

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA ION CREANGA
CONSILIUL LOCAL

**HOTARAREA
NR. 77 DIN 28.12.2012**

**Privind aprobarea decontarii transportului
Personalului didactic pentru luna noiembrie 2012 .**

Consiliul local al comunei Ion Creanga ,judetul Neamt ;
Examinand referatul compartimentului de specialitate inregistrat la nr. 8224 din 20.12.2012.

Avand in vedere adresa nr.1730 din 20.12.2012 a Scolii cu clasele I- VIII Comuna Ion Creanga , prin care s-a aprobat de catre Consiliul de administratie , decontarea transportului personalului didactic “ la si de la munca “ pentru luna noiembrie 2012 .

Tinand seama de prevederile H.C.L. nr. 4 din 27.01.2012 cu modificarile si completarile ulterioare prin care s-a aprobat bugetul local al Comunei Ion Creanga pentru anul 2012 .

Tinand seama de Expunerea de motive a primarului comunei avand nr. 8225 din 20.12.2012 si de Avizul de legalitate al secretarei comunei Ion Creanga .

Avand in vedere prevederile art. 105 , alin.(2) ,lit”f” a ; art. 106 , art. 274 din Legea nr. 1 /2011 educatiei nationale , a prevederilor art. 1 si 2 din Instructiunile nr. 2 / 17.02.2012 privind decontarea navetei cadrelor didactice si ale prevederilor Legii nr. 273 /2006 privind Finantele Publice Locale cu modificarile si completarile ulterioare .

Luand act de avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului local

In temeiul prevederilor art. 36 , alin. (6) , lit.”b” si ale art. 45 , alin.(1) din Legea nr. 215 /2001 , privind administratia publica locala , republicata , cu modificarile si completarile ulterioare :

HOTARASTE:

Art. 1 . Se aproba decontarea transportului personalului didactic « la si de la scoala « pentru luna noiembrie 2012 , conform anexei la prezenta .

Art. 2 Contabilul primariei impreuna cu directorul scolii va aduce la indeplinire prevederile prezentei .

Art. 3 Secretarul comunei va comunica prezenta institutiilor si persoanelor interesate

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
CHELARU CONSTANTIN

Contrasemneaza ptr.legalitate
SECRETAR
NITA MIHAELA

Anexa la H.C.L. nr. 77 din 28.12.2012

Nr ert	Numele și prenumele	Funcția	Suma	Suma aprobata spre decontare 75% + 15% + 8% -lei Ron-
1	Agavriloaei Denisa – Monica	Prof.I	120	112
2	Artene Catalin Dumitru	Prof.I	130	121
3	Blanaru Daniela	Inst.I	115	107
4	Bejenescu Babusanu Corina	Înv.	95	89
5	Bordei Laiu Constantin	Prof.I	53	50
6	Cârpușor Viorica	Prof.inv.pr.	115	107
7	Căuțișanu Ecaterina – Daniela	Înv.	115	107
8	Cioroaba Vasilica Ionela	contabil	115	107
9	Ciresa Constantin	Prof.I	94	88
10	Cocuț Claudia	Prof.I	130	121
11	Damian Maria	Educatoare	33	31
12	David Ana	Prof.inv.pr.	95	88
13	Dumitru Georgeta	Prof.inv.pr.	135	126
14	Filip Daniela	Prof.I	115	107
15	Gâlcă Ecaterina	Educ.	115	107
16	Gradinaru Angela	Inv.	135	126
17	Gorgos Ionel	Prof.I	109	101
18	Giugulea Adela	Prof.inv.pr.	95	88
19	Hîrțan Gheorghe	Prof. inv.pr.	115	107
20	Hrestic Coca	Prof.I	115	107
21	Huci Camelia – Elena	Prof.I	115	107
22	Iacoban Mariana	Inv.	50	47
23	Iamandei Nicoleta	Prof.inv.pr.	115	107
24	Iancu Niculae	Prof.I	115	107
25	Ioniță Tatiana- Elena	Inst.I	115	107
26	Ioanitorescu Elena Alina	Prof.I	100	93
27	Iordăchioaie Teodora	Prof.I	115	107
28	Maftai Sorina Violeta	Prof.I	165	154
29	Maior Felicia	Prof.II	60	56
30	Moraru Mihaela	Prof. inv.pr.	115	107
31	Murărașu Octavian	Prof.I	165	154
32	Murariu Marius	Prof.I	130	121
33	Negurita Laura- Andreea	Prof.I	130	121
34	Nita Liviu	Administrat.	48	45
35	Pleșca Ana	Prof.inv.pri.	115	107
36	Plosnita Carmen	Prof.I	115	107
37	Rusu Cornelia	Prof.II	130	121
38	Vulpe Monica	Prof.inv.pr.	115	107
	TOTAL	X	4.157	3.872

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA ION CREANGA
CONSILIUL LOCAL

**HOTARAREA
NR. 76 DIN 28.12.2012**

privind aprobarea scoaterii din functiune , casarea si valorificarea
mijlocului fix – autoturism Dacia Logan , NT -06- RZX

Consiliul local al comunei Ion Creanga , judetul Neamt ;
Examinand referatul compartimentului de specialitate inregistrat la nr. 8719 din
14.12.2012 prin care se sustine aprobarea scoaterii din functiune si casarea
mijlocului fix – autoturism Dacia Logan , NT -06- RZX

Tinand seama de Expunerea de motive a primarului comunei avand nr. 8720 din
14.12.2012.

Avand in vedere prevederile Legii nr. 82/ 1991 a contabilitatii , a Ordinului
Ministrului Finantelor Publice nr. 1753/2004 pentru aprobarea Normelor privind
organizarea si efectuarea inventarierii elementelor de activ si de pasiv .

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

In temeiul prevederilor art. 36 , alin. (2) , lit."c" si ale art. 45 , alin.(3) din
Legea nr. 215 / 2001 , privind administratia publica locala , republicata , cu
modificarile si completarile ulterioare :

HOTARASTE :

Art. 1 . Se aproba scoaterii din functiune , casarea si valorificarea mijlocului
fix – autoturism Dacia Logan , NT -06- RZX , proprietate privata a comunei Ion
Creanga , a carei valoare de inventar este de 34.628,40 lei Ron .

Art. 2 Dupa scoaterea din functiune Primarul comunei prin compartimentele de
specialitate va aduce la indeplinire prevederile prezentei .

Art. 3 Secretarul comunei va comunica prezenta institutiilor si persoanelor
interesate .

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
CHELARU CONSTANTIN

Contrasemneaza ptr.legalitate
SECRETAR
NITA MIHAELA



ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA ION CREANGA
CONSILIUL LOCAL

**HOTARAREA
NR. 75 DIN 28.12.2012**

**Privind aprobarea vanzarii spatiului zootehnic dezafectat
atribuit prin H.C.L nr. 83/ 30.08.2007**

Consiliul local al comunei Ion Creanga , judetul Neamt ;

Avand in vedere cererea domnului Cosnete Cemet inregistrata la nr. 4356 din 10.07.2012 prin care solicita cumpararea spatiului zootehnic dezafectat atribuit prin H.C.L. nr. 83 din 30.08.2007 , in folosinta gratuita.

Examinand referatul compartimentului de specialitate inregistrat la nr. 7079 din 13.11.2012 si a Expunerii de motive a primarului comunei Ion Creanga avand nr. de inregistrare 7980 din 13.12.2012 .

Luand act de prevederile Contractului de atribuire in folosinta gratuita nr. 5279 din 30.08.2007

Tinand seama de prevederile H.C.L. nr. 83 din 30.08.2007 privind atribuirea in folosinta gratuita a unui spatiu dezafectat (grajdul nr. 1) , d-lui Cosnete Clement , proprietate privata a Comunei Ion Creanga .

Avand in vedere prevederile H.G nr. 216/ 2002 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor OUG nr. 168 / 2001 privind punerea in valoare a constructiilor zootehnice dezafectate , destinate cresterii , ingrasarii si exploatarei animalelor , precum si a fabricilor de nuteturi combinate dezafectate .

Luand act de avizul favorabil al comisiilor de specilaitate ale Consiliului local al comunei .

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

HOTARASTE :

Art. 1 . Se aproba vanzarea spatiului zootehnic dezafectat atribuit prin H.C.L nr. 83/ 30.08.2007 impreuna cu terenul aferent in suprafata de 2.400 mp , domnului Cosnete Clement , constructie si teren , conform schitei anexate , proprietate privata a Comunei Ion Creanga .

Art. 2 Se aproba Raportul de evaluare „Teren si constructie, intravilan , 2400 mp. proprietatea privata a comunei Ion Creanga „, intocmit de expert evaluator Ruginosu Doinita .

Art.3 Primarul comunei prin compartimentele de specialitate va aduce la indeplinire prevederile prezentei .

Art. 4 Secretarul comunei va comunica prezenta institutiilor si persoanelor interesate .

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
CHELARU CONSTANTIN

Contrasemneaza ptr.legalitate
SECRETAR
NITA MIHAELA

cy



Expert evaluator: RUGINOSU DOINITA
Evaluator proprietati imobiliare
Roman, str. Nicolae Titulescu bl. 16, ap. 81
Tel. 0727442144

RAPORT DE EVALUARE

**Teren si constructie, intravilan, 2400 mp,
proprietatea com. Ion Creanga, jud. Neamt**

Localitate:
**Localitatea Ion Creanga, com. Ion Creanga, jud.
Neamt**

Beneficiar:
Primaria com. Ion Creanga

-Decembrie 2012-

Proprietate imobiliara, 2400 mp, teren si constructie intravilan Ion
Creanga, com Ion Creanga
Consiliul local Ion Creanga

EVALUATOR	RUGINOSU DOINITA
Expert evaluator	RUGINOSU DOINITA
Legitimatie ANEVAR	Nr. 13035
Reprezentant	Ruginosu Doinita
Asigurare profesionala	Valabila pana la 31.12.2012

DECLARAREA VALORII ESTIMATA A PROPRIETATII

Valoare teren

5891 lei

1296 euro

0,54 euro/mp

Valoare constructie

35.214 lei

7747 euro

VALOARE TOTALA: 41.105 lei

Valoarea de piata nu contine TVA

Expert evaluator ANEVAR
Ing. Ruginosu Doinita



In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare- Consiliul local al comunei Ion Creanga

Beneficiarul raportului de evaluare- Consiliul local al comunei Ion Creanga

Proprietarul bunului evaluat- Consiliul local al comunei Ion Creanga

Folosinta actuala-teren ocupat cu o constructie-grajd

Scopul evaluarii-determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea vanzarii.

-teren curti constructii intravilan-2400 mp,impreuna cu o constructie, localitatea Ion Creanga, com. Ion Creanga, jud. Neamt

Data inspectiei- 29.11.2012

Data evaluarii – 06.12.2012

Curs valutar – 06.12.2012 -1 EURO=4,5454 RON

Evaluatorul a estimat o valoarea de piata astfel:

Valoarea de piata teren prin metoda comparatiilor directe (pt. teren)

Valoarea de piata prin metoda costului de inlocuire (pentru constructie)

Valoare teren

5891 lei

1296 euro

0,54 euro/mp

Valoare constructie

35.214 lei

7747 euro

VALOARE TOTALA: 41.105 lei

Valoarea de piata nu contine TVA



**Expert evaluator ANEVAR
Ing. Ruginosu Doinita**

Certificare,

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in limita cunostintelor si informatiilor detinute.

Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente opinii ale evaluatorului.

Analizele si concluziile evaluatorului sunt limitate la ipotezele si conditiile si conditiile prezentate in raport.

Evaluarea a fost efectuata conform Codului Deontologic al evaluatorilor si standardelor internationale, evaluatorul indeplinind cerintele adecvate de calificare profesionala.

Proprietatea imobiliara a fost inspectata in prezenta proprietarului, iar datele furnizate de colaboratori sunt adevarate si corecte.

Se certifica faptul ca evaluatorul nu are nici un interes personal sau de perspectiva in legatura cu proprietatea de evaluat si nici un interes legat de beneficiarul lucrarii.

Onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului de evaluare.

Evaluarea a fost facuta presupunand ca proprietatea este degrevata de orice sarcini si nu face obiectul unui proces juridic.

Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea terenului sau nivelul panzei freatice.

Nu s-au realizat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului.

Nu s-au investigat acele parti ale proprietatii ascunse, acoperite, greu accesibile.

Se considera ca nu exista defecte ascunse care ar influenta valoarea cladirilor.

Expert evaluator ANEVAR
RUGINOSU Ing. Ruginosu Doinita
DOINITA
VALABIL 2012
EXPERT EVALUATOR ETI
ANEVAR



CAPITOLUL I- PREMISELE EVALUARII

Obiectul evaluarii

Scopul si utilizarea evaluarii

Definirea valorii si data evaluarii

Modul de exprimare al valorii

Drepturile de proprietate. Documentele prezentate

Ipoteze si conditii limitative

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii- descriere, istoric, aspecte juridice

Analiza cererii

Analiza ofertei

Aspecte economice

Informatii despre zona

CAPITOLUL III – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza celei mai bune utilizari

Evaluarea terenului

Abordarea prin capitalizarea rentei

Abordarea prin comparatii directe

Abordarea prin cost-pentru constructie

Reconcilierea rezultatelor

CAPITOLUL I - Premisele evaluării

1.1. Obiectul evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară teren curți construcții extravilan, ocupat cu o construcție degradată, situat în localitatea Ion Creanga, comuna Ion Creanga, jud. Neamț.

1.2. Scopul și utilizarea evaluării este estimarea valorii de piață în vederea vânzării.

Destinatarul acestei lucrări este Consiliul local al comunei Ion Creanga.

Beneficiarul acestei lucrări este Consiliul local al comunei Ion Creanga.

1.3. Definierea valorii și data evaluării

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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

1.4. Modul de exprimare a valorii

Opinia finală a evaluatorului va fi prezentată în RON, EURO

Curs BNR 06.12.2012- 1 EURO=4,5454(RON)

1.5. Drepturile de proprietate. Documentele prezentate

Proprietarul proprietății imobiliare: terenul aparține domeniului privat al comunei Ion Creanga aflat în administrarea Consiliului local.

1.6. Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate; aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant, și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte.

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o

responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazului când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport;

În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materii pe sau în proprietate. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ca azbest, izolație ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase, poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

Condiții limitative

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când acesta a fost convenită, scris și prealabil;
- A fost pusă la dispoziție documentația (acte de proprietate) privind situația juridică a proprietății;
- Previziunile sau estimările conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare.

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. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general, când are loc operațiunea de evaluare, 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. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

“nici un cumparator prudent nu va oferi pt o proprietate un pret mai mare decat cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil ”

-aceasta evaluare nu este o expertiza tehnica

CAPITOLUL 2- PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere, istoric, aspecte juridice

Teren curti constructii intravilan

- S teren -2400 mp intravilan
- Intravilan, zona periferica a localitatii
- Forma geometrica dreptunghiulara
- Utilitati – electricitate

Constructia este in stare de degradare , fiind construita din chirpici, acoperita cu eternita

Istoric-Aspecte juridice

Conform documentelor anexate –terenul si constructia apartin domeniului privat al comunei Ion Creanga.

2.2.Tipul proprietatii. Definirea pietei

-piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Participantii pe piata pot fi cumparatorii, chiriasii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, investitorii si intermediarii.

Tipul proprietatii-in cazul de fata putem spune ca proprietatea in cauza face parte din terenurile arabile cu destinatie de curti-constructii.

In cazul de fata vom analiza proprietatea prin prisma unei pieti rurale-la nivelul localitatii Horia.

Analiza cererii

Pe pietele 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.

Pentru că 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, identificînd astfel potențialii utilizatori ai acesteia(cumpărătorii, chiriașii sau alți ocupanți). Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui teren.

În cazul studiat, luînd în calcul tipul de piață definit, in analiza cererii se constata scaderi semnificative datorat crizei financiare mai ales din ultimul an.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anume preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. In localitatea Horia, oferta de terenuri este compusa, in general, de proprietati private, situate in diverse locatii din cadrul localitatii. De altfel oferta de astfel de proprietati este mare, pe masura ce numarul de tranzactii a scazut considerabil.

Echilibrul pietei

La nivelul localitatii Ion Creanga, la acest moment, se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională(a terenurilor)fiind un numar mediu de tranzactii imobiliare.

Evaluarea terenului

Pretul terenului reflecta relatia dintre cerere si oferta care oscileaza in jurul echilibrului, desi pe termen scurt acest principiu ar putea sa nu se aplice in totalitate.

In orice caz, valoarea de piata este in general pretul cel mai probabil pe care il poate sustine piata si prin urmare se va restabili echilibrul intre chirie, pret si valoarea terenului.

Valoarea terenului este influentata de jocul intre cerere si oferta daca utilizarea economica a unui amplasament determina valoarea terenului pe o anumita piata .

Valoarea terenului se va considera numai pentru cazul celei mai bune utilizari, deci prin urmare se va urmari ipoteza terenului liber si disponibil.

In practica evaluarii, conform standardelor in vigoare, se utilizeaza urmatoarele metode de evaluare a terenurilor:

-metoda comparatiilor directe-informatiile referitoare la loturi similare, care sunt analizate, comparate, corectate, procesate

-metoda proportiei-se bazeaza pe principiul echilibrului, a contributiei terenului la valoarea proprietatii imobiliare

-metoda parcelarii-parcelarea, in sine, este CMBU existand bineinteles si date de comparatie intre parcele

-metoda reziduala-se bazeaza pe principiul echilibrului si de contributie, pe echilibru dintre mina de lucru, teren, coordonare si capital.

-metoda capitalizarii rentei funciare-renta este marimea platita pentru dreptul de folosire si ocupare a terenului in conformitate cu regulile de inchiriere/arendare a terenului.

Abordarea prin capitalizarea rentei funciare

$$V_{cap} = \frac{R_{an}}{C}$$

In care:

R_{an} =renta anuala sau alta formula de venit(chiria, redeventa, arenda), generabila numai de teren;

C-rata de capitalizare adecvata formei de venit de la numaratorul formulei

Desi formula de capitalizare este foarte simpla, esenta metodei capitalizarii rentei funciare presupune aplicarea rationamentului profesional al evaluatorului pentru fundamentarea cu credibilitate a celor doi indicatori din formula de mai sus.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate urmatoarele probleme:

-determinarea venitului brut anual

-stabilirea ratei de capitalizare

Venitul brut anual reprezinta venitul aferent unui proprietar mediu din inchirierea proprietatii imobiliare. Astfel, proprietatea evaluata, chiria luata in calcul este de 0,005 euro/mp/luna. In aceste fel venitul brut obtenabil pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii este:

$$VB = 0,005 \times 12 \times 2400 \times 4,5454 = 654,5 \text{ lei RON}$$

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia un venit se transforma in valoare. Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pt investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare etc. Calculul ratei

de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii incheiate.

Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului privind tranzactii de proprietati imobiliare, rata de capitalizare pentru proprietati similare(din punct de vedere al amplasarii, caracteristicilor fizice, utilizare etc) se situeaza in intervalul 8%- 12%. Astfel, pentru determinarea valorii de randament s-a utilizat o rata de capitalizare de 12%, care corespunde unui risc mediu pentru acest tip de proprietate.

Estimarea valorii de randament

Preluind rezultatele din consideratiile prezentate anterior, rezulta valoarea de randament prin metoda capitalizarii beneficiilor:

$$VCB = 654,5 : 0,12 = 5454,5 \text{ LEI RON}$$

$$5454 : 2400 \text{ mp} = 2,27 \text{ leiRon /mp}$$

$$2,27 : 4,5454 = 0,5 \text{ euro/mp}$$

ABORDAREA PRIN COMPARATIE-

Evaluarea prin metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand aceste proprietati cu cea care trebuie evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass media sau alte surse de informare.

Tinand seama de existenta tranzactiilor de proprietati similare, aplicarea **analizei comparatiei de piata** a putut fi aplicata.

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati imobiliare similare si comparand apoi aceste cu cea evaluata. Estimarea parametrilor care confera valoarea pot fi obtinuti prin alte metode de evaluare, folosind tehnici de evaluare, folosind tehnici comparative. Aceste elemente sunt analizate prin metoda comparatiei directe pentru a determina corectiile ce trebuie facute la preturile de vanzare a proprietatilor comparabile.

Nr. crt.	Elemente de comparație	Proprietate de evaluat 2400 mp	Comparabila 1 S-1000 mp	Comparabila 2 S-500 mp
	La oferta			
	Pret/mp		1,5 euro/mp	1,00 euro/mp
	Prețul de vânzare / (mii lei)		1500 euro	500 euro
1	Drept de proprietate		libera	libera
	Corectie		0	0
	Pret corectat		1,5 euro/mp	1,00 euro/mp
2	Restricții legale		nu sunt	nu sunt
	Corectie		-	-
	Condiții financiare		La oferta	La oferta
	Corectie		15%	15%
4	Pret corectat		1,275 euro/mp	0,85 euro/mp
	Condiții de vânzare		independent	independent
5	corectie		0	0
	Pret corectat		1,275 euro /mp	0,85 euro/mp
6	Restricții legale de utilizare		Conform PUG și PUZ	Conform PUG și PUZ
	Corectie		0	0
7	Pret corectate		1,275 euro /mp	0,85 euro/mp
	localizare		similara	Mai buna
8	corectie		0	20%
	Pretul corectat		1,275 euro /mp	0,68 euro/mp
	Echipare tehnico edilitara a		e	e
	corectie		0	0
	Pret corectat		1,275 euro /mp	0,68 euro/mp
	vecinatati		identic	Mai bune
	corectie		0	20%
	Pret corectat		1,275 euro /mp	0,54 euro/mp,
	Corectie totala neta	Valoare absoluta	0,225	0,46
	Numar de corectii		1	3
	Valoare teren	1296 euro 5891 lei 0,54 euro/mp	1,275 euro/mp	0,54 euro/mp

Rezultatele evaluării

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare rezultatele obținute sunt:

Metoda de rentabilitate: VCB=5455 lei

Metoda comparațiilor: V comp = 5891 lei

Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiilor de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă 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 comparațiilor**. Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare TEREN situat în Horia, jud. Neamț este la data evaluării (Decembrie 2012) de: **5891 lei** *1-CREAȚIA*

EVALUAREA CONSTRUCȚIEI:

Această valoare se află folosind **metoda costului de înlocuire**, valoare care reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură și planuri și calitate de muncă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și uzura clădirii evaluate.

S-a folosit ca bază de calcul lucrarea „Evaluarea rapidă a construcțiilor” - Editura Matrix Rom, 1995.

Fișa nr. 19.

Grajd

Catalog de reevaluare nr. 115, fișa 1

Unitatea de referință- 1 mp arie desfășurată (Ad)

Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoriile de lucrări	Valoarea de înlocuire (lei/mp Ad)
Construcții	225
Instalații electrice	15
TOTAL	210

Pentru pereți din piatră, se scade 50 lei/mp Ad
 $210 - 50 = 160$

Total valoare construcție la data de 01.01.1963
Vic (valoarea corectată) $160 \times 732 = 117.120$ lei
Vic = 117.120 lei

Total valoare construcție adusă la data de **01.07.1982**
Coeficient de corecție=2,1759
Se calculează astfel corecția: $117.120 \times 2,1759 = 254.841$ lei
Vic= 254.841 lei

Total valoare construcție adusă la data de **01.07.1990**
Coeficient de corecție =2,4675
Se calculează astfel corecția: $254.841 \times 2,4675 = 628.820$ lei
Total valoare construcție adusă la data de **decembrie 2012**

Indicele de inflație calculat pentru perioada 2012-1990 este de 1120
Se calculează astfel corecția: $628.820 \times 1120 = 704.278.400$ lei

Coeficienți de uzură în timp

Având în vedere că construcția are un grad de uzură avansat, pentru determinarea coeficientului de uzură în timp, considerăm construcția cu vârsta maximă prevăzută de lege (HGR 964/1998) adică 50 de ani. La această vechime și considerând starea clădirii rea, coeficientul de uzură în timp este de 0,50

La valoarea adusă în 2012 se aplică uzura conform HG 91/1977
 $704.278.400 \times 0,50 = 352.139.200$ lei ROL

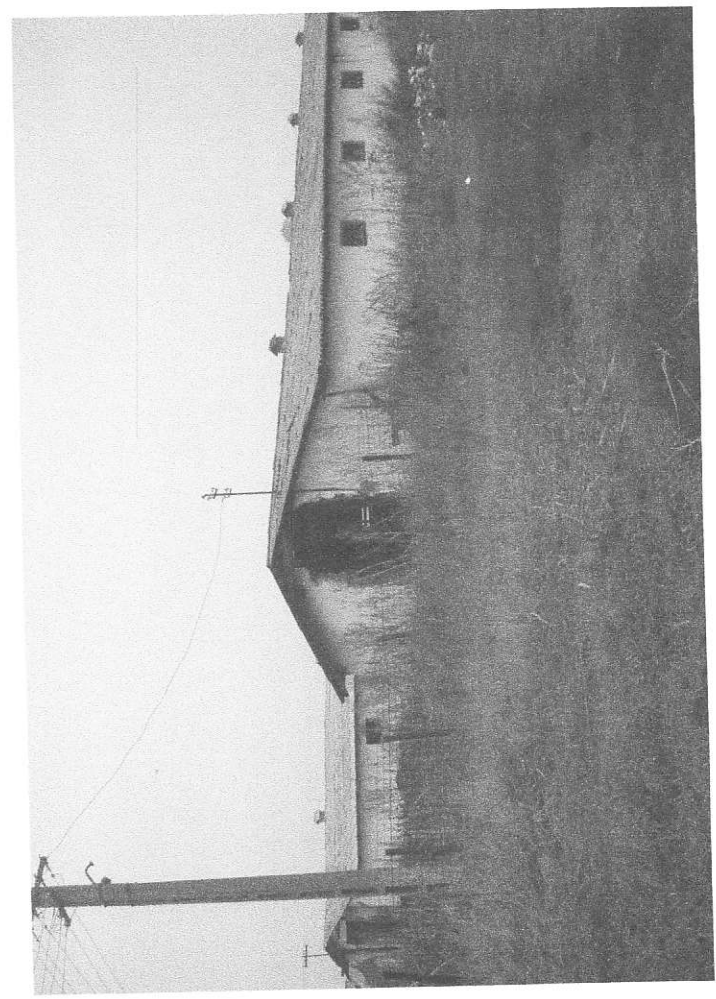
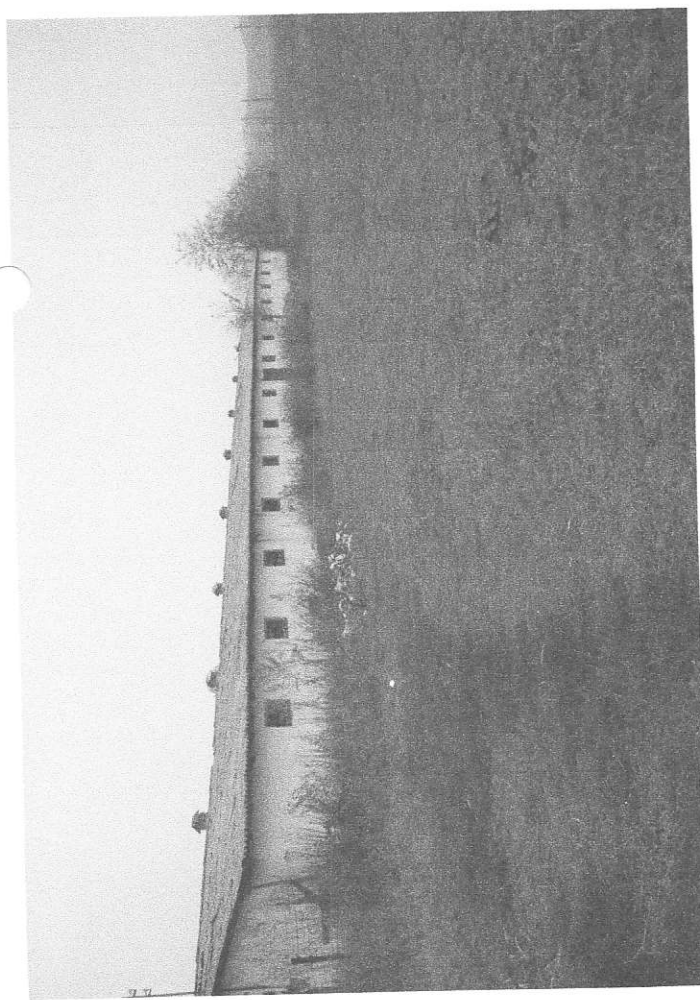
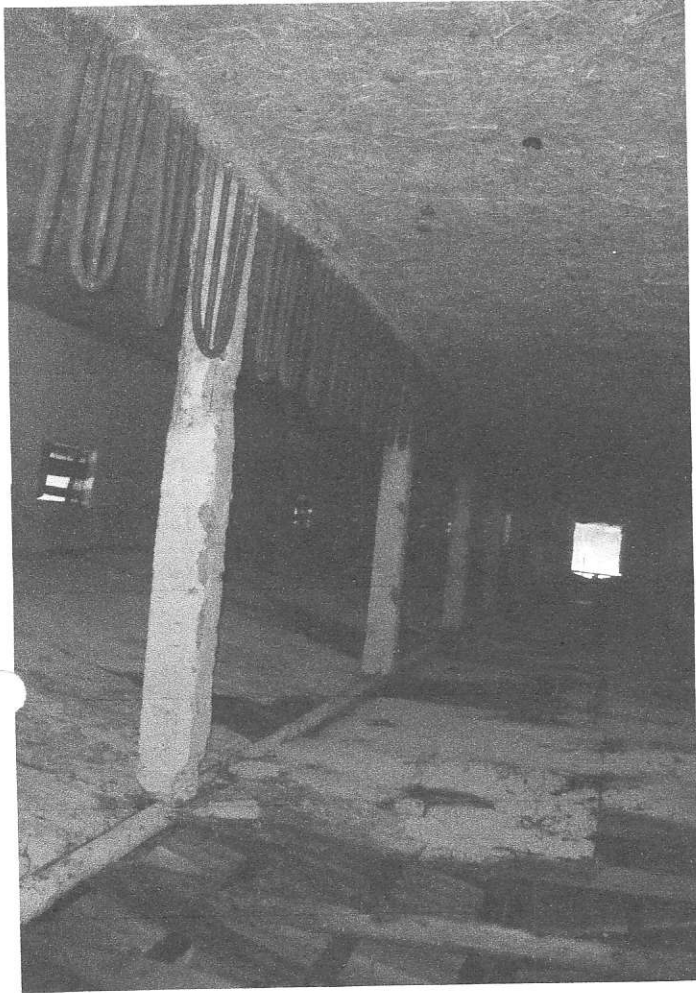
Rezulta valoarea construcției

35.213,9 lei rotunjit 35.214 lei

Valoarea estimată pentru construcție și teren 41.105 lei RON

Expert evaluator ANEVAR
Ing. Ruginosu Doinita





ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA ION CREANGA
CONSILIUL LOCAL

**HOTARAREA
NR. 74 DIN 28.12.2012**

pentru introducerea in domeniul privat al comunei a suprafetei de 2400 mp, teren intravilan ocupat cu curti- constructii , situat in satul Ion Creanga .

Consiliul local al comunei Ion Creanga , judetul Neamt ;

Examinand referatul compartimentului de specialitate inregistrat la nr. 6530 din 08.10.2012 prin care se sustine introducerea in domeniul privat al comunei a suprafetei de 2400 mp, teren intravilan , ocupat cu curti- constructii , situat in satul Ion Creanga .

Tinand seama de Expunerea de motive a primarului comunei avand nr. 6531 din 08.10.2012.

Avand in vedere prevederile Legii nr. 18/ 1991 a Fondului funciar cu modificarile si completarile ulterioare , ale Legii nr. 213/ 1997 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu modificarile si completarile ulterioare .

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

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

HOTARASTE :

Art. 1 . Se aproba introducerea in domeniul privat al comunei Ion Creanga a suprafetei de 2400 mp, teren intravilan , ocupat cu curti- constructii (constructie zootehnica dezafectata) , situat in satul Ion Creanga , intre urmatoarele vecinatati
N- S.C . AGROPEP SRL
E- Bancu Constanta
S- drum exploatare
V- S.C . AGROPEP SRL,

conform schitei anexate la prezenta.

Art. 2 Primarul comunei prin compartimentele de specialitate va aduce la indeplinire prevederile prezentei .

Art. 3 Secretarul comunei va comunica prezenta institutiilor si persoanelor interesate

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
CHELARU CONSTANTIN

Contrasemneaza ptr.legalitate
SECRETAR
NITA MIHAELA

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Cat de folosinta	Suprafata -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentiuni
1	Cc	2400		Imobilul este intravilan si este imprejmuit cu limita conventionala
Total		2400	0	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Supr. construita la sol -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentiuni
C1	732		Grajd
TOTAL	732		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie : Stereo "70"

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	Y [m]	X [m]	
0	1	2	3
6	650621.553	598601.474	16.719
7	650608.534	598611.963	14.375
8	650599.185	598622.882	11.975
17	650587.481	598620.351	103.121
15	650564.929	598720.976	20.472
13	650585.093	598724.514	91.997
10	650605.497	598634.808	18.205
9	650613.782	598618.598	24.473
5	650632.370	598602.679	10.884
6	650621.553	598601.474	16.719
7	650608.534	598611.963	16.719
S= 2400 mp			

Suprafata totala masurata = 2400 mp
 Suprafata din act = 2400 mp
 Diferenta

Executant :
 SC DOVACOS SRL

Persoana fizica autorizata
 ing. PRISACA M. Vlad Nicolae

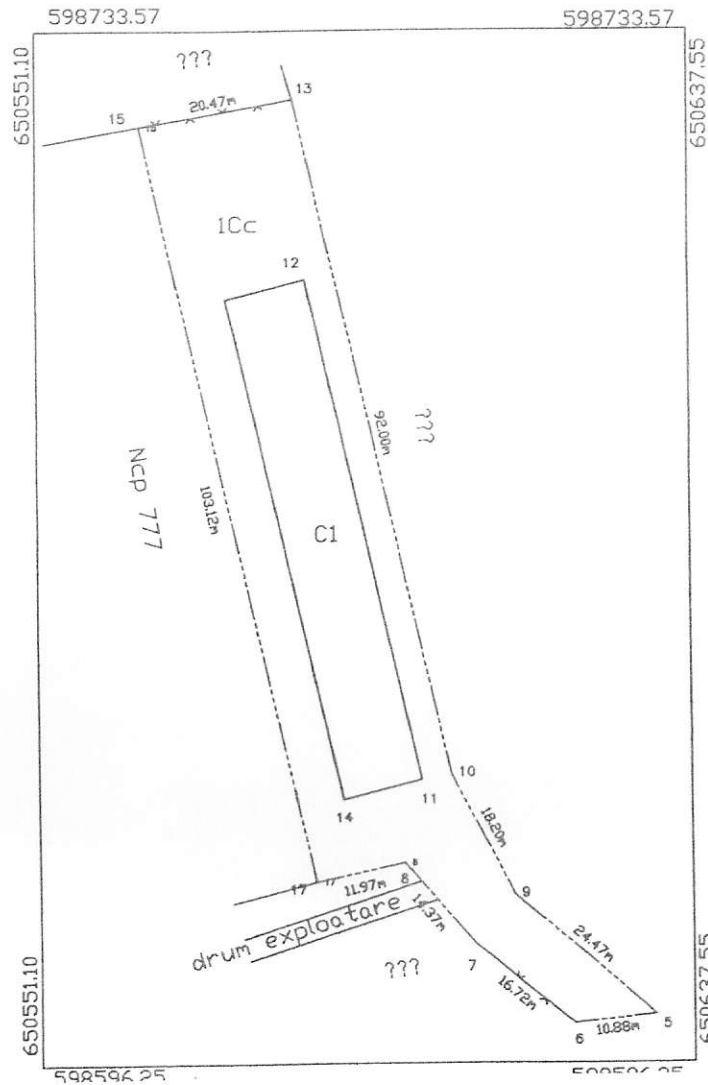
Data : Noiembrie 2012

Se confirma suprafata din masuratori
 Introducerea imobilului in baza de date

ANEXA Nr. 11

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	2400 mp	Intravilan Ion Creanga, com Ion Creanga, jud. Neamt	
Cartea Funciara nr.		UAT	ION CREANGA



ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA ION CREANGA
CONSILIUL LOCAL

**HOTARAREA
NR. 73 DIN 28.12.2013**

**privind aprobarea platii arendei pentru anul 2012 a terenului agricol
proprietate privata a Comunei Ion Creanga .**

Consiliul local al comunei Ion Creanga , jud. Neamt ;

Avand in vedere referatul nr. 8309 din 22.11.2012 al compartimentului impozite si taxe locale, a expunerii de motive a primarului comunei cu nr. 8310 din 22.11.2012.

Tinand seama de prevederile art. 6 , capitolul V ,*Nivelul arendeii , modalitati de plata si termene de plata a contractelor de arenda inregistrate in registrul special .*

Avand in vedere studiul pietei produselor agricole efectuat la nivelul satelor din comuna .

Luand act de prevederile Legii nr.71/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr.287 / 2009 privind Codul civil , ale Legii nr. 52 / 2003 privind transparenta decizionala in administratia publica .

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

In temeiul dispozitiilor art. 36, alin.(2) , lit."b" si „c” ,ale alin.(9) , art.45 si art. 115, alin.(1) ,lit"b" din Legea nr. 215/ 2001 a administratiei publice locale , republicata cu modificarile si completarile ulterioare:

HOTARASTE :

Art. 1 Se aproba plata arendeii pentru anul 2012, astfel :

- a) a terenului proprietate privata a comunei Ion Creanga , *echivalentul in lei a 600 kg grau pentru 1(unu) ha teren arabil valorificat la un pret de 0,9 lei / kg , adica 540 lei Ron pentru 1(unu) ha teren arabil .*
- b) *Se aproba plata arendeii pentru anul 2012 , a terenului arendat proprietatea privata a comunei Ion Creanga pentru 1(unu) ha teren pasune 68 lei Ron pentru 1(unu) ha teren pasune conform raportului de evaluare*

Art. 2 Compartimentul contabilitate , impozite si taxe locale vor aduce la indeplinire prevederile prezentei.

Art. 3 Secretarul comunei va comunica prezenta institutiilor si persoanelor interesate .

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
CHELARU CONSTANTIN

Contrasemneaza ptr.legalitate
SECRETAR
NITA MIHAELA



ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA ION CREANGA
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA

NR. 72 DIN 28.12.2012

Privind desemnarea reprezentantului Consiliului local al Comunei Ion Creanga in Consiliul de administratie al Scolii cu clasele I- VIII, comuna Ion Creanga , jud. Neamt

Consiliul local al comunei Ion Creanga , judetul Neamt ;

Avand in vedere prevederile art. 96 , alin.(2) , lit.'a" din Legea nr.1/2011 a educatiei nationale , ale art.11 , alin.(4) , lit.'e" din OUG nr. 75 / 2005 privind organizarea calitatii educatiei , cu modificarile si completarile ulterioare, ale art. 33 , alin.(1) din Ordinul MEC nr. 4925 / 2005 cu privire la aprobarea Regulamentului de Organizare si functionare a unitatilor de invatamant preuniversitar ,cu modificarile si completarile ulterioare

Examinand adresa cu nr. 1225 din 03.09.2012 inregistrata la primaria comunei Ion Creanga la nr. 8246 din 22.11.2012 a Scolii cu clasele I- VIII , comuna Ion Creanga nr. 5870 din 19.09.2012 precum si Expunerea de motive nr. 8305 din 22.11.2012 a primarului comunei Ion Creanga precum si referatul compartimentului de specialitate avand nr. de inregistrare 8306 din 22.11.2012 .

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

In temeiul dispozitiilor art. 36 , alin.(9) si ale art. 45 , alin.(2) din Legea nr. 215 / 2001 a admnistratiei publice locale , republicata cu modificarile si completarile ulterioare :

HOTARASTE :

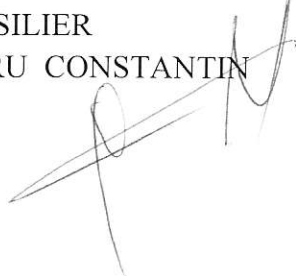
Art. 1 Se aproba desemnarea reprezentantului Consiliului local al Comunei Ion Creanga in calitate de membru in Consiliul de administratie al Scolii cu clasele I- VIII , comuna Ion Creanga , jud. Neamt , pe domnul consilier local NIȚĂ LIVIU in anul scolar 2012- 2013 .

Art. 2 Persoana desemnata ca reprezentat al Consiliului Local al Comunei Ion Creanga ca face parte potrivit legii atat din consiliul de administratie al scolii cat si din Comisia pentru evaluarea si asigurarea calitatii invatamantului .

Art. 3 Cu data prezentei se abroga H.C.L. nr. 69 din 26.09.2011.

Art. 4. Secretarul comunei, va comunica prezenta institutiilor si persoanelor interesate .

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
CHELARU CONSTANTIN



Contrasemneaza ptr.legalitate
SECRETAR
NITA MIHAELA

