DE ELIGIBILITATE

Pentru a fi considerat eligibil ofertantul trebuie sa depuna toate documentele solicitate Participarea la licitatie a ofertantilor este conditionata de :

- achitarea integrala a debitelor pe care le au fata de bugetul local prin prezentarea unui certificat fiscal eliberat de compartimentul de impozite si taxe locale din cadrul primariei comunei Ion Creanga ,
- achitarea taxei de participare la licitatie si a documentatiei de licitatie (caiet de sarcini) .

Nu vor participa la licitatie persoane fizice /juridice care au debite fata de Consiliul local al comunei Ion Creanga

Daca din diferite motive licitatia se amana , se revoca sau se anuleaza , decizia de amanare , revocare sau anulare nu poate fi atacata de catre ofertanti . In acest caz ofertantilor li se va inapoia contravaloarea caietului de sarcini pe baza unei cereri scrise si inregistrate la primaria comunei Ion Creanga .

Prin inscrierea la licitatie toate conditiile impuse prin caietul de sarcini se considera insusite de ofertant .

8) DOCUMENTELE NECESARE PENTRU PARTICIPAREA LA LICITATIE :Oferta

(tip Formular de oferta) la care se va anexa :

- declaratia de participare pentru licitatia publica deschisa
- Statutul societatii sau autorizatia de functionare (daca este cazul – persoana juridica)
- certificat de inregistrare din partea societatii pentru persoana care o reprezinta la licitatie (daca este cazul)
- chitantele privind achitarea taxelor : taxa de participare in valoare de 23,83 lei si caiet de sarcini in valoare de 10,00 lei .
- certificat fiscal eliberat de compartimentul impozite si taxe locale din cadrul primariei comunei Ion Creanga ,
- buletin / carte de identitate .

9) ALTE PRECIZARI REFERITOARE LA OFERTE :

- Oferta reprezinta manifestarea de vointa ferma si irevocabila a potentialilor cumparatori de a incheia contractul de vanzare cumparare in conformitate cu conditiile prevazute in documentatie .
- Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborarii si prezentarii ofertei sale cat si cele ce rezulta din caietul de sarcini.
- Daca oferta nu corespunde cerintelor licitatiei aceasta va fi respinsa de comisia de licitatie
- Presedintele Comisiei de licitatie are dreptul sa descalifice orice ofertant care nu indeplineste prin oferta prezentata una sau mai multe din documentele cerute pentru participarea la licitatie .
- Ofertele sub pretul minim de vanzare vor fi excluse de la licitatie
- Oferta reprezinta manifestarea dorintei ofertantului de a semna contractul de vanzare cumparare a terenului ce fac obiectul licitatiei , pentru utilizarea acestuia in conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini .
- Taxa de participare la licitatie se pierde daca optiunea este respinsa datorita neindeplinirii conditiilor de eligibilitate
- Presedintele comisiei are dreptul sa descalifice orice optiune care nu indeplineste prin documentele prezentate , conditiile de eligibilitate .

10) MODUL DE ADJUDECARE

Pentru adjudecarea licitatiei pentru teren s-a stabilit urmatorul criteriu :

Valoarea ofertei - cea mai mare

Pe baza dosarului licitatiei in baza criteriilor stabilite se va incheia procesul verbal de adjudecare document care va sta la baza incheierii contractului de vanzare cumparare ce urmeaza a fi incheiat intre vanzator : Comuna Ion Creanga , prin Primar si castigatorul confirmat al licitatiei , comunicand data la care adjudecatorul trebuie sa se prezinte la

Notarul public pentru perfectarea contractului . Concomitent sa va comunica celorlalti ca ofertele lor sunt necastigatoare .

In caz de nepartajare nu se adjuceca si se va organiza o noua licitatie
In caz de anulare , licitatia se repeta , organizatorul comunicand hotararea in scris tuturor ofertantilor participanti .

11) NOTIFICARI CATRE OFERTANTII CARE AU ADJUDECAT VANZAREA

- Ofertantul care a adjucecat licitatia pentru vanzarea terenului va semna procesul verbal de adjucecare imediat dupa ce acesta a fost declarat castigator . Incheierea contractului de vanzare cumparare se va face in baza procesului verbal de adjucecare .

- Cheltuielile privind taxele notariale precum si alte taxe pentru notarea contractului il privesc in exclusivitate pe cumparator .

- Pana la data incheirii contractului de vanzare cumparare la Notarul public , cumparatorul trebuie sa faca dovada achitarii integrale a pretului contractului de vanzare cumparare si dovada achitarii a pretului documentatiei cadastrale .

12.) OBLIGATIILE ADJUDECATORULUI (CUMPĂRĂTORULUI)

Persoana care a cumparat terenul are obligatia de a executa integral investitiile pe care si le-a propus prin cumpararea acestui teren , in conditiile Legii nr. 50 / 1991

Constructiile realizate se declara in vederea impunerii la Primaria comunei Ion Creanga , dupa obtinerea certificatului de urbanism si a Autorizatiei de construire

Toate lucrarile de racordare la utilitati si obtinerea avizelor de la detinatorii acestora privesc pe cumparator .

13.) SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice natură dacă nu se pot soluționa pe cale amiabilă dupa epuizarea cailor amiabile sunt de competența instanțelor judecătorești.

14.) DISPOZITII FINALE

Eventualele contestatii cu privire la desfasurarea licitatiei publice se vor depune la registratura primariei comunei Ion Creanga , in termen de 48 ore de la data desfasurarii licitatiei publice , iar comisia de licitatie va analiza si instrumenta contestatiile inregistrate in termen de 5 zile de la data inregistrarii acestora .

RECAPITULATIE ;

Pretul de pornire al licitatiei = 2.383 lei Ron / 841mp , la un curs valutar de 4,3588 lei (valoarea nu contine TVA) .

Treapta de licitatie = 23,83 lei

Taxa de participare la licitatie = 23,83 lei

Garantie de participare la licitatie = 23,84 lei

15.) COMPONENTA COMISIEI DE LICITATIE

- 1. PETRACHE GABRIEL – viceprimar comuna – presedintele comisiei**
- 2. DASCALU MIHAI – consilier local – membru**
- 3. NASTASE NECULAI – consilier local – membru**
- 4. BULGARIU MARIA – referent delegate UAT – membru**
- 5. DAMIAN MIHAELA – contabilul primariei – membru**
- 6. NITA MIHAELA – secretar comuna – secretar comisie**



S.C. **RAY CONSTRUCT** S.R.L.

Bicaz, jud. Neamț
Str. Aleea Teilor, bl.14, sc.A, et.1, ap.3
CIF: RO 15440182, J27/711/2003

Raport de evaluare a proprietății imobiliare

**Teren intravilan 841 mp,
Comuna Ion Creangă, tarla Lunca, județul Neamț**

Beneficiar: Consiliul Local al Comunei Ion Creangă

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare
Ing. Făcăleț Ioan

24 noiembrie 2011



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului **ing. Făcăleț Ioan** și al **destinatarului** – Consiliul Local al Comunei Ion Creangă.

Către: Primăria Comunei ION CREANGA

Vă transmitem raportul de evaluare a proprietății imobiliare „**Teren intravilan cu suprafața de 841 mp**” situată în intravilanul comunei Ion Creanga, tarla Lunca, județul Neamț.

Proprietatea este compusă din: Teren intravilan în suprafață de 841 mp .

Proprietatea aparține Consiliului Local al Comunei Ion Creanga, județul Neamț și a fost evaluată la data de 24.11.2011.

Inspekția proprietății, toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de către expert evaluator **ing. Ioan Făcăleț și ing. Ionuț Costin**.

Raportul de evaluare care însoțește această scrisoare este structurat astfel:

- Partea 1: *Partea introductivă*, certificarea și prezentarea evaluatorului.
- Partea 2: *Premizele evaluării*, în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare a evaluării.
- Partea 3: *Prezentarea datelor*, în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate.
- Partea 4: *Rezultatul evaluării. Concluzii*.
- Partea 5: *Anexe-Analiza datelor*, conține aplicarea metodelor de evaluare.
- Partea 6: *Anexe* conține elemente care argumentează datele prezentate în raport, copii ale documentelor, fotografiile ale proprietății etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (**Teren intravilan cu suprafața de 841 mp situat în com. Ion Creanga, tarla Lunca, jud. Neamț**) - ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport este:

**$V_{eval} = 2.383$ lei
(respectiv 547 €)**

Facem următoarele mențiuni referitoare la valoarea de piață calculată:

- valoarea nu conține TVA
- cursul de schimb considerat este de 4.3588lei/€, respectiv 3,2215 lei/\$
- valorile estimate în valută sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a efectuat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifică semnificativ.
- raportul de evaluare a fost întocmit conform standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru ale ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)

Semnătura:

Ing. Ioan Făcăleț



CUPRINS

Certificare.....	4
SINTEZA EVALUĂRII	5
1. PREMIZELE EVALUĂRII.....	6
1.1. Ipoteze și condiții limitative.....	6
1.2. Ipoteze și condiții limitative specifice	6
1.3. Obiectul evaluării	7
1.4. Scopul evaluării și data evaluării.....	7
1.5. Drepturi de proprietate evaluate	7
1.6. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate	7
1.7. Moneda raportului	8
1.8. Modalități de plată	8
1.9. Riscul de garanție	8
1.10. Sfera evaluării și inspecția proprietății.....	8
1.11. Informațiile utilizate și sursele acestora	9
1.12. Clauză de nepublicare.....	9
1.13. Valabilitatea raportului.....	9
1.14. Prezentarea evaluatorului	10
2. PREZENTAREA DATELOR.....	11
2.1. Prezentare generală a proprietății imobiliare	11
2.1.1. Descrierea proprietății	11
2.1.2. Situația juridică a proprietății	11
2.2. Descrierea proprietarului	11
2.3. Istoricul proprietății	11
2.4. Informații privind zona, vecinătățile și amplasamentul	11
2.5. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)	12
2.4.1. Analiza cererii	13
2.4.2. Analiza ofertei.....	14
2.4.3. Echilibrul pieței (cereri și oferte, exemple)	14
3. REZULTATUL EVALUĂRII ȘI CONCLUZII	15
3.1. Cea mai bună utilizare	15
CMBU a terenului considerat neocupat.....	15
3.2. Abordări și metode de evaluare utilizate	15
3.3. Abordarea prin metoda extracției	17
3.4. Abordarea prin comparații	18
3.5. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	19
ANEXA NR.1 Descrierea proprietății:	20
Anexa nr.2 – Metoda extracției.....	21
Anexa nr.3 – Metoda comparațiilor directe.....	23
Anexa nr.4 – Fotografii ale proprietății imobiliare evaluate	26



Certificare

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

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

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

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

Proprietatea „**Teren intravilan cu suprafața de 841 mp, situat în com. Ion Creanga, tarla Lunca, jud. Neamț**” a fost inspectată personal de către ing. expert-evaluator **Făcăleț Ioan** la data de 24.11.2011 în prezența proprietarului.

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

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru ANEVAR, legitimația nr. 7647 (Făcăleț Ioan), îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și eu competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator proprietăți imobiliare
Ing. Făcăleț Ioan



SINTEZA EVALUĂRII

Data inspecției	24.11.2011	Data evaluării	24.11.2011
Proprietatea de evaluat:			
Teren intravilan cu suprafața de 841 mp situat în com. Ion Creanga, tarla Lunca, jud. Neamț			
Adresa: Com. Ion Creanga, județul Neamț			
Localizare zonă:	intravilanul comunei Ion Creanga, tarla Lunca		
Proprietar:	Consiliul Local al Com. Ion Creanga		
Client:	Consiliul Local al Com. Ion Creanga		
Destinatarul raportului:	Consiliul Local al Com. Ion Creanga		
Sarcini privind proprietatea:	Lipsită de sarcini		
Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață în scopul vânzării			
Descrierea proprietății:			
1. Teren intravilan S=841 mp situat în domeniul privat al Com. Ion Creangă.			
Vecinatati:	N – drum exploatare E – drum exploatare S – drum exploatare V – Bancu Neculai		
Terenul are o forma neregulată (triunghi), fiind situat la periferia satului Ion Creangă.			
Dotări suplimentare/utilități: energie electrică în apropiere.			
Determinarea celei mai bune utilizări:			
CMBU pentru teren (considerat liber): teren pentru constructii rezidențiale			
Date privind piața imobiliară specifică:			
Intervale de tranzacționare pentru imobile similare: nu s-au identificat			
Nivelul chiriilor pe piață pentru imobile similare: nu s-au identificat			
Abordarea evaluării pentru teren:			
Abordarea prin metoda extracției	2.383 lei		
Abordarea prin comparații directe	2.920 lei		
Rezultatul evaluării proprietății – opinia evaluatorului			
Tipul valorii estimate: valoarea de piață a proprietății imobiliare			
LEI	EURO	USD	
2.382	547		

Cursuri valutare la data evaluării:

Curs euro: 4.3588 lei/€

Curs usd: 3.2215 lei/\$



1. PREMIZELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și condiții limitative

I) Raportul de evaluare este întocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitării unor servicii prestate de destinatarul raportului.

II) Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parțial, sau proporții rezultate din el, sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității.

III) Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiții ascunse sau neevidente ale subsolului și structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

IV) Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentele puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice, precum și pe cele rezultate din inspecția la fața locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.

V) Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu li se acordă garanția pentru acuratețe acestora, nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate.

VI) În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.

VII) La întocmirea raportului de evaluare s-a considerat că bunurile evaluate sunt în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat să detecteze substanțe sau materiale care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.

VIII) Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.

IX) Valorile estimate în EUR, USD sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

X) Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.2. Ipoteze și condiții limitative specifice

În procesul de evaluare se presupun următoarele:

I) Proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice.

II) Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte, iar planurile de amplasare și materialul ilustrativ sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.

III) Se pot obține sau reînnoi toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte aprobări necesare pentru orice utilizare potențială pe care se bazează unele din metodele de evaluare aplicate în cadrul raportului.



1. PREMIZELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și condiții limitative

I) Raportul de evaluare este întocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitării unor servicii prestate de destinatarul raportului.

II) Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parțial, sau proporții rezultate din el, sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității.

III) Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiții ascunse sau neevidente ale subsolului și structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

IV) Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentele puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice, precum și pe cele rezultate din inspecția la fața locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.

V) Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu li se acordă garanția pentru acuratețe acestora, nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate.

VI) În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.

VII) La întocmirea raportului de evaluare s-a considerat că bunurile evaluate sunt în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat să detecteze substanțe sau materiale care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.

VIII) Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.

IX) Valorile estimate în EUR, USD sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

X) Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.2. Ipoteze și condiții limitative specifice

În procesul de evaluare se presupun următoarele:

I) Proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice.

II) Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte, iar planurile de amplasare și materialul ilustrativ sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.

III) Se pot obține sau reînnoi toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte aprobări necesare pentru orice utilizare potențială pe care se bazează unele din metodele de evaluare aplicate în cadrul raportului.



IV) Nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului terenului, sau după caz ale construcțiilor, care ar avea ca efect o valoare diferită de cea evaluată pe baza aspectelor constatate de către evaluator, prin parcurgerea etapelor din procedurile de lucru pentru evaluare.

V) Utilizarea terenului și după caz a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, sau dacă aceasta există a fost descrisă și luată în considerare în raport și se menționează ca atare.

VI) Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite explicit în raport.

VII) Valorile separate alocate terenului și clădirilor nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.

VIII) În cadrul evaluării nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietății și respectiv nu au fost expertizate clădirile din punctul de vedere al structurii de rezistență, considerând actele, datele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar ca fiind surse de încredere.

IX) Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în acest raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare supuse schimbării condițiilor.

X) Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

XI) Nici una din părțile raportului nu pot fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

1.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară „Teren intravilan cu suprafața de 841mp situat în com. Ion Creanga, tarla Lunca, jud. Neamț. Proprietarul acesteia este Consiliul Local al Comunei Ion Creangă.

1.4. Scopul evaluării și data evaluării

Scopul evaluării este **estimarea valorii de piață în vederea vânzării**. Prezenta lucrare se adresează beneficiarului **Consiliul Local al Comunei Ion Creangă** în calitate de **client** și de **destinatar**. Inspecția și evaluarea propriu zisă a fost efectuată de către ing. expert evaluator **Făcăleț Ioan** în data de 24.11.2011.

1.5. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul real de proprietate a proprietarului Consiliul Local al Comunei Ion Creangă asupra amplasamentului prezentat anterior.

1.6. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Evaluarea este procesul de determinare a unui tip de valoare a unei proprietăți, la o anumită dată și este concretizată în raportul de evaluare. Întocmirea acestui raport are la bază **Standardele Internaționale de Evaluare ediția a șaptea 2007**, adoptate de Consiliul Director și Conferința Națională a *Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR)*.

Având în vedere scopul evaluării și recomandările din Standardele ANEVAR (IVA 2 Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor **ipotecă și gaj**) este necesară estimarea unei **valori de piață**, definită conform standardului ANEVAR IVS1:



„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

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

Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare - ANEVAR:

- IVA2 Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor, ipoteci și gajuri.
- IVS1 Valoarea de piață,
- GN1 Evaluarea proprietății imobiliare

1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI, în EUR și USD. Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **4.3588 lei/eur** și **3.2215 lei/usd**. Exprimarea în valută a opiniei finale poate fi considerată adecvată doar atât timp cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

1.8. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

1.9. Riscul de garanție

Nu este cazul, având în vedere scopul evaluării – stabilirea valorii de piață în vederea vânzării.

1.10. Sfera evaluării și inspecția proprietății

Procesul de evaluare și inspecție a proprietății a avut ca arie de acoperire zona comunei Ion Creanga, până la periferia acesteia, precum și zona cuprinsă între orașul ROMAN și PIATRA NEAMȚ.

Inspecția și fotografierea proprietăților a fost realizată de către ing. expert evaluator Făcăleț Ioan, în data de 24.11.2011.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate, avizele, autorizațiile, schițele existente, starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale clădirii, terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele părți acoperite, neexpușe sau inaccesibile ale clădirilor.



1.11. Informațiile utilizate și sursele acestora

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, avizele, autorizările, schițele și suprafețele construcțiilor și ale amplasamentului – acestea au fost furnizate de proprietar;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii/concesiuni etc)
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate (cataloge și reviste de specialitate, MATRIX-ROM etc);

Sursele de informații au fost:

- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către locuitorii din zonă și alți agenți economici.

Proprietarul este răspunzător de concordanța datelor furnizate evaluatorului.

1.12. Clauză de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 1.4. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.13. Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare (**noiembrie 2011**), stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.



1.14. Prezentarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de către:

1. Expert evaluator proprietăți imobiliare Ing. **Făcăleț Ioan**, cu domiciliul în orașul Bicăz, Jud. Neamț, str. Aleea Teilor, bl.14, legitimat cu CI seria NT nr. 003875, **telefon 0745-120.173**, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 7647.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii eu îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. Membrii ANEVAR au încheiată asigurarea de răspundere civilă la "ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A.



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Prezentare generală a proprietății imobiliare

2.1.1. Descrierea proprietății

Proprietatea evaluată constă în Teren intravilan cu suprafața de 841 mp situată în comuna Ion Creanga, tarla Lunca, județul Neamț. Descrierea detaliată a proprietății se găsesc în anexele nr.1,2,3 (Lista principală de inspecție și estimarea valorii prin metode specifice). În anexa nr.4 sunt prezentate fotografiile cu componentele proprietății.

Proprietatea este formată din:

Teren intravilan S = 841 mp, situată în domeniul privat al comunei Ion Creangă.

Dotări suplimentare/utilități: energie electrică în apropiere

Vecinatati: N – drum exploatare
E – drum exploatare
S – drum exploatare
V – Bancu Neculai

Accesul la proprietate: drum de exploatare situat la periferia satului Ion Creangă.

2.1.2. Situația juridică a proprietății

Situația juridică a proprietății poate fi extrasă din actele de proprietate deținute de Consiliul Local al Comunei Ion Creanga.

Identificarea topo-cadastrală : 3/68 (Tarla Lunca)

Sarcini asupra proprietății: nu există din declarația pe propria răspundere a proprietarului.

2.2. Descrierea proprietarului

Proprietarul este Consiliul Local al Comunei Ion Creanga .

2.3. Istoricul proprietății

Proprietatea a aparținut și aparține în continuare Consiliului Local al Comunei Ion Creanga.

2.4. Informații privind zona, vecinătățile și amplasamentul

Proprietatea este situată în comuna Ion Creanga, sat Ion Creanga – tarla Lunca, jud. Neamț.

Accesul la proprietate: drum comunal.

Date referitoare la zonă:

Direcția și distanța față de centrele de ocupare a forței de muncă	Proprietatea se situează aproximativ la 2 Km de centrul com. Ion Creanga și 10 km de orasul Roman
Tipul de drumuri, configurația drumurilor și lărgimea străzilor	Drumurile de acces la proprietate sunt pietruite, cu o singură bandă pe sensul de deplasare precum și un drum modernizat
Starea de adecvare a utilităților și a amenajărilor străzilor	Utilitățile zonei sunt specifice comune iar punctul respectiv are în apropiere sursa de

	energie electrica
Apropierea de centrele comerciale	Nu există în zonă centre comerciale mari
Apropierea de școli	Există în apropiere o școală generală.
Apropierea de parcuri și zone de recreere	Nu există
Apropierea de zone industriale sau alte surse de disconfort	Nu există
Protecție din partea poliției și a pompierilor	În zonă există secție de poliție
Colectarea gunoiului	Nu am identificat în zona imediat apropiată servicii concrete de salubritate
Tendențe manifestate în vecinătate sau în cartier	Zona este în dezvoltare agroindustrială
Tendențe demografice	Din statisticile studiate se observă o stagnare din punct de vedere demografic
Procentul de proprietate asupra clădirilor	Imobilele sunt în proprietate privată în procent de aprox. 90%
Tipuri de slujbe și nivelul salariilor	Zona prezintă mari probleme cu privire la ocuparea forței de muncă, slujbele sunt preponderent agricole, iar salariile sunt sub nivelul mediu pe economie
Conformitatea cu dezvoltarea zonei	Dezvoltarea urbanistică este conformă cu Planul urbanistic general
Nivelul chiriilor și gradul de neocupare al proprietăților	Nu s-au identificat
Restricții și zonare	Nu există
Activități noi de construcție	Zona este în dezvoltare
Procentajul de teren vacant	În zonă terenul vacant ocupă aprox. 70%
Schimbarea utilizării terenului	Terenul din zonă care în prezent are caracter de teren liber.
Nivelul impozitelor	Nu s-au identificat
Existența parcarilor stradale sau în alte locuri	Nu există în zonă parcări amenajate
Tipul și intensitatea traficului rutier	Traficul în zonă este preponderent trafic de transport. Nu există probleme de confort datorită traficului rutier.
Apropierea de străzi principale, autostrăzi, canale navigabile, aeroporturi	Proprietatea este amplasată aproape de orașul Roman.
Legături feroviare și portuare	Cea mai apropiată gară este la aprox. 10 km Gara Roman
Concentrația de publicitate efectuată de comercianții en-detail	Nu există în zonă manifestări deosebite cu privire la publicitate comercială
Alte influențe favorabile sau nefavorabile	nu

2.5. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi bani.

Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente:

- este foarte sensibilă la situația economică, situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor;
- deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii;
- este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale;
- informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă;
- cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în marimea, structura și veniturile populației.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent la valoarea reală a tranzacției. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În cazul prezentei proprietăți, piața se definește ca piața proprietăților de tip imobiliar (privat), piață a carei limită geografică este perimetrul comunelor județului Neamț. Aceasta este o proprietate imobiliară „Teren intravilan situat în com. Ion Creanga, tarla Lunca” – teren situat la periferia satului.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată cea a proprietăților private, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul median al județului Neamț și al comunei Ion Creangă, de asemenea în analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a orașului Roman și al comunei Ion Creanga, populația lor, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

2.4.1. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru achiziționarea de terenuri. Acestea pot fi segmentate după o varietate de criterii dintre care cele mai importante pot fi: zona, dotare cu utilități (apă, telefon, energie electrică), facilități de zonă (stație mijloace de transport), tipul de proprietate, suprafața, cheltuielile de întreținere, îmbunătățirile, structura populației care locuiește în zonă, precum și eventualul potențial agro-economic zonei.

Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind



astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Pentru un anumit tip de proprietate, analiza cererii se concentrează spre utilitatea oferită de proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai acesteia (cumpărătorii, chiriașii, sau alți ocupanți). Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui spațiu agro-industrial.

În cazul studiat, luând în considerare tipul de piață definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru astfel de proprietăți de către persoane fizice. Cererea pentru proprietăți de această natură este la un nivel foarte scăzut de scăzut (în concordanță cu poziția economică).

La nivelul întregului județ, având în vedere dimensiunile sale, cererea de astfel de proprietăți este redusă, datorită ultimilor ani fiind simțit efectul crizei economice.

Apariția creditului ipotecar și imobiliar a condus la noi surse de finanțare necesare construcției de proprietăți private.

Interesul participanților la piața imobiliară este destul de limitat pentru acest tip de proprietate. De asemenea este în diminuare interesul pentru proprietăți în zone cu potențial agro-economic.

2.4.2. Analiza ofertei

În județul Neamț în ultima vreme a avut loc o stagnare a interesului față de proprietățile individuale. Zona în care este amplasat terenul este o zonă cu terenuri intravilane situate la marginea comunei Ion Creanga, tarla Lunca, zona periferică, zona cu potențial agricol. Astfel există în zonă parcele de teren pe care se pot investi pentru eventuale activități economice agricole.

2.4.3. Echilibrul pieței (cereri și oferte, exemple)

Piața proprietăților în zonă nu este echilibrată, cererea fiind mai redusă decât oferta. O problemă care afectează echilibrul pieței este dificultatea finanțării achiziției de proprietăți imobiliare în actualele condiții când rata dobânzii este foarte ridicată – influențată de inflație și de criza economică.

Aceasta se reflectă în valoarea și volumul tranzacțiilor. În mod uzual, achiziția unor astfel de bunuri (proprietăți imobiliare - terenuri) se face, prin instituții de finanțare adecvate (ex: bănci) care adaptează condițiile creditului la tipul de bunuri achiziționate.



3. REZULTATUL EVALUĂRII ȘI CONCLUZII

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

CMBU a terenului considerat neocupat

Pentru a determina cea mai bună utilizare, terenul este evaluat ca și când ar fi neocupat și disponibil pentru dezvoltarea la cea mai bună utilizare.

Terenul este situat în intravilanul comunei, deci cea mai bună utilizare a terenului este cea de **teren pentru construcții rezidențiale**.

3.2. Abordări și metode de evaluare utilizate

În particular, pentru tipul imobilului evaluat – teren extravilan – se utilizează, conform Standardelor Internaționale de Evaluare (GN1, paragraful 5.25) următoarele tehnici:

- comparația vanzarilor;
- parcelarea și dezvoltarea;
- repartizarea (alocarea);
- extractia;
- tehnica reziduală a terenului;
- capitalizarea rentei funciare (chiriei).

● **Metoda comparației directe de piață.**

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră ca fiind liber pentru scopul evaluării. Această metodă este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Metoda comparației vanzarilor implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturi similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de piață (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În localitățile urbane dens dezvoltate există foarte rar amplasamente libere și deci valoarea lor nu poate fi estimată prin comparația vanzarilor. În aceste cazuri,



valoarea terenului se poate estima prin tehnica repartizării (alocării) sau prin tehnica extracției.

● **Tehnica repartizării (alocării, proporției).**

Repartizarea (alocarea) este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite, sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a pretului de piață total între teren și amenajările terenului, pe de o parte și construcție pe de altă parte, pentru scopuri comparative.

Tehnica alocării este bazată pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, care spune că există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite tipuri de proprietăți, în anumite localizări. La construcțiile mai vechi raportul valoare teren/valoare proprietate este mai mare.

Metoda alocării poate fi folosită când numărul de tranzacții cu terenuri libere comparabile este insuficient pentru aplicarea credibilă a metodei comparației vânzătorilor.

● **Metoda extracției.**

Metoda extracției este o altă tehnică indirectă de comparație în care, valoarea terenului se determină prin diferența dintre prețul de vânzare total al proprietăților comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, estimate prin costul de înlocuire net. Această tehnică se folosește frecvent pentru evaluarea terenului din mediul rural, deoarece contribuția clădirilor în valoarea totală în general este redusă și ușor de identificat.

● **Metoda parcelării și dezvoltării**

Metoda parcelării se bazează pe ipoteza celei mai bune (valoroase) utilizări a fiecărei parcele derivate din divizarea unui teren mai mare. Parcela este o subdiviziune (suprafață) a unui teren care este considerată a fi tipică/sablon în sens de adecvare normală pentru diferite tipuri de construcții. Metoda parcelării și dezvoltării se utilizează și în studiile de fezabilitate și în evaluările unde există puține tranzacții comparabile.

Precizia metodei este determinată de precizia ratei de actualizare, a ratei de absorbție, a costurilor indirecte și pentru servicii utilizate.

● **Metoda reziduală**

Metoda reziduală se bazează pe principiul echilibrului și al contribuției care se referă la echilibrul factorilor de producție, adică teren, munca, coordonare și capital. Metoda se utilizează în cazurile în care nu există date disponibile referitoare la loturi similare de teren liber și când:

-valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu o precizie bună;

-venitul anual net stabilizat, generat de proprietate este cunoscut sau poate fi estimat;

-se pot extrage de pe piață ratele de capitalizare separat pentru clădiri și pentru teren.

Pentru a aplica metoda, evaluatorul va determina mai întâi valoarea clădirii (actuală sau ipotetică) care reprezintă cea mai bună utilizare. În continuare va estima venitul net din exploatare anual stabilizat, obținut din chiria de piață și din cheltuielile de exploatare estimate la data evaluării. Apoi se va calcula ce parte din venitul net din exploatare se poate atribui clădirilor și va obține venitul net din

exploatare ramas pentru teren. Acest VNE este capitalizat cu o rata de capitalizare pentru teren, obtinuta de pe piata imobiliara, si se obtine valoarea terenului

• Metoda capitalizării chiriei brute

Metoda capitalizării chiriei brute se aplică în cazul evaluării terenurilor închiriate și constă în capitalizarea chiriei încasate de proprietarul unui teren pe care l-a închiriat, printr-un contract de închiriere, unui întreprinzător sau utilizator. Rata de capitalizare este cea derivată de pe piață.

În final, dacă se utilizează una sau mai multe metode, se face analiza valorilor obținute prin acele abordări și propunerea valorii finale.

Procesul de evaluare a proprietății imobiliare are 7 etape care reflectă Principiile General Acceptate de Evaluare (GAVP) și sunt aceleași în toate țările: definirea problemei, analiza preliminară, alegerea și selectarea informațiilor, analiza celei mai bune utilizări (CMBU), estimarea valorii terenului, aplicarea abordărilor în evaluare, reconcilierea rezultatelor și estimarea valorii finale și raportarea valorii definite.

Întrucât nu s-au obținut informații suficiente pentru aplicarea metodelor specifice abordărilor prin venit (informații exacte despre vânzări și nivelul chiriilor) s-a recurs la folosirea doar a abordării prin extracție și comparația directă.

3.3. Abordarea prin metoda extracției

Metoda extracției este o altă tehnică indirectă de comparație în care, valoarea terenului se determină prin diferența dintre prețul de vânzare total al proprietăților comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, estimate prin costul de înlocuire net. Această tehnică se folosește frecvent pentru evaluarea terenului din mediul rural, deoarece contribuția clădirilor în valoarea totală în general este redusă și ușor de identificat.

Metodologia de calcul a valorii terenului prin această metodă este prezentată în anexa nr.2.

	Suprafete imobil ofertă		Valoare proprietate		Valoare constructie		Valoare teren	
	Teren	Constr	Lei	Eur	Lei	Eur	Lei	Eur
Locuinta în mediul rural	1.230 mp	60 mp	33.127	7600	29.617	6.795	3.510	805

La un cost de construcție (CIN depreciat) de 113,2 Euro/mp suprafața desfășurată rezultă o valoare a construcției de 6.795 Euro, și prin diferență pentru teren valoarea de 805 Eur.

Aplicând metoda extracției s-a obținut valoarea unitară a terenului de 0,65 EUR/mp, rezultând pentru terenul evaluat în suprafață de 841 mp că valoarea de piață este de:

Vextr= 2.383 lei, respectiv 547 EUR



3.4. Abordarea prin comparații

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemanările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în estimarea de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea evaluată. Estimarea parametrilor care conferă valoare pot fi obținuți prin alte metode de evaluare, folosind tehnici comparative. Aceste elemente sunt analizate prin metoda comparației directe pentru a determina corecțiile ce trebuie făcute la prețurile de vânzare a proprietăților comparabile.

Metodologia de calcul și toate abordările referitoare la metoda costurilor sunt prezentate anexa 3.

În urma aplicării metodologiei de evaluare prin metoda comparațiilor directe (prezentată detaliat în anexa nr.3) s-a obținut valoarea unitară de 0,8 eur/mp, rezultând pentru suprafața de 841 mp teren intravilan situat în com. Ion Creangă, tarla Lunca, jud. Neamț o valoare de:

Vcom= 2.920 lei, respectiv 670 Eur



3.5. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodelor de evaluare s-au obținut următoarele rezultate:
Valoarea obținută prin metoda extracției este de 2.383 lei.
Valoarea obținută prin metoda comparațiilor directe este de 2.920 lei.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin **metoda extracției**. Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare „Teren intravilan cu suprafața de 841 mp situat în com. Ion Creangă, tarla Lunca, jud. Neamț la data evaluării (noiembrie 2011) este de:

**$V_{eval} = 2.383$ lei
(respectiv 547 €)**

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinată include construcția și spațiile de folosință comune, căile de acces;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul prevederilor de la cap 1.7;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA.



Anexa nr.1 Descrierea pre proprietății Teren intravilan situat în comuna Ion Creanga

Adresa imobilului	Numele clientului
Comuna Ion Creanga, tarla Lunca, județul Neamț	Cons. Loc. Ion Creanga
Adresa clientului	Numele inspectorului
Comuna Ion Creanga, sat Ion Cranga, Jud. Neamț	Ing. Făcăleț Ioan
Data inspecției	Nr. de telefon
24.11.2011	0745-120.173

Date despre amplasament:

Suprafața terenului	841 mp
Zona de amplasare și formă	Terenul are o formă neregulată (triunghi)
Condiții de sol și de subsol	Solul este agricol.
Facilități	Energie electrică în apropiere
Restricții	Nu există restricții deosebite, doar cele impuse de planul urbanistic general.
Planeitate	Terenul este drept
Calitatea drumurilor de acces către terenul evaluat	Accesul se face din drumul comunal (drum de exploatare)
Gradul de ocupare al terenului cu construcții	Terenul nu este ocupat de construcții, alei, dependințe
Gradul de poluare al zonei cu factori gazoși, lichizi sau solizi	La data evaluării terenul nu prezintă infestări sau contaminări
Accesul terenului la rețele de transport	Drum de exploatare
Gradul seismic al zonei	7,5
Caracteristici geotehnice ale terenului	Construibil normal, nefiind necesare lucrări speciale pentru fundare – construcții usoare
Regimul de înălțime construibil	In urma unor studii



Anexa nr.2 – Metoda extracției

Pentru utilizarea acestei metode s-a identificat următoarele oferte comparabile:

Case 2 camere ~ Ion Creanga, Zona de Colina

Pret: 9500 EUR




Confort 1 de comandat

Descriere: Vand casa batraneasca locuibila cu 2 camere, hol, bucatarie, soba teracota, curent electric, acoperis cu tabla, curte, gradina, teren aferent 1230 MP. Zona de colina cu un peisaj foarte frumos si linistit. La doar 200 M padure.

Suprafata: 60 mp

Alte informatii: acces stradal, imobil in stare buna, contract vanzare-cumparare, incalzire prin termoficare

Date de contact:

 Aurelian
 0767520812
 nbordei@yahoo.com

Adaugat pe 17 Sep 2011

Modalitatea de calcul pentru metoda extracției

- Se stabileste valoarea de tranzactionare in urma negocierii directe
- Se calculeaza costul de inlocuire brut (conform pret catalog construire)
- Se calculeaza deprecierea fizice (structura, anvelopa, finisaje, instalatii)
- Se calculeaza deprecierea functionale (daca exista)
- Se calculeaza deprecierea externe (daca exista)
- Rezultatul astfel obtinut (costul de inlocuire net – CIN- pentru constructie este extras din valoarea de tranzactionare a imobilului
- Rezultatul ramas in urma extracției valorii constructiei reprezinta valoarea de tranzactionare a terenului, calculandu-se pretul unitar de tranzactionare (pret / mp)

Grila de calcul pentru metoda extracției utilizand oferta selectata este urmatoarea:

Oferta				Curs eur	4.3588 lei/eur
Pret oferta	Supr teren	Supr const	Val negociata	negociere	
9,500	1,230	60	7,600	20%	
EUR	mp	mp	EUR		



Stabilire cost inlocuire net constructie:

Suprafata	60	mp
-----------	----	----

Structura costuri constructie

(Catalog C. Schiopu - Ed. IROVAL, 2009, Bucuresti)

Nr. Crt	Denumire	Suprafata	Cost catalog (eur/mp)	Total	Coef corectie transport	Coef corectie manopera	Cost total (eur)
1	Fundatii si structura	60	164.8	9,888.0	1.0000	0.9000	8,899.2
2	Finisaj	60	113.6	6,816.0	1.0000	0.9000	6,134.4
3	Instalatii electrice si incalz	60	15.2	912.0	1.0000	0.9000	820.8
Total CIB (cu TVA)							15,854.4
Total CIB (fara TVA)							13,323.0
Total CIB (fara TVA) /mp							222.1

Deprecieri fizice		Depreciere	Val ramasa
-structura	40%	3,197.5	4,796.3
-anvelopa	40%	1,065.8	1,598.8
-finisaje	40%	426.3	639.5
-instalatii	40%	639.5	959.3
Cost inlocuire			7,993.8 EUR

Depreciere functionala			
	5%	-399.7	EUR

Depreciere externa			
	10%	-799.4	EUR

Cost inlocuire net (CIN)	6,794.7	EUR
=	113.2	EUR/mp

Suprafete oferta		Pret oferta		Valoare constructie		Valoare teren	
Teren	Constructie	Lei	Eur	Lei	Eur	Lei	Eur
1,230	60	33,127	7,600	29,617	6,795	3,510	805

Supraf teren	1,230	mp
pret/mp	0.65	eur/mp
	2.85	lei/mp

Teren evaluat 841 mp Val unitara **0.65** eur/mp
 valoare de piata **547** eur
2,383 lei



Valoarea unitara de piata pentru teren este de 0,65 EUR/mp, iar pentru suprafața de 841 mp se obtine:

Vextr= 2.383 lei, respectiv 547 EUR

Anexa nr.3 – Metoda comparațiilor directe

Comparabila A






intravilan 1500mp



Publicat 11 Octombrie ora 11:21 de persoana fizica Viorica, 00351969285679

Pret: 5 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare Suprafata: 1500 mp Zona: Cotu vames
Localitate: Cotu Vames Tip teren: intravilan

Vind 1500mp teren intravilan in Roman sat Cotu - Vames zona noua de constructii linga biserica noua zona exceptionala cu toate documentele la zi 17 deschidere 5 euro mp. particular

-  [Sterge / Modifica anunt](#)
-  [Reinnoieste anunt](#)
-  [Aduaga la Galerie anunturi](#)
-  [Printeaza pagina](#)
-  [Trimite unui prieten](#)

 [Trimite email](#) sau contacteaza la  00351969285679

Comparabila B:




teren intravilan 1250 mp Centrala

Publicat 30 Octombrie ora 13:56 de persoana fizica Vladut, 0768265913

Pret: 3 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare Suprafata: 1250 mp Zona: Centrala
Localitate: Gadinti Tip teren: intravilan

Loc linistit aproape de strada special pentru a creea o gospodarie la 300 metri de asfalt in centru

-  [Sterge / Modific](#)
-  [Reinnoieste an](#)
-  [Aduaga la Gale](#)

 [Trimite email](#) sau contacteaza la  0768265913

Comparabila C:

teren intravilan doua parcele (2357557)

Publicat 27 Noiembrie ora 11:19 de persoana fizica Vladut, 0768265913

Pret: 5 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare Suprafata: 1200 mp Zona: Gadinti
Localitate: Gadinti Tip teren: intravilan

O parcela 1200 m zona centru si o parcela 900 m zona biserica deal, vis a vis de biserica

Grila de calcul pentru metoda comparațiilor directe este:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	Ion Creanga	Cotu Vames	Gadinti	Gadinti
	data		prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	841	1500	1250	1200

	PREȚ VÂNZARE EUR		7,500	3,750	6,000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 5.00	€ 3.00	€ 5.00
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-30%	-30%	-30%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-1.50	-0.90	-1.50
	Pret de vanzare corectat		3.50	2.10	3.50
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.50	€ 2.10	€ 3.50
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	periferic	mai bun	similar	mai bun
	Corectia unitara sau procentuala		-5%	0%	-5%
	Corecție totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		-0.18	0.00	-0.18
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.32	€ 2.10	€ 3.32
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Corectia unitara sau procentuala				
	Corecție totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.32	€ 2.10	€ 3.32
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala				
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.32	€ 2.10	€ 3.32
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	sep_2011	sep_2011	sep_2011
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.32	€ 2.10	€ 3.32
6	LOCALIZARE				
	Localizare	periferic	mai bun	mai bun	mai bun
	Corectia unitara sau procentuala		-20.0%	-20.0%	-20.0%
	Corecție totala pentru localizare		-€ 0.66	-€ 0.42	-€ 0.66
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.66	€ 1.68	€ 2.66
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune) si forma	neregulat	mai bun	mai bun	similar
	Corectia unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%
	Corecție totala pentru formă și dimensiuni		-€ 0.53	-€ 0.34	-€ 0.53

b	Front stradal - deschidere la fatada	fara			
	Corectia unitara sau procentuala		-20.0%	-20%	-20%
	Corecție totala pentru front stradal		-€ 0.53	-€ 0.34	-€ 0.53
c	Topografie	drept	drept	drept	drept
	Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 1.59	€ 1.01	€ 1.59
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu / nu
	Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 1.59	€ 1.01	€ 1.59
9 ZONAREA					
	Zonarea - destinatia legala permisa	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Corecție totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 1.59	€ 1.01	€ 1.59
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	agricol	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		-20.0%	-20.0%	-20.0%
	Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		-€ 0.32	-€ 0.20	-€ 0.32
	Preț corectat		€ 1.27	€ 0.81	€ 1.27
	Preț corectat (Eur/mp)		1.27	0.81	1.27
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 2.23	-€ 1.29	-€ 2.23
		(procentual)	-64%	-62%	-64%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 2.23	€ 1.29	€ 2.23
		(procentual)	64%	62%	64%
	Suprafata	841			
	Opinie / mp	€ 0.80	Curs valutar	4.3588	
	Valoare estimata _EURO	670	in lei	2,920	

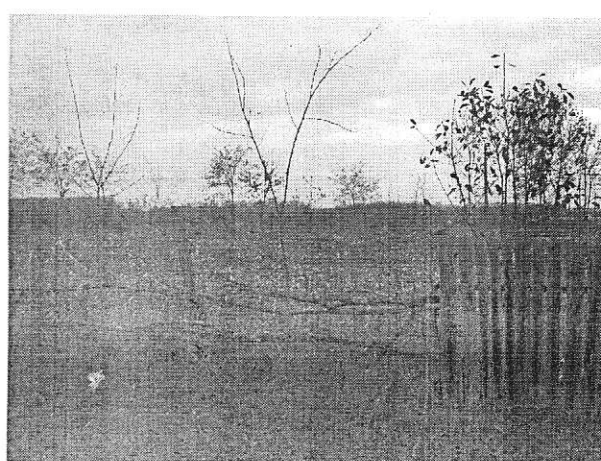
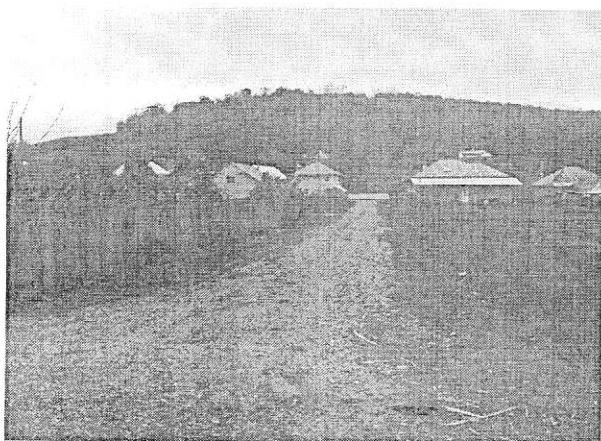
Vom considera comparabila B (0,8 eur/mp) ca fiind cea mai adecvata, deoarece are cea mai mica valoare a corectiei totale brute.

Valoarea proprietatii in suprafata totala obtinuta prin metoda comparatiilor este:

Vcomp = 2.920 lei, respectiv 670 EUR



Anexa nr.4 – Fotografii ale proprietății imobiliare evaluate



ROMANIA

JUDETUL NEAMT

CONSILIUL LOCAL ION CREANGA

JUDETUL NEAMT

**DOCUMENTATIE VANZARE TEREN
PRIN LICITATIE PUBLICA
COMUNA ION CREANGA
INTRAVILAN ARABIL SAT ION CREANGA**

PARCELA - LUNCA , NR. TOPO 3/68 / 1 , IN SUPRAFATA DE 841 MP

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ION CREANGA

1. FISA TERENULUI

**DOCUMENTATIE VANZARE TEREN DOMENIUL PRIVAT PRIN LICITATIE
PUBLICA DESCHISA CU PLIC INCHIS
COMUNA ION CREANGA**

Zona : teren intravilan arabil

Indicativ lot : nr. topo 3/ 68 – Lunca , sat Ion Creanga

Suprafata lot : 841 mp

Folosinta actuala : arabil

Destinatia terenului : exista edificate constructii , cladiri anexe .

Proprietarul actual asupra terenului : COMUNA ION CREANGA , terenul apartine domeniului privat al comunei Ion Creanga , conform poz. Nr. 1 din anexa la H.C.L. nr. 54 din 28.09.2012 .

2. BORDEROU

1. Fisa terenului – Planul de parcelare si delimitare a terenului
2. Borderou
3. Studiu de oportunitate
4. Instructiuni privind ofertantii si caiet de sarcini
5. Foaie proprietate
6. Declaratie de participare pentru licitatie publica deschisa cu plic inchis in vederea vanzarii suprafetei de 841 mp teren situat in pct. Lunca – intravilan , satul Ion Creanga .
7. Formular de oferta

STUDIU DE OPORTUNITATE

A. BUNUL SUPUS VANZARII

Bunul supus vanzării se concretizează în terenul situat în localitatea Ion Creanga, intravilan, arabil fiind precizat în planul de situație anexat, având suprafața și datele topografice precizate în Fișa Terenului, pe care din anul 2011 sunt realizate construcții anexe, având următoarele vecinătăți:

Nord: - Drum exploatare ;

Sud: - Drum comunal ;

Est: - Bancu Neculai;

Vest: - Drum exploatare ;

Această suprafață de teren figurează înscrisă la poz.1 în anexa la H.C.L. nr. 54 / 28.09.2011 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Ion Creanga și este determinate conform schitei de identificare.

B. MOTIVELE CARE JUSTIFICA INITIEREA VANZARII

Principalul motiv care justifică inițierea vanzării terenului respective, este intrarea în legalitate a construcțiilor anexe construite fără certificate de urbanism și autorizație de construire.

C. INVESTIȚIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA OBIECTULUI VANZARII.

Terenul este amplasat într-o zonă de referință rurală favorabilă, ambient în general civilizat, marcat de modestia caselor și gospodăriilor din zonă. Din punct de vedere edilitar și economic este o zonă cu posibilități de dezvoltare a investițiilor.

D. PROCEDURA DE VANZARE

Licitatia publică deschisă presupune:

- a) Publicarea anunțului publicitar într-un ziar de circulație locală,
- b) Participarea persoanelor interesate la licitația publică deschisă cu oferta "cu plic închis" organizată în vederea vanzării terenului. Toate amănunțele privitoare la obiectul vanzării vor fi cuprinse în Caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primăria comunei Ion Creanga. Contravaloarea caietului de sarcini este de 10 lei. Taxa participare la licitație este de 23,83 lei

E. TEMEIUL LEGAL AL ORGANIZĂRII PROCEDURII:

- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare.

- H.C.L nr. 15 din 20.04.2005 privind aprobarea Regulamentului-cadru de vânzare a bunurilor din domeniul privat al comunei aflate în administrarea Consiliului local Ion Creanga.

F. OBTINEREA AVIZELOR

Obținerea avizelor necesare elaborării proiectului vor reveni în sarcina și pe cheltuielile exclusive a cumpărătorului, în conf. cu Legea nr. 50 / 1991 republicată privind autorizarea lucrărilor de construcție și / sau desființare.

- G. **CAIETUL DE SARCINI** – privind vânzarea terenului situat în loc. Ion Creanga, parcela Lunca, având nr. topo 3/68/1, se ridică contra cost de la sediul primăriei comunei Ion Creanga

H. OBIECTUL VANZARII

Bunul supus vanzării se concretizează în terenul situat în loc. Ion Creanga, parcela 3/68/1 – intravilan denumită popular "Lunca" în suprafața de 841 mp, situat între următoarele

vecinatati : Nord: - Drum exploatare, Sud: - Drum comunal ; Est: -Bancu Neculai ; Vest:
- Drum exploatare ;

I. CARACTERISTICELE INVESTITIEI

Construciile realizate vor intra in legalitate in conformitate cu prevederile legale in vigoare .

J. ELEMENTE DE PRET

Pretul este estimat prin metoda comparatiei directe conform Raportului de evaluare intocmit de expert evaluator Ing. Facalet Ioan si este de 2.383 lei pentru 841 mp , la un curs euro de 4,3588 lei (valoarea nu contine TVA) .

- Pret pornire licitatie : 2.383 lei
- Treapta de licitatie : 238,30 lei
- Taxa de participare la licitatie : 23,83 lei
- Pret caiet de sarcini : 10 lei
- Plata terenului se face la incheierea contractului de vanzare cumparare .

K. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Cumparatorul are obligatia de a exploata in regim de continuitate si permanenta eficacitatea bunului cumparat .

L. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Nerespectarea de catre parti a obligatiilor stipulate in mod expres in viitorul contract de vanzare cumparare , atrage implicit raspunderea contractual a partii in culpa , mergand pana la rezilierea contractului oneros intervenit intre parti .

M. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel intervenite intre viitoarele parti contractante , din executarea contractului de vanzare cumparare sunt de competent instantei judecatoresti daca nu se obtine o rezolvare amiabila cu acordul partilor .

N. ALTE CLAUZE

Partile contractante pot insera si alte clauze referitoare la reziliere , conventional sau la forta majora ori caz fortuit.

CAIET DE SARCINI

1.) OBIECTUL VÂNZĂRII

Parcela de teren situata în intravilanul satului Ion Creanga, având nr. topo 3/ 68 , terenul este proprietatea privată a comunei Ion Creanga . Vânzarea – cumpărarea se va face prin acte încheiate în formă autentică.

Pretul vanzarii este estimat prin metoda comparatiei directe conform Raportului de evaluare intocmit de expert evaluator Ing. Facalet Ioan si este de 2.383 lei pentru 841 mp , la un curs euro de 4,3588 lei (valoarea nu contine TVA) .

Terenul nu dispune de utilitati : racordare la energie electrica , cablu TV si telefon , celelate se vor rezolva astfel : apa- sursa proprie fantana , canalizare –nu.

2) CARACTERISTICELE INVESTITIEI

Terenul este amplasat într-o zona de referinta favorabila , fara retele edilitare

Ambient in general civilizat , marcat de modestia caselor si gospodariilor din zona .

Din punct de vedere edilitar si economic , este o zona de stagnare .

3.) ELEMENTE DE PRET

Prețul de pornire al licitației (fără T.V.A.), este cel prevăzut în raportul de evaluare, aprobat prin Hotărâre de Consiliul Local nr.55 din 28.09.2012

Taxa de participare la licitație este de 23,83 lei RON.

Garanția de participare la licitație, este de 1% din valoarea de pornire a licitației, pentru fiecare parcelă în parte.

Pasul licitației, este de 10% din prețul de pornire al licitației.

Cheltuielile legate de: întocmirea Documentației cadastrale privind amplasarea și delimitarea bunului imobil, de efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară și de autentificarea contractului de vânzare – cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

4) TEMEIUL LEGAL AL ORGANIZĂRII PROCEDURII :

- Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală , republicată cu modificările și completările ulterioare .

- H.C .L nr. 15 din 20.04.2005 privind aprobarea Regulamentului- cadru de vânzare a bunurilor din domeniul privat al comunei aflate în administrarea Consiliului local Ion Creanga .

5) DESFĂȘURAREA LICITĂȚIEI

Licitatia publică organizată în vederea vânzării terenului se va desfășura conform H.C.L. nr. 15 din 20.04.2005 de aprobarea a Regulamentului- cadru de vânzare a bunurilor din domeniul privat al comunei aflate în administrarea Consiliului local Ion Creanga .

Pentru desfășurarea licitației publice deschise organizate în vederea vânzării bunurilor imobile proprietate a comunei este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți .

Taxa participare la licitație este 23,83 lei Ron/ participant .

Participantii la licitație au obligația de a achiziționa documentația de licitație contra sumei de 10 lei până la data de 15.10.2012 .

Termenul de depunere a ofertelor nu poate fi mai mic de 15 de zile calendaristice și nu poate depăși 60 zile calendaristice , începând cu data publicării anunțului licitației publice deschise într-un ziar local .

Sedința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul primăriei comunei Ion Creanga în data de 20.10.2012 , ora 11,00

Data limită pentru depunerea ofertelor este 20.10.2012 , ora 10,00, fiind obligatorie participarea a cel puțin trei ofertanți . Perioada de valabilitate a ofertei este de 60 zile de la data deschiderii ofertelor .

Tipul licitatiei : Licitație publică deschisă, cu ofertă, în plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior.

6) PREȚUL DOCUMENTAȚIEI

Caietul de sarcini inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, în valoare de 10 lei.

7) CONDIȚII DE ELIGIBILITATE

Pentru a fi considerat eligibil ofertantul trebuie să depună toate documentele solicitate

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de :

- achitarea integrală a debitelor pe care le are față de bugetul local prin prezentarea unui certificat fiscal eliberat de compartimentul de impozite și taxe locale din cadrul primăriei comunei Ion Creanga,

- achitarea taxei de participare la licitație și a documentației de licitație (caiet de sarcini).

Nu vor participa la licitație persoane fizice /juridice care au debite față de Consiliul local al comunei Ion Creanga

Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de către ofertanți. În acest caz ofertanților li se va înapoia contravaloarea caietului de sarcini pe baza unei cereri scrise și înregistrate la primăria comunei Ion Creanga.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră îndeplinite de ofertant.

8) DOCUMENTELE NECESARE PENTRU PARTICIPAREA LA LICITAȚIE :Oferta

(tip Formular de ofertă) la care se va anexa :

- declarația de participare pentru licitația publică deschisă

- Statutul societății sau autorizația de funcționare (dacă este cazul – persoana juridică)

- certificat de înregistrare din partea societății pentru persoana care o reprezintă la licitație (dacă este cazul)

- chitanțele privind achitarea taxelor : taxa de participare în valoare de 23,83 lei și caiet de sarcini în valoare de 10,00 lei.

- certificat fiscal eliberat de compartimentul impozite și taxe locale din cadrul primăriei comunei Ion Creanga,

- buletin / carte de identitate.

9) ALTE PRECIZĂRI REFERITOARE LA OFERTE :

- Oferta reprezintă manifestarea de voință fermă și irevocabilă a potențialilor cumpărători de a încheia contractul de vânzare-cumpărare în conformitate cu condițiile prevăzute în documentație.

- Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale cât și cele ce rezultă din caietul de sarcini.

- Dacă oferta nu corespunde cerințelor licitației aceasta va fi respinsă de comisia de licitație

- Președintele Comisiei de licitație are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe din documentele cerute pentru participarea la licitație.

- Ofertele sub preț minim de vânzare vor fi excluse de la licitație

- Oferta reprezintă manifestarea dorinței ofertantului de a semna contractul de vânzare-cumpărare a terenului ce face obiectul licitației, pentru utilizarea acestuia în conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini.

- Taxa de participare la licitație se pierde dacă opțiunea este respinsă datorită neîndeplinirii condițiilor de eligibilitate

- Președintele comisiei are dreptul să descalifice orice opțiune care nu îndeplinește prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate.

10) MODUL DE ADJUDECARE

Pentru adjudecarea licitației pentru teren s-a stabilit următorul criteriu :

Valoarea ofertei - cea mai mare

Pe baza dosarului licitației în baza criteriilor stabilite se va încheia procesul verbal de adjudecare document care va sta la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare ce

urmeaza a fi incheiat intre vanzator : Comuna Ion Creanga , prin Primar si castigatorul confirmat al licitatiei , comunicand data la care adjudecatorul trebuie sa se prezinte la Notarul public pentru perfectarea contractului . Concomitent sa va comunica celorlalti ca ofertele lor sunt necastigatoare .

In caz de nepartajare nu se adjudeca si se va organiza o noua licitatie

In caz de anulare , licitatie se repeta , organizatorul comunicand hotararea in scris tuturor ofertantilor participanti .

11) NOTIFICARI CATRE OFERTANTII CARE AU ADJUDECAT VANZAREA

- Ofertantul care a adjudecat licitatie pentru vanzarea terenului va semna procesul verbal de adjudecare imediat dupa ce acesta a fost declarat castigator . Incheierea contractului de vanzare cumparare se va face in baza procesului verbal de adjudecare .

- Cheltuielile privind taxele notariale precum si alte taxe pentru notarea contractului il privesc in exclusivitate pe cumparator .

- Pana la data incheirii contractului de vanzare cumparare la Notarul public , cumparatorul trebuie sa faca dovada achitarii integrale a pretului contractului de vanzare cumparare si dovada achitarii a pretului documentatiei cadastrale .

12.) OBLIGATIILE ADJUDECATORULUI (CUMPĂRĂTORULUI)

Persoana care a cumparat terenul are obligatia de a executa integral investitiile pe care si le-a propus prin cumpararea acestui teren , in conditiile Legii nr. 50 / 1991

Constructiile realizate se declara in vederea impunerii la Primaria comunei Ion Creanga , dupa obtinerea certificatului de urbanism si a Autorizatiei de construire

Toate lucrarile de racordare la utilitati si obtinerea avizelor de la detinatorii acestora privesc pe cumparator .

13.) SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice natură dacă nu se pot soluționa pe cale amiabilă după epuizarea căii amiabile sunt de competența instanțelor judecătorești.

14.) DISPOZITII FINALE

Eventualele contestatii cu privire la desfasurarea licitatiei publice se vor depune la registratura primariei comunei Ion Creanga , in termen de 48 ore de la data desfasurarii licitatiei publice , iar comisia de licitatie va analiza si instrumenta contestatiile inregistrate in termen de 5 zile de la data inregistrarii acestora .

RECAPITULATIE ;

Pretul de pornire al licitatiei = 2.383 lei Ron / 841mp , la un curs valutar de 4,3588 lei (valoarea nu contine TVA) .

Treapta de licitatie = 23,83 lei

Taxa de participare la licitatie = 23,83 lei

Garantie de participare la licitatie = 23,84 lei

15.) COMPONENTA COMISIEI DE LICITATIE

1. PETRACHE GABRIEL – viceprimar comuna – presedintele comisiei

2. DASCALU MIHAI – consilier local – membru

3. NASTASE NECULAI – consilier local – membru

4. BULGARIU MARIA – referent delegate UAT – membru

5. DAMIAN MIHAELA – contabilul primariei – membru

6. NITA MIHAELA – secretar comuna – secretar comisie

OFERTANT

DECLARATIE DE PARTICIPARE

Pentru licitatia publica deschisa " cu plic inchis " in vederea vanzarii / cumpararii suprafetei de 841 mp teren situate in pct Lunca , nr. topo 3/68 / 1 , intravilanul satului Ion Creanga .

Catre , _____

Urmare a anuntului publicitar aparut in publicatia _____

Din data de _____

Prin prezenta ,

Noi , _____

(denumirea ofertant)

Ne manifestam intentia ferma de participare la licitatia publica deschisa " cu plic inchis " pentru cumpararea terenului in suprafata de 841 mp , situate in pct " Lunca " intravilan sat Ion Creanga , avand nr. topo 3/ 68/ 1 , teren apartinand domeniului privat al comunei Ion Creanga , jud. Neamt ,

Organizata in sedinta publica la data de 20 octombrie 2012 , ora 11, de catre Consiliul local al Comunei Ion Creanga .

Am luat cunostinta de conditiile de participare la licitatie , conditiile respingerii ofertei , de pierdere a garantiei de participare la licitatie , prevazute in instructiunile de licitatie si ne asumam responsabilitatea pierderii lor in conditiile stabilite.

Oferta noastra este valabila pana la data de 19.12.2012 .

Oferta o depunem in 2 (doua) exemplare originale si copie la locul , data si ora indicate de dumneavoastra pentru deschiderea ofertelor.

19.10.2012

Semnatura autorizata

OFERTANT

FORMULAR DE OFERTA

Pentru terenul in suprafata de 841 mp , situate in pct “ Lunca “ in intravilanul satului Ion Creanga , avand nr. topo 3/68/1 , comuna Ion Creanga , jud. Neamt , supus vanzarii prin licitatie publica “ cu plic inchis “ , organizata de Consiliul local al comunei Ion Creanga , la data de 20 octombrie 2012 , ora 10,00 oferim un prèt de cumparare de _____

(Pretul se va exprima in cifre si litere) , fara T.V.A

Mentionam faptul ca in cazul in care oferta noastra va fi declarata castigatoare ne obligam sa acceptam neconditionate si in intregime toate conditiile de vanzare mentionate de catre organizatorul procedurii in instructiunile de participare la licitatie si caietul de sarcini .

Oferta noastra este valabila pana la data de 19.12.2012 .

Nume , prenume

Semnatura

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA ION CREANGA
CONSILIUL LOCAL

**HOTARAREA
NR. 56 DIN 28.09.2012**

Privind aprobarea alocarii sumelor necesare pentru plata unei cote lunare de 50 l benzina / autoturismul Dacia Logan MAI 24928, apartinand Postului de Politie Ion Creanga , de la bugetul local al comunei Ion Creanga , incepand cu 01.10.2012.

Consiliul local al comunei Ion Creanga , judetul Neamt ;
Analizand cererea sefului Postului de politie Ion Creanga , domnul Agent sef de politie Simiuc Ionel , inregistrata la Primaria comunei Ion Creanga sub nr. 6031 din 25.09.2012 prin care roaga Consiliul local al comunei Ion Creanga sa analizeze posibilitatea sprijinirii cu alocarea unei cote de benzina pentru autoturismul MAI 24928 in vederea suplimentarii carburantului spre a asigura o interventie corespunzatoare la evenimente si activitati din raza de competenta precum si a unei imprimante pentru calculatorul din dotare .

Examinand referatul nr. 6032 din 28.09.2012 prin care viceprimarul comunei , sustine repartizarea unei cote de benzina pentru autoturismul Dacia Logan , MAI 24928 apartinand Postului de Politie Ion Creanga precum si a unei imprimante pentru calculator .

Tinand seama de Expunerea de motive a primarului comunei avand nr. 6033 din 28.09.2012.

Tinand seama de prevederile art. 1 din Hotararea de Consiliu local nr. 2 din 18.01.2012 prin care s-a " *aprobat desfiintarea politiei locale Ion Creanga ...* "

Avand in vedere prevederile art. 25 si ale art.45 din Legea nr. 218/2002 privind organizarea si functionarea Politiei Romane cu modificarile si completarile ulterioare si ale art. 18, alin.(2) si (3) din Legea nr. 333 /2003 privind paza obiectivelor , bunurilor , valorilor si protectia persoanelor .

Luand act de prevederile bugetului local aprobat pentru anul 2012 prin H.C.L. nr. 4/2012 cu modificarile si completarile ulterioare ;

In temeiul prevederilor art. 36 , alin. (2) , lit."d" si alin. (6) , lit."a" , pct. 7; ale art. 45 , alin.(1) precum si ale art. 115 , alin.(1), lit."b" din Legea nr. 215 /2001 , privind administratia publica locala , republicata , cu modificarile si completarile ulterioare :

HOTARASTE :

Art. 1 Se aproba alocarea sumelor necesare pentru plata unei cote lunare de 50 l benzina pentru autoturismul Dacia Logan cu nr. d e inmatriculare MAI 24928, apartinand Postului de Politie Ion Creanga , de la bugetul local al comunei Ion Creanga , incepand cu 01.10.2012 . Plata se va face prin decontarea pe baza de referat al sefului postului de politie, insotit de bonuri de achizitie justificative.

Art. 2 Se aproba cumpararea si darea in folosinta gratuita a unei imprimante pentru calculatorul din dotarea Postului de politie Ion Creanga .

Art. 3 Se aproba incheierea unui Protocol de colaborare intre cele doua institutii in vederea realizarii obiectivelor si activitatilor din raza de competenta .

Art. 4 Primarul comunei prin compartimentele de specialitate va aduce la indeplinire prevederile prezentei .

Art. 5 Secretarul comunei va comunica prezenta institutiilor si persoanelor interesate

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
CANARAU GABRIELA

AVIZAT PTR. LEGALITATE
SECRETAR
NITA MIHAELA

