

R O M Â N I A
J U D E Ţ U L N E A M Ţ
M U N I C I P I U L R O M A N
C O N S I L I U L L O C A L

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 6107 din 26.01.2023
privind aprobarea achiziţionării unor terenuri

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN

Examinând referatul de aprobare nr. 6109 din 26.01.2023 înaintat de către dnul Leonard Achiriloaei - Primarul municipiului Roman, precum şi raportul de specialitate nr. 6181 din 26.01.2023 întocmit de către Direcţia Juridică şi Administraţie Publică;

Văzând avizul pentru legalitate nr. _____ din __.01.2023 dat de către Secretarul general al municipiului Roman, precum şi avizul favorabil nr. ____ din __.01.2023 al buget finanţe, precum şi avizul favorabil nr. ____ din __.01.2023 al Comisiei Juridice;

- Luând în considerare prevederile art. 557, ale art. 859 şi ale art. 1730 şi urm. din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi dispoziţiile a art. 129, alin. (2), lit. b) şi lit. c), ale art. 139 alin. (2), ale art. 140 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 196, alin. 1, lit. a) din acelaşi act normativ;

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se însuşeşte Raportul de evaluare nr. 353/07.03.2022 întocmit de PFA Ştefănescu Mihai cu privire la parcelele de teren aflate în proprietatea UAT Cordun şi deţinute în concesiune de municipiului Roman în baza H.C.L. 184/2014 şi a contractului de concesiune nr. 6188/06.09.2017, raport anexă la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă achiziţionarea de către municipiul Roman, prin exercitarea dreptului de preemţiune, a următoarelor suprafeţe de teren aflate în proprietatea Comunei Cordun:

- Teren în suprafaţă de 72.860 mp, teren intravilan, sat Simionesti, număr cadastral 53299 aparţinând domeniului privat al comunei Cordun;
- Teren în suprafaţă de 41.214 mp. teren extravilan, sat Simionesti, număr cadastral 53304 aparţinând domeniului privat al comunei Cordun;

- Teren în suprafață de 71,419 mp. teren extravilan, sat Simionesti, număr cadastral 53307 aparținând domeniului privat al comunei Cordon;
- Teren în suprafață de 15.170 mp. teren extravilan, sat Simionesti, număr cadastral 53259, aparținând domeniului privat al comunei Cordon;
- Teren în suprafață de 40.000 mp. teren intravilan, sat Pildesti, număr cadastral 54246, aparținând domeniului privat al comunei Cordon;
- Teren în suprafață de 60.024 mp. teren intravilan, sat Pildesti, număr cadastral 53298, aparținând domeniului privat al comunei Cordon;
- Teren în suprafață de 25.761 mp. teren intravilan, sat Pildesti, număr cadastral 53301, aparținând domeniului privat al comunei Cordon;
- Teren în suprafață de 26.818 mp. teren intravilan, sat Pildesti, număr cadastral 53300, aparținând domeniului privat al comunei Cordon;
- Teren în suprafață de 98.332 mp. teren intravilan, sat Pildesti, număr cadastral 53297, aparținând domeniului privat al comunei Cordon;
- Teren în suprafață de 82.712 mp. teren intravilan, sat Pildesti, număr cadastral 53303 aparținând domeniului privat al comunei Cordon;
- Teren în suprafață de 44.543 mp. teren intravilan, sat Simionesti, număr cadastral 53305 aparținând domeniului privat al comunei Cordon;
- Teren în suprafață de 6541 mp. teren extravilan, sat Pildesti, număr cadastral 53307, aparținând domeniului privat al comunei Cordon.

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Direcția Juridică și Administrație Publică și Direcția Economică.

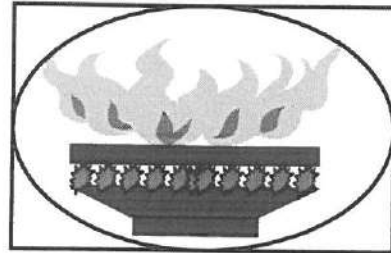
Art. 4. Hotărârea se va comunica potrivit legii, prin grija Secretarului general al municipiului Roman, persoanelor și autorităților interesate.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale privind majoritatea de voturi.

Nr. total al aleșilor locali în funcție	___	Voturi „pentru”	___
Nr. total al aleșilor locali prezenți	___	Voturi „împotrivă”	___
Nr. total al aleșilor locali absenți	___	Abțineri	___
Nr. total al aleșilor locali care nu participă la dezbateri și la vot	___		___

P.F.A. Stefanescu Mihai
Expertize, evaluari, proiectare
Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55
Mobil 0742 208 636; 0771482315



RAPORT DE EVALUARE

12 parcele teren intravilan, proprietatea
UAT com. Cordon, jud. Neamț, în
folosința C.J. Apa Serv SA Neamț

Proprietar: U.A.T. com. Cordon (concedent)
Destinatar: U.A.T. mun. Roman (concesionar)

-martie 2022-

Nr. 353 din 07 03 2022

Raport de evaluare

Terenuri intravilane=12 buc., situate in com. Cordun, jud. Neamt, in folosința C.J. Apa Serv SA Piatra-Neamt

Partea I. Introducere. Rezumatul concluziilor

1.1. Declarație de conformitate:

Ca elaboratori, subsemnatii evaluatori declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2022, adoptate de Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), armonizate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards) și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul de natură să împietzeze asupra obiectivității și eticii necesare în întocmirea prezentului raport de evaluare și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau ale altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatii, în calitate de elaboratori ai raportului de evaluare, ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

1.2. Certificare:

Subsemnatii certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

a. Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile în urma inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în data de 03. 03. 2022, însoțiti de dl. ing. Tamaș Mihai, delegat al CJ SC Apa Serv SA.

b. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

c. Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în prezentul raport de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Nota : In textul raportului de evaluare si in anexe, in cele ce urmeaza, pentru usurinta comunicarii, referirile la autorii rapoartelor de evaluare se va face prin termenul « Evaluatorul/Evaluatorii ».

1.3. Sinteza evaluării (Rezumatul concluziilor importante):

Obiectul evaluării : Proprietăți imobiliare terenuri intravilane (la data evaluării), presupuse libere de construcții pentru evaluare, identificate cu numerele cadastrale și suprafețele menționate în tabelul de mai jos, situate în comuna Cordun, jud. Neamt, proprietatea UAT com. Cordun :

Tabelul nr. 1

Nr. parcela conf. Listei de inventar din HCL Cordun nr. 89/2013	Nr. Cadastral	Suprafata mp
1	53299	72860
2	53304	41214
3	53307	71419
4	53259	15170
5	53302 (partial)	40000
6	53298	60024
7	53301	25761



8	53300	26818
9	53297	98332
10	53303	82712
11	53305	44543
12	53307	6541
-	Total	585394 mp

Dreptul de proprietate al UAT com. Cordun: prezumat deplin.

Scopul evaluarii : Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru terenuri, in vederea schimbarii regimului de proprietate al acestora.

Tipul valorii estimate : valoarea de piata, definita in continuare la pct. II.8., cu observatiile prezentate la acest subpunct.

Opinia finala a evaluatorilor asupra valorii terenurilor evaluate :

Tabelul nr. 2

Nr. parcela conf. Listei de inventar din HCL Cordun nr. 89/2013	Nr. Cadastral	Suprafata	Valoare evaluata unitara	Valoare evaluata totala	Valoare evaluata unitara	Valoare evaluata totala	Utilizare principala	Utilizare secundara teren
		mp	€/mp	€	lei/mp*	lei*		
1	53299	72860	0,85	61931	4,2023	306180	Extractie apa din acvifer	Teren agricol
2	53304	41214	0,8500	35032	4,2023	173194	"	"
3	53307	71419	0,8500	60706	4,2023	300124	"	"
4	53259	15170	0,8500	12895	4,2023	63749	"	"
5	53302 (partial)	40000	0,8500	34000	4,2023	168092	"	"
6	53298	60024	0,8500	51020	4,2023	252239	"	"
7	53301	25761	0,8500	21897	4,2023	108255	"	"
8	53300	26818	0,8500	22795	4,2023	112697	"	"
9	53297	98332	0,8500	83582	4,2023	413220	"	"
10	53303	82712	0,8500	70305	4,2023	347581	"	"
11	53305	44543	0,9335	41581	4,6151	205570	"	Teren agricol +Vegetatie forestiera
12	53307	6541	0,9335	6106	4,6151	30187	"	Teren agricol +Vegetatie forestiera
Total	-	585394	-	501850	-	2481088	-	-

*Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului de evaluare (01. 03. 2022): 4,9487 lei/€; 4,4256 lei/\$.

SEMNATURA SI PARAFĂ EVALUATORILOR,

ing. Ștefănescu Mihai

ing. Vexler Richard



Partea a II-a. Termeni de referinta a evaluarii

2.1. Tipul evaluarii si tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se refera la o proprietate imobiliara de tip terenuri intravilane, considerate libere de constructii pentru evaluare. Cerintele clientului nu au facut referire la un anumit tip de raport de evaluare sau la un anumit format de prezentare a datelor. Raportul de evaluare este de tip narativ.

2.2. Identificarea clientului/beneficiarului/destinatarului evaluarii :

2.2.1. **Client/Beneficiar:** U.A.T. mun. Roman, jud. Neamt, Piata Roman-Voda, nr. 1, reprezentant legal Primar Achiriloaei Leonard, CUI 2613583, in calitate de proprietar al constructiilor si instalatiilor de pe terenurile evaluate.

2.2.2. **Destinatar:** U.A.T. comuna Cordun, jud. Neamt, reprezentant legal Primar Ciobanu Adrian, CUI 2613680, in calitate de proprietar al terenurilor evaluate.

2.2.3. Evaluarea s-a efectuat in baza achizitiei in sistemul SICAP.

2.3. Scopul evaluarii :

Consilierea clientului/beneficiarului evaluarii. Stabilirea unei valori pentru terenuri, in vederea schimbarii regimului de proprietate.

2.4. Identificarea altor utilizatori desemnati cu exceptia clientului :

Nu este cazul.

2.5. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare :

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (beneficiarul evaluarii), în scopul precizat în raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și al autorilor evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarul/beneficiarul evaluării și celor care au obținut acordul scris, și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client (destinatar/beneficiar) și autorii nu îl vor dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau în situația când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar abilitat.

Evaluatorii au fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul (beneficiarul) numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorilor trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului/beneficiarului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute și înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

Cu exceptia cazului in care intervalul stabilit de lege este mai scurt, orice actiune a beneficiarului legata de pretentii fata de prestator va fi depusa la registratura instantei competente in termen de maximum 2 ani de la data predarii raportului de evaluare catre client/beneficiar. Acest termen nu se va prelungi in nici un fel pe motivul descoperirii cu intarziere a anumitor presupuse motive de dauna. Presupusele pretentii privind motive de dauna din cauza raportului de evaluare nu pot fi cedate unei tertre parti.

2.6. Identificarea proprietatii evaluate :

Proprietate imobiliara terenuri intravilane, considerate pentru evaluare libere de constructii, cu utilizare actuala curti-constructii, ocupate de constructii proprietatea UAT mun. Roman, aflate in folosinta Compania Judeteana Apa Serv SA Piatra-Neamt-zona Est (Roman). Imobilele sunt situate in comuna Cordun, jud. Neamt, pe raza satelor Cordun, Simionești si Pildești, pe malul stang al râului Moldova. Terenurile au fost identificate in baza "Planurilor de amplasament si delimitare a imobilelor" executate de agentul economic autorizat SC Dovacos SRL Roman.

Nu au fost puse la dispozitia evaluatorilor extrase de carte funciara recente.



2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietatilor evaluate :

Terenurile evaluate a facut parte din islazurile comunale, proprietate a com. Cordun, obtinute in urma aplicarii reformei agrare din 1864 si, ulterior, a reformei agrare din 1922, fiind utilizate cu destinatia de pășune comunale, pana in anii '50 ai sec. XX. Terenurile evaluate au fost atribuite succesiv, dupa anul 1960, cu destinatia captare apa din stratul acvifer, in folosinta fostei Intreprinderi de Gospodarie Comunala si Locativa (IGCL) Roman, devenita ulterior, prin transformari administrative succesive, Regia de apa a mun. Roman, SC Goscom SA Roman etc., in prezent Compania Judeteana Apa Serv SA Piatra-Neamt-zona Est (Roman).

UAT mun. Roman (proprietarua cladirilor si a instalatiilor de pe terenurile evaluate) plateste redeventa pentru terenurile in cauza, conform Contractului de concesiune inregistrat la Primaria com. Cordun (concedent) cu nr. 15301/06. 09. 2017 iar la Primaria mun. Roman (concesionar) cu nr. 6188/06. 09. 2017 (Anexa 2 la raportul de evaluare, in copie), suma de plata a fost in anul 2022 de 101262,70 lei.

Constructiile aflate pe terenurile evaluate (drumuri, retele electrice, imprejmui, puțuri de captare, cladiri, chesoane, drenuri etc.) sunt proprietatea UAT mun. Roman.

In conditiile prezentate mai sus, se considera că dreptul de proprietate al UAT com. Cordun asupra terenurilor evaluate este prezumat deplin.

2.8. Tipul valorii estimate si definitia acesteia :

Conform cerintelor proprietarului, valoarea estimata va fi valoarea de piata, inteleasa in sensul Standardelor de evaluare abunurilor, editia 2022, editate de ANEVAR si definita astfel in standardul SEV 104: ***“ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.***

In situatia expusa la pct. II.7. de mai sus si date fiind caracteristicile fizice ale terenurilor evaluate si existenta constructiilor si instalatiilor pentru captările de apa, imobilele evaluate nu pot fi expuse pe piata pentru tranzactionare, deci valoarea estimata nu poate fi « valoarea de piata », asa cum a fost definita mai sus.

Pe terenurile evaluate exista cladiri, constructii speciale si instalatii, apartinand SC Compania Judeteana Apa Serv SA Piatra-Neamt-zona Est (Roman), fiind situata sursa de alimentare cu apa potabila (din freatic) a mun. Roman. Cladirile, constructiile speciale si instalatiile respective (puturi, retele de conducte, statii de pompare, retele electrice, posturi de transformare) sunt proprietatea municipiului Roman, fiind predate in administrare catre Compania Judeteana Apa Serv SA Piatra-Neamt, care este si titulara licentei de exploatare (sunt asa-zise „bunuri de retur”, in acceptiunea Companiei). Datorita acestui fapt, terenurile evaluate nu pot avea o alta utilizare economica alternativa si nu pot fi instrainate unei entitati fara legatura cu aceasta activitate de interes public. In aceste conditii, singurul cumparator sau concesionar prezumtiv posibil, pentru care proprietatea evaluata prezinta un *interes special*, este municipiul Roman. Tipul valorii estimate, in aceasta situatie, este o „*valoare speciala*”.

Date fiind cele expuse mai sus, valoarea estimata va fi insa o „*valoarea echitabila*” (*valoarea speciala*), inteleasa in sensul Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2022, editate de ANEVAR, respectiv standardul SEV 104 si definita astfel: ***“ Valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special. Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață”.***

Valoarea specială poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător (in cazul de fata UAT mun. Roman), decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ sau situatia sa juridica. Valoarea de piață ar cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, și nu **un anumit** cumpărător hotărât.

Din aceleasi motive, si UAT com. Cordun este pentru UAT mun. Roman **un „vanzator special”** (in sensul standardelor ANEVAR), intrucat in situatia expusa mai sus, UAT mun. Roman nu poate achizitiona terenuri cu destinatia de sursa de apa de pe piata libera, ci doar din zona respectiva.

Aceasta relatie speciala, expusa mai sus, nu este cuantificabila, insa ea poate conduce la o minimizare a pretului de vanzare al terenurilor, datorita neatractivitatii parcelelor evaluate pentru alti cumparatori si a faptului ca UAT com. Cordun nu le poate vinde liber, prin licitatie.



2.9. Identificarea evaluatorilor :

Ing. Ștefănescu Mihai, domiciliat în mun. Roman, jud. Neamț, str. V. Hugo, bl.2, ap.55, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România), având legitimația de evaluator nr. 16334.

Ing. Vexler Richard, domiciliat în mun. Roman, jud. Neamț, str. bd. Roman Musat, bl. 2, sc. A, ap. 1, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România), având legitimația de evaluator nr. 17073.

2.10. Cronologie :

Data inspectiei proprietatii : 03. 03. 2022. Cu aceasta ocazie, s-a identificat proprietatea din punct de vedere al localizarii si al intinderii acesteia, s-au identificat limitele de proprietate si materializarea acestora si s-au executat fotografiile. La inspectia pe teren, subsemnatii evaluatori am fost insotiti de catre dl. ing. Tamaș Mihai, delegat al CJ Apa Serv SA.

Data de referinta a cursului valutar utilizat : 01. 03. 2022.

Data raportului de evaluare : 07 03 2022.

Data efectiva a opiniei asupra valorii : 07 03 2022.

2.11. Natura si sursa informatiilor utilizate :

Sursele de informatii utilizate sunt precizate in raport la locul mentionarii informatiilor sau prin trimitere la bibliografie.

Bibliografie :

- [1] Standarde Internationale de Evaluare ANEVAR editia 2022.
- [2] ANEVAR "Evaluarea proprietatii imobiliare" ed. 2019.
- [3] Sorin V. Stan, Irina Bene – "Evaluarea proprietatii imobiliare. Aplicatii", Ed. Iroval, Bucuresti, 2012.
- [4] Sorin V. Stan – "Evaluarea terenului. Aplicatii", Ed. Iroval, Bucuresti, 2009.
- [5] M. Grădinaru - *Estimațiuni industriale, rurale și civile*, Ed. Virginia, Iași, 1994.
- [6] Baze de date si analize imobiliare 2012-2022 -Revista "Valoarea", editata de IROVAL.
- [7] ANEVAR-, *Evaluarea proprietatii imobiliare* -Traducere editia a II-a canadiana, Ed. IROVAL 2012.
- [8] Corneliu Schiopu "Inspectia proprietatii imobiliare in scopul evaluarii" Ed. Iroval, 2008.
- [9] Nicolae Rădoane, Maria Rădoane – „Monitorizarea dinamicii si morfologiei râului Moldova în sectorul balastierelor”, Editura Universitatii "Stefan cel Mare", Suceava, 2011.
- [10] Theodor Mateescu, Mihai Profire- „Alimentari cu apa”, Ed. Cermi, Iasi, 2000.
- [11] Camera Notarilor Publici Bacau- "Studiu de piata-Ghid privind stabilirea valorilor de circulatie orientative minime ale terenurilor situate in intravilanul si extravilanul localitatilor administrativ-teritoriale componente ale jud. Neamt" ("Grila Notarilor Publici"), autor Ursescu Sorin Cristian, decembrie 2021.
- [12] Peter Rogers, Ramesh Bhatia si Annette Huber-, „Apa-bun economic si social. Cum sa pui principiul in practica. Studii de caz”, pe <https://www.gwp.org/globalassets/global/gwp>.

2.12. Ipoteze si conditii limitative:

- Raportul de evaluare reprezinta o estimare a valorii, valabila la data raportului de evaluare.
- Evaluatorii nu sunt responsabili pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia, și care nu sunt cunoscute la data prezentului raport de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute de catre evaluatori cercetări specifice la arhive, iar evaluatorii presupun că documentele ce le-au fost prezentate sunt valabile și proprietatea se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată. În cazul în care ar exista o asemenea situație și ar fi cunoscută de evaluatori, aceasta ar fi menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (dreptul de proprietate este valabil).
- Proprietatea nu a fost masurata de subsemnatii evaluatori, evaluarea bazandu-se pe datele din documentatiile cadastrale, intocmite de agentul economic autorizat SC Dovacos SRL Roman la 22. 05. 2002 (prezentate, in copie, in Anexa 1 la raportul de evaluare), puse la dispozitie de catre proprietarul terenurilor, Primaria UAT com. Cordun. Din analiza efectuata de catre subsemnatii la inspectia pe teren, rezulta ca documentatiile citate sunt in acord cu situatia de pe teren.



- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului și a subsolului în adâncime, pânza freatică, instalațiile subterane etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de probleme, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției pe teren, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un studiu geotehnic, audit de mediu sau ca un raport tehnic seismic, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării tehnice în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe, și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorii au obținut informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate, pe care le consideră a fi credibile și consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorii nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității informațiilor furnizate de terțe părți.
- Prin prisma termenilor contractului achiziției serviciului de evaluare, evaluatorii nu sunt obligați să acorde consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea evaluată.
- Previziunile și estimările din acest raport de evaluare se bazează pe condițiile actuale ale pieței și pe evoluția acestora pe termen scurt. Modificările de pe piața terenurilor pe termen mai lung nu pot fi anticipate de către evaluatori și pot afecta evoluția valorilor de piață, dincolo de termenul de valabilitate al raportului de evaluare, precizat mai jos.
- Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza premisei ca proprietarul, UAT com. Cordun, este de acord cu evaluarea terenului.
- Proprietarul este singurul răspunzător privind derularea procedurilor legale privind eventuala vânzare a terenurilor, evaluatorul neavând nici o implicare și nici o responsabilitate în acest sens.
- Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza premisei estimării valorii de piață a terenurilor. ***Relația specială între client-proprietarul construcțiilor și instalațiilor (UAT mun. Roman) și proprietarul terenurilor (UAT com. Cordun), expusă mai sus, la pct. II.8., care conduce la o valoare specială a proprietății, nu este cuantificabilă.***
- Raportul de evaluare își pastrează valabilitatea numai ca întreg. Scoaterea unor părți din raport sau utilizarea unor informații trunchiate, scoase din context, le anulează valabilitatea.
- Bunurile mobile și construcțiile din incinta imobilului evaluat nu fac obiectul raportului de evaluare.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările de urbanism, legile de construcție și reglementările sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea este prezumată a fi necontaminată prin poluare.
- Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente ce ar putea fi solicitate de autoritățile legal abilitate, pentru proprietatea evaluată, pot fi obținute pentru utilizarea pe care se bazează estimarea valorii din prezentul raport (captare apă).
- Se presupune ca nu există elemente subiective legate de interese speciale cu privire la tranzacționarea proprietății. Evaluatorii nu au fost informați cu privire la astfel de intenții și nu au calitatea de a investiga posibilitatea existenței unor astfel de intenții.
- Evaluarea prezenta nu presupune evaluarea investițiilor și a modului de recuperare a acestora, investiții care au fost sau pot fi efectuate de către una din părțile implicate. Acestea nu fac obiectul prezentului raport de evaluare. Evaluatorii nu dispun la momentul actual de date care să le permită acest lucru.
- Evaluarea prezenta nu presupune evaluarea venitului net generat de proprietate în viitor pentru un alt proprietar sau un alt concesionar prezumtiv, evaluatorii nu dispun la momentul actual de date care să le permită acest lucru.
- Evaluarea prezenta nu presupune determinarea valorii terminale a terenurilor și a amenajărilor de pe acestea. Evaluatorii nu dispun la momentul actual de date care să le permită acest lucru și nu cunosc intențiile părților implicate privind utilizarea imobilelor, în mod direct sau prin cedarea folosinței imobilelor unui terț.



Partea a III-a. Prezentarea datelor

3.1. Descrierea situatiei juridice:

Dreptul de proprietate:

Asa cum s-a aratat la pct. II.7., imobilele evaluate sunt proprietatea U.A.T. com. Cordun, jud. Neamt. Avand in vedere informatiile la care au avut acces evaluatorii, rezulta ca dreptul de proprietate se prezuma a fi deplin.

Evaluatorii nu au cunostinta despre existenta unor litigii privind proprietatile evaluate.

3.2. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt evaluate ca proprietati imobiliare in raport:

Nu este cazul.

3.3. Descrierea imobilelor:

3.3.1. Situate : Terenurile evaluate sunt situate in zona de intravilan extrem periferica, de vest, a satelor Cordun, Simionești si Pildești. In zona de referinta, in localitati, in intravilan, se afla locuinte individuale satesti, terenuri cu culturi cerealiere, islaz comunal, terenuri neproductive din albia râului Moldova. Terenurile se invecineaza la vest cu albia râului Moldova iar la vest cu terenuri agricole (culturi cerealiere) sau pășune (islaz).

Se deosebesc, din punctul de vedere al CJ Apa Serv SA doua zone, denumite dupa cum urmeaza :

-« captarea veche » cuprinde terenurile dinspre nord (in amonte), pe care sunt situate 66 buc. puțuri de captare, 7 buc. chesoane (case de pompe) si batardouri pentru dirijarea apei spre puțuri;

-« captarea nouă » cuprinde terenurile dinspre sud (in aval), pe care sunt situate 28 buc. puțuri de captare si un dren de captare (conducta DN500 cu barbacane, cu lungimea de 1040 m).

Pe terenuri se afla 4 buc. cladiri (case dispecer, birouri si o fosta statie de clorinare).

Pe terenuri se afla un numar de 13 posturi de transformare functionale 6 kV/0,4 kV (vezi foto), din care 2 buc. la -« captarea nouă » si 11 buc. la « captarea veche ».

Pe unele parcele sunt situate diguri de protectie si aparari de mal.

3.3.2. Caracteristici morfologice:

Din punct de vedere al caracteristicilor morfologice, se pot deosebi intre cele 12 parcele evaluate doua grupe:

-o grupa formata din parcelele numerotate de la 1 la 10, in Tabelul nr. 1, terenuri practic lipsite de vegetatie forestiera, utilizabile ca pășune sau pentru culturi agricole cerealiere (cu randament slab);

-o grupa formata din parcelele numerotate cu 11 si 12, in Tabelul nr. 1, terenurile care se afla vegetatie forestiera.

Pentru terenurile din grupa formata din parcelele numerotate de la 1 la 10, caracteristicile morfologice sunt prezentate in tabelul urmatoar:

Tabelul nr. 3

Nr. crt.	Caracteristica	Descriere
1	Situarea in zona	Terenuri intravilane, situate in zona periferica de vest a com. Cordun, in apropierea malului stang al râului Moldova.
2	Forma parcelelor	Forma neregulata. Terenurile in discutie urmeaza aproximativ forma vermiculara a malului, in zona malului stang al râului Moldova.
3	Delimitare	La data inspectiei pe teren, parcelele evaluate sunt partial ingradite cu gard cu stalpi din spalieri de beton armat si rânduri orizontale de sarma ghimpata si porti metalice (vezi foto). Intrucat imprejmuirea nu a fost pazita si intretinuta corespunzator, pe cca 20% din traseul imprejmuirii, gardul este descompletat.
4	Accesul	Accesul auto si pietonal se asigura din DJ 207B, pe 2 drumuri de exploatare de pământ, partial pietruite. Calitatea drumurilor de acces este mediocra.



5	Caracteristicile morfologice ale terenului	Terenurile sunt relativ plane (exista unele microdenivelari, cu inaltimi de 30-80 cm-vezi foto), nu sunt inundabile in conditii normale, nu se constata fenomene de baltire sau de eroziune. Terenurile au , in general, o usoara declivitate (cca 0,5- 1,0 %), pe directia NE-SV, spre albia râului Moldova.
6	Dificultati de fundare	Panza freatica este aproape de suprafata.
7	Rezidentii si vecinatatile	In zona, spre est si nord-est, la distante de cca 800-1400 m, sunt situate satele Cordun (resedinta de comuna) si satele Simionesti si Pildesti. In aceste localitati exista gospodarii cu locuinte particulare satesti, rezidentii fiind preponderent agricultori si pensionari. Mai departe, spre nord-est, dincolo de DJ207B, este situata platforma industriala de nord a mun. Roman, formata din incinta SC Arcelor Mittal Tubular Products Roman SA, incinta SC Adeplast SRL Oradea-P.L. Cordun; incinta SC Soceram SRL -P.L. Cordun. La vest de DJ207B se afla unitati mai mici: statia de asfalt a SC Darcons SRL Horia, incinta SC Cordun Gaz SA, mici unitati zootehnice de pe platforma fostei CAP Cordun etc-vezi Anexa 5.
8	Utilizare principala	Pe parcelele evaluate se afla puturi pentru captarea si extractia din stratul acvifer a apei utilizate pentru alimentarea mun. Roman si a unor localitati limitrofe.
9	Utilizare secundara	Parcelele evaluate sunt utilizate, la data evaluarii, ca pășune naturala in sistem extensiv, cu acces pentru vitele localnicilor. Nu sunt observabile la inspectia pe teren nici un fel de lucrari de imbunatatire a pajiștilor (aplicare de ingrasaminte naturale sau artificiale, aplicare de amendamente, supraînsămânțări cu specii valoroase, lucrari de curățire de izlaz etc.) ceea ce a condus pe anumite portiuni la invazia de tufişuri de scaieţi si buruieni perene.
10	Caracteristicile straturilor superioare ale subsolului	Structura este cea caracteristica straturilor din albia majora a râului Moldova, pe cursul inferior, straturi aluvionare (pietris si lentile de nisip), care in zona Pildesti-Cordun au o grosime a aluvionarului de 6-10 m. Procesele de eroziune laterala a râului au o rata medie de 7,7 m/an si se desfășoară, în principal, în aria de fâsie activă a râului. Exploatarea balastului in zona este foarte raspandita, sursa materialelor aluvionare exploatabile se află cantonata în cadrul acestei categorii geomorfologice, care are o lățime de cca 6000 m (vezi bibliografie [9]).
11	Caracteristicile solului	Solul este subtire sau lipseste pe portiuni, este slab productiv, datorita lipsei de humus si a prezentei masive in compozitie a pietrișului de tip aluvionar.
12	Vegetatia	Pe parcelele evaluate exista cativa arbori si arbusti din flora spontana, fara valoare economica. Vegetatia este cea caracteristica florei spontane de stepă, preponderent graminee anuale si perene, cu densitate mica, cu slab potential de productie de masa verde (vezi foto), precum si boscheți de arini si sălcișuri.
13	Existenta constructiilor	Pe parcelele evaluate se afla drumuri pietruite, puturi, chesoane, drenuri, retele de conducte de apa, statii de pompare, stalpi si rețele electrice aeriene, posturi de transformare (vezi foto). Aceste bunuri sunt proprietatea mun. Roman, date in folosinta Compania Judeteana Apa Serv SA Piatra-Neamt-zona Est (Roman).
14	Restrictii de construire	Avand in vedere tipul de folosinta principala al parcelelor evaluate (captare pentru apa potabila), pe terenurile evaluate si pe terenurile invecinate, sunt aplicabile restrictii de construire, in conformitate cu Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de

		protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin HG nr. 930/2005 și Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, aprobate cu Ordinul Ministerului Mediului și Padurilor nr. 1278/2011. Rețelele electrice (linii electrice aeriene), situate pe terenurile evaluate și pe terenurile învecinate, induc restricții de construire în zona de protecție și zona de siguranță, în conformitate cu Ordinul ANRE nr. 49/29 11 2007 (interzicere construcții în zona de protecție de 5 m culoar dreapta-stanga liniei) și construire numai cu avizul operatorului licențiat de transport (în zona de siguranță a liniei). Idem restricții privind posturile de transformare.
15	Restricții de folosire (utilizare)	Având în vedere tipul de folosință al parcelei evaluate (captare pentru apă potabilă), pe terenul evaluat și pe terenurile învecinate, sunt aplicabile restricții de folosință. Conform distanței față de sursele de apă (puțuri), restricțiile sunt cele valabile pentru „zona de protecție sanitară cu regim sever”, „zona de protecție sanitară cu regim de restricție” sau „perimetru de protecție hidrogeologică”, stabilite prin HG nr. 930/2005. Restricțiile se referă la utilizarea terenului pentru agricultură, utilizarea unor îngrășăminte și pesticide, exploatarea resurselor minerale (balast), depozitarea unor categorii de materiale, deseuri și substanțe chimice etc. Orientativ, pe baza observațiilor din inspectia pe teren, limitele zonei de interdicție sunt situate în exterior la cca 200 m de limita parcelelor evaluate (vezi foto). Privind restricțiile de construire și de utilizare, a se vede și bibliografie [10].
16	Riscuri privind proprietatea	În cazul unor viituri cu debite extreme pe râul Moldova, în situații excepționale, terenurile pot deveni inundabile și pot fi afectate de modificările de albie ale râului. Au fost executate în zona și mai sunt necesare lucrări de aparare de mal (au fost executate până în prezent în 2 etape, de-a lungul existenței captării, o parte fiind și în prezent în execuție) și lucrări periodice de corectare a albiei.
17	Poluare	Nu au fost observate fenomene de poluare pe parcelele evaluate.

Pentru terenurile din grupa formată din parcelele numerotate 11 și 12, caracteristicile morfologice sunt prezentate în tabelul următor:

Tabelul nr. 4

Nr. crt.	Caracteristica	Descriere
11	Situarea în zona	Terenuri intravilane, situate în zona periferică de vest a com. Cordun, în apropierea malului stâng al râului Moldova.
22	Forma parcelei	Forma neregulată. Terenurile în discuție au forma neregulată, de forma unei fâșii elipsoidale alungite, urmând forma malului râului Moldova.
33	Delimitare	La data inspectiei pe teren, parcelele evaluate sunt parțial ingradite. Parcelele au fost inițial ingradite, cu gard cu stalpi din spalieri de beton armat și rânduri orizontale de sarma ghimpată (vezi foto). Întrucât împrejmuirea nu a fost pazită și întreținută corespunzător, pe cca 40% din traseul împrejmuirii, gardul este descompletat.
4	Accesul	Accesul auto și pietonal se asigură din DJ 207B, pe drumuri de exploatare de pământ, parțial pietruite. Calitatea drumurilor de acces este mediocră.
5	Caracteristicile morfologice ale terenului	Terenurile sunt relativ plane (există unele microdenivelări, cu înălțimi de 30-60 cm-vezi foto), nu sunt inundabile în condiții normale, nu se constată fenomene de bălțire sau de eroziune.



6	Dificultati de fundare	Panza freatica este aproape de suprafata.
7	Rezidentii si vecinatatile	In zona, spre nord-est, la cca 800-1400 m, este situat satul Cordun (resedinta de comuna) si satele Simionești si Pildești. In aceste localitati exista gospodarii si locuinte particulare satesti, rezidentii fiind preponderent agricultori si pensionari. Mai departe, spre est, peste DJ207B, la cca 2700 m, este situata platforma industriala de nord a mun. Roman, formata din incinta SC Arcelor Mittal Tubular Products Roman SA, incinta SC Adeplast SRL Oradea-P.L. Cordun; incinta SC Soceram SRL – P.L. Cordun. La vest de DJ207B se afla unitati mai mici: statia de asfalt a SC Darcons SRL Horia, incinta SC Cordun Gaz SA, mici unitati zootehnice de pe platforma fostei CAP Cordun etc.
8	Utilizare principala	Pe parcelele evaluate se afla puțuri pentru extractia din stratul acvifer a apei utilizate pentru alimentarea mun. Roman.
9	Utilizare secundara	Parcela evaluata este ocupata la data evaluarii de vegetatie forestiera (pădure de plop). Pădurea este rară, suprafetele dintre sirurile de arbori fiind ocupate de tufarisuri si vegetatie ierboasa, din flora spontana.
10	Caracteristicile straturilor superioare ale subsolului	Structura este cea caracteristica straturilor din albia majora a râului Moldova, pe cursul inferior, straturi aluvionare (pietris si lentile de nisip), care in zona Pildesti-Cordun au o grosime a aluvionarului de 6-10m. Procesele de eroziune laterală a râului au o rată medie de 7,7 m/an si se desfășoară, în principal, în aria de fâșie activă a râului. Exploatarea balastului in zona este foarte raspandita, sursa materialelor aluvionare exploatabile se află cantonata în cadrul acestei categorii geomorfologice, care are o lățime de cca 6000 m (vezi bibliografie [6]).
11	Caracteristicile solului	Solul este slab productiv, datorita lipsei de humus si a prezentei masive in compozitie a pietrișului de tip aluvionar.
12	Vegetatia	Pe parcelele evaluate exista padure de plop, provenita din plantatii executate in anii '70 ai sec. XX. In perioadele anilor 1996-2005, padurea a fost rarita, atat din nevoi tehnologice cat si prin tăieri neautorizate.
13	Existenta constructiilor	Pe parcelele evaluate se afla drumuri pietruite, puțuri, retele de conducte de apa, statii de pompare, stalpi si retele electrice aeriene, posturi de transformare etc.
14	Restrictii de construire	Avand in vedere tipul de folosinta principala al parcelelor evaluate (captare pentru apa potabila), pe terenurile evaluate si pe terenurile invecinate, sunt aplicabile restrictii de construire, in conformitate cu Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin HG nr. 930/2005 si Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, aprobate cu Ordinul Ministerului Mediului si Padurilor nr. 1278/2011. Retelele electrice (linii electrice aeriene), situate pe terenul evaluat si pe terenurile invecinate, induc, de asemenea, restrictii de construire in zona de protectie si zona de siguranta, in conformitate cu Ordinul ANRE nr. 49/29 11 2007 (interzicere constructii in zona de protectie de 5 m culoar dreapta-stanga liniei) si de construire numai cu avizul operatorului licentiat de transport (in zona de siguranta a liniei). Idem restrictii privind posturile de transformare.

15	Restricții de folosire (utilizare)	Avand in vedere tipul de folosinta al parcelelor evaluate (captare pentru apa potabila), pe terenurile evaluate si pe terenurile invecinate, sunt aplicabile restrictii de folosinta. Conform distantei fata de sursele de apa (puțuri), restrictiile sunt cele valabile pentru „zona de protecție sanitară cu regim sever”, „zona de protecție sanitară cu regim de restricție” sau „perimetru de protecție hidrogeologică”, stabilite prin HG nr. 930/2005. Restrictiile se refera la utilizarea terenului pentru agricultura, utilizarea unor ingrasaminte si pesticide, exploatarea resurselor minerale (balast), depozitarea unor categorii de materiale, deseuri si substante chimice etc. Orientativ, pe baza observatiilor din inspectia pe teren, limitele zonei de interdictie sunt situate in exterior la cca 200 m de perimetrul parcelei evaluate (vezi foto). Privind restrictiile de construire si de utilizare, a se vede si bibliografie [7].
16	Riscuri privind proprietatea	In cazul unor viituri cu debite extreme pe râul Moldova, in situatii exceptionale, terenurile pot deveni inundabile si pot fi afectate de modificarile de albie ale râului. Au fost executate si mai sunt necesare lucrari de aparare de mal (au fost executate pana in prezent in 2 etape, de-a lungul existentei captarii, o parte fiind si in prezent in executie) si lucrari periodice de corectare a albiei.
17	Poluare	Nu au fost observate fenomene de poluare pe parcelele evaluate.

Partea a IV-a. Evaluarea proprietăților

4.1. Cea mai buna utilizare a proprietăților:

Nota : Conceptul de « cea mai buna utilizare » este cel definit in Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022, editate de ANEVAR , respectiv « Utilizarea cea mai probabila a unui activ sau a unei proprietati, care este posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila din punct de vedere financiar, justificata in mod corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a activului (proprietatii) supus evaluarii ».

In cazul de fata, cea mai buna utilizare a parcelelor evaluate, data fiind folosinta actuala si restrictiile impuse, nu poate fi decat cea de **teren constructii pentru captarea de apa**, orice alta utilizare (principala) este improbabila.

In secundar, este posibila utilizarea ca pășune sau teren agricol, cu respectarea restrictiilor mentionate in Tabelele nr. 3 si 4.

4.2. Consideratii generale privind evaluarea terenurilor:

Evaluarea acestor terenuri este un caz atipic, din urmatoarele considerente:

- exista un singur concesionar/cumparator probabil pentru teren, respectiv mun. Roman (eventual prin intermediul Compania Judeteana Apa Serv SA);
- valoarea speciala a terenurilor pentru concesionar/cumparator (este singura sursa de apa potabila cu debit semnificativ pentru municipiu, la data evaluarii);
- nominal, terenurile evaluate au fost considerate intravilane, datorita existentei constructiilor si a rețelilor de energie electrica. **In fapt ele sunt situate in zona de extravilan a localitatilor Cordun, Simionești si Pildești**, au caracteristici de teren extravilan iar comparabilele in evaluare vor fi alese, din acest motiv, din randul terenurilor extravilane;



-forma terenurilor este neregulata si atipica (in general, sunt de forma unei fâșii lungi si inguste ce urmeaza forma malului in zona respectiva, cuprinzand zona de protectie severa). Forma parcelei si latimea accesului parcelei la calea publica nu au practic nici o relevanță, in acest caz, relativ la utilizarea actuala.

-construcțiile de pe terenurile evaluate prezinta interes, in principal, numai pentru concesionar/cumparator, vanzatorul (UAT comuna Cordun) nu are un interes public major in vânzarea acestora, deoarece nu beneficiaza de apa la un pret preferential (plateste apa preluata in rețeaua comunală la pretul stabilit de SC Compania Județeană Apa Serv SA Piatra-Neamt-zona Est Roman) si exista posibilitatea tehnica de a se alimenta alternativ din conducta de apa a mun Iasi (de la Timișești).

In opinia evaluatorilor, parcelele de teren in discutie nu pot fi evaluate in ipoteza celei mai bune utilizari ca folosinta principala teren agricol (pășune sau culturi de câmp), din urmatoarele motive (partial expuse si mai sus, in prezentul raport):

-construcțiile si instalațiile existente, asigurarea alimentării cu energie electrica, accesul pe drum auto si situarea in intravilan-zona periferica, conduc spre considerarea terenului evaluat (din punct de vedere al Ordinului Min. Administratiei Publice nr. 534/2001, cu modificările și completările aduse de: Ordinul nr. 349 din 1 septembrie 2004; Ordinul nr. 634 din 13 octombrie 2006; Ordinul nr. 211 din 28 mai 2007; Ordinul nr. 259 din 29 noiembrie 2010) in categoria TDI (intravilan, destinatie industrială). Aceste drumuri de acces, alimentarea cu energie electrica si construcțiile aferente captării de apa nu se regasesc pe un teren tipic cu utilizare pășune sau neproductiv

-restrictiile de folosinta nu permit folosinta principala ca teren agricol, cu utilizarea potentialului maxim al terenului din acest punct de vedere (nu se pot realiza irigații, nu se pot realiza lucrări de imbunatatiri funciare, nu se pot administra ingrasaminte naturale sau chimice, nu se pot administra pesticide, anumite lucrări mecanice sunt restrictionate, nu se poate realiza un pășunat in sistem intensiv datorita riscului poluarii cu dejectii etc.).

-riscurile in utilizarea proprietatii impun executarea periodica a unor lucrări de aparari de maluri si de corectie a albiei râului Moldova, care pot crea disconfort rezidentilor din sate si poluarea proprietatilor invecinate, datorita santierului si a traficului greu etc.

-evaluarea ca teren agricol ar conduce la preturi inferioare preturilor de piata terenurilor intravilane din com. Cordun, care datorita localizării preorăsenesti, are numeroase terenuri ocupate de activitati industriale, atat investitii mai vechi (50-60 ani) cat si recente (ultimii 10 ani). Acest fapt ar dezavantaja in tranzactionare vanzatorul/concedentul.

-restrictiile de folosinta (valabile in zona de protectie si zona de siguranta a captării de apa) vor greva si in viitor, dupa concesionare/vanzare, terenurile vecine cu cel in cauza, aflate in proprietatea comunei Cordun sau in proprietatea unor cetateni ai comunei, care nu le vor putea vinde sau utiliza ei insasi pentru a dezvolta pe aceste terenuri activitati care sa le maximizeze valoarea de randament (agricultura utilizand ingrasaminte activitati industriale, extractie de balast, piscicultura in sistem intensiv etc.).

4.3. Date despre aria de piata:

Definirea pietei specifice (aria de piata) :

Piata terenurilor extravilane si intravilane, cu suprafete mari, cu destinatie curti si constructii, in satele com. Cordun si a comunelor vecine cu mun. Roman, in zonele periferice ale acestora.

4.4. Caracteristicile si tendinta pietei terenurilor intravilane periferice si extravilane in com. Cordun:

Terenuri disponibile:

La data prezentului raport, numarul terenurilor libere cu suprafete mari (>5000 mp) existente in comuna a fost intr-o tendinta de diminuare, datorita ocupării cu noi capacitati industriale (cele din zona platformei industriale Arcelor Mittal) si a scoaterii din circuitul agricol pentru constructia de locuinte (cele din zona str. Pompelor-Cordun si cele din zona fostei CAP Pildești). Tranzacțiile cu terenuri agricole in zona de situare a parcelei evaluate, pentru folosinta agricola, nu sunt numeroase, datorita potentialului de fertilitate modest al solului. Unele terenuri au fost scoase din circuitul agricol si li s-a schimbat destinatia in terenuri curti-construcții, cu destinatie industrială sau comercială de către firme din domeniul respectiv (SC Adeplast SA, SC Darcons SRL, SC Soceram SA, SC Imrom SRL etc.). Tranzacțiile la preturi mai mari s-au efectuat pentru terenuri cu iesire la artera europeana E85 (DN2), pentru constructii cu utilizare comercială (depozite logistice, moteluri etc.). Pe locul secund ca volum al tranzacțiilor si ca preturi, s-au situat terenurile din apropierea DJ207B si a platformei industriale a SC Arcelor Mittal Tubular Products Roman SA, care beneficiaza de facilitati de transport si acces la utilitati, terenuri care s-au tranzactionat pentru utilizari industriale si de prestari servicii.

Terenurile libere aflate la distanta mai mare de drumul asfaltat si fara posibilitate de a beneficia de utilitati au fost mai putin atractive, nu s-au tranzactionat sau s-au tranzactionat la preturi mici.

Exista o piata activa de tranzactionare a terenurilor agricole sau libere de constructii, intravilane si extravilane, atat pentru vanzare cat si pentru arendare.

Vanzatorii potentiali sunt, in general, cetateni in varsta, care nu mai pot lucra terenul sau mostenitori care nu mai locuiesc in mediul rural, in localitatea in care se afla terenul. Acesti vanzatori potentiali nu au putere financiara si, de regula, nu au documentatia completa pentru vanzare (titluri de proprietate, cadastru, certificate fiscale etc.), iar costurile cu obtinerea acestor documentatii (care presupun, in multe cazuri, si actiuni in instanta) sunt prohibitive pentru acesti proprietari.

Cumparatorii potentiali sunt, de regula, firme puternice cu obiect de activitate exploatatii agricole sau persoane fizice sau juridice care cumpara terenuri pentru a dezvolta activitati industriale si de servicii, plasament financiar (investitii) sau pentru a le da in arenda, dupa caz. Preturile terenurilor in zona de referinta au cunoscut dupa anul 2014 o crestere usoara, dar continua, in pas cu cresterea interesului pentru acestea al cumparatorilor si arendasilor, persoane fizice si juridice cu potential financiar. Cumparatorii potentiali sunt dispusi, in multe cazuri, sa ia asupra lor cheltuielile cu intocmirea documentatiilor necesare pentru vanzare (cadastru, avize etc.) si/sau sa ofere alte facilitati vanzatorilor (sume in avans, acordarea unor prime in produse agricole, acordarea de materiale de constructie sau efectuarea unor lucrari ca bonus etc.). ***Din aceste motive, preturile evidentiate in actele de vanzare-cumparare nu reflecta exact preturile tranzactiilor, multe dintre elementele de tranzactionare nu sunt transparente, nu sunt evidentiate in acte, fie nu sunt cuantificabile, fie tranzactiile sunt incheiate la preturile minime permise de grila notarilor, pentru diminuarea taxelor. Astfel ca nu s-au luat in considerare ca si comparabile preturi de tranzactionare.***

Tendinta pietei imobiliare pentru terenuri cu suprafete mari (>5000 mp) este de stabilitate sau crestere usoara a preturilor de tranzactionare. *Piata libera in domeniu ramane insa o piata a cumparatorului*, cel putin pe termen scurt si mediu. Pentru terenuri de tipul si caracteristicile celor evaluate, situate in lunca râului Moldova, nu am identificat nici oferte de vanzare si nici tranzactii. In aceste conditii, asa cum se va vedea mai jos, au fost selectate comparabile din urmatoarele categorii:

- terenuri agricole, cu potential de a deveni construibile;
- terenuri cu cea mai buna utilizare culturi agricole.

Piata terenurilor libere sau potential libere:

In satele com. Cordun, datorita apropierii fata de mun. Roman, a dezvoltarii comunei si a existentei infrastructurii de utilitati, s-au construit sau sunt in curs de constructie numeroase locuinte noi, atat ale localnicilor cat si ale unor cetateni din mun. Roman care au dorit sa-si construiasca o „casă pe pământ”. Terenurile libere sau potential eliberabile prin demolarea unei locuinte vechi, in zona centrala a localitatilor, sunt putine, existand o densitate mare a constructiilor, iar pretul acestora este de 15-25 €/mp. In aceste conditii, cumparatorii potentiali s-au orientat spre terenuri de la periferia localitatilor, in special cele din apropierea drumurilor de acces spre E85 si spre mun. Roman (DJ 207B), acolo unde preturile sunt mai reduse (6-10 €/mp). Terenurile libere intravilane in zone periferice sau terenurile extravilane cu potential de a fi trecute in intravilan si utilizate cu destinatia curti-constructii, cu suprafete mici (<1500 mp) sunt destul de frecvente in zonele periferice, in conditiile in care in localitatile din zona de referinta s-a extins reseaua de drumuri si retelele de utilitati, creindu-se conditii ca terenuri agricole de la periferie (cum a fost si cazul terenurilor din zona str. Pompelor, in anii 2000-2002), sa fie trecute in intravilan si sa devina construibile. Datorita asezarii pe drumul de acces spre mun. Roman si a extinderii infrastructurii stradale, zona initial islaz, a devenit atractiva pentru constructia de locuinte, mai ales in conditiile in care Primaria Cordun a acordat loturi in concesiune sau in folosinta gratuita prin aplicarea Legii 15/2003.

In satele Simionești si Pildești (spre deosebire de satul resedinta de comuna, Cordun), subsemnatii evaluatori nu am identificat oferte de vanzare terenuri numeroase in media si la agentile imobiliare, insa acest fapt nu inseamna ca nu exista o piata imobiliara activa, dat fiind faptul ca exista suficiente tranzactii. Specific acestor localitati este faptul ca preturile sunt mai mici decat in satul resedinta de comuna, Cordun, iar tranzactiile se fac, de regula, intracomunitar.

Preturi si tendinta pietei:

Terenurile libere sau potential eliberabile prin demolarea unor locuinte vechi, in zona centrala sau mediana a localitatilor din UAT Cordun sunt putine, existand o densitate mare a constructiilor, iar pretul unitar al

terenurilor este peste media localitatilor limitrofe mun. Roman (15-25 €/mp). In aceste conditii, cumparatorii potentiali s-au orientat si spre terenuri de la periferia localitatilor, in special cele din apropierea drumurilor de acces de buna calitate, acolo unde preturile sunt mai reduse (6-10 €/mp). Terenurile libere intravilane in zone periferice sau terenurile extravilane cu potential de a fi trecute in intravilan si utilizate cu destinatia curti-construcții sunt destul de frecvente, in conditiile in care in localitatile din zona de referinta s-a extins rețeaua de drumuri si rețelele de utilitati, creindu-se conditii ca terenuri agricole de la periferie, slab productive, sa fie trecute in intravilan si sa devina construibile.

Tendintele de evolutie a preturilor au fost in ultimii 25 de ani dupa cum urmeaza:

- o perioada de stagnare si de segmentare a pietei intre 1990-2005;
- o perioada de crestere puternica intre anii 2005-2010 (perioada de boom imobiliar);
- o perioada de stagnare si regres in anii 2010-2013, consecutiva crizei economice din anii 2008-2010;
- o perioada de reluare a cresterii intre 2013-2016, cu crestere lenta;
- o perioada de crestere a preturilor din 2016 pana in anul 2020;
- o perioada de stagnare a preturilor din anul 2020 pana la data prezentului raport de evaluare. Nu se poate aprecia in acest moment tendinta pietei in perioada de pandemie Covid 19 si criza economica conexas acesteia.

Ofertele comparabile de vanzare de terenuri agricole, cu potential de a deveni construibile, identificate de subsemnatii evaluatori au fost selectate dupa urmatoarele criterii, aplicate in ordinea importantei:

- situarea in localitatile UAT com. Cordun sau comune apropiate mun. Roman;
- situarea in zone periferice ale localitatilor respective;
- acces direct la calea de comunicatie rutiera (drum deschis circulatiei publice, indiferent de tipul drumului);
- marimea parcelei substantial peste 5000 mp (exclus lot de casa, gradina etc.);
- energie electrica pe amplasament sau rețele in proximitate, care pot fi extinse cu costuri rezonabile;
- preturi oferite in plaja de piata (ofertele cu preturi supraestimate nu au fost considerate).

Subsemnatii evaluatori am extras, dintre cele prezentate in Anexa 4 la raportul de evaluare, urmatoarele oferte de terenuri comparabile, respectiv :

								Tabelul nr. 5
Nr. crt. comp. in Anexa 4	Teren ofertat	Suprafata	Pret	Pret unitar oferta	Deschidere la calea de comunicatie	Utilitati	Drum de acces	Sursa oferta
		mp	€	€/mp	m			
A	Teren intravilan agricol, sat Budești, com. Faurei, NT	10000 mp agricol+2500 mp padure	50000	4,00	30	Electricitate la 300 m	Drum comunal asfaltat	www.publi24.ro www.romimo.ro
B	Teren extravilan agricol si pasune, sat Recea, com. Ion Creanga, NT	10000 mp, agricol	15000	1,5	50	Electricitate la cca 500 m	Drum asfaltat DJ207C	www.homezz.ro
C	Teren extravilan padure Dealul Marului, com. Gâdintîi, NT, (declarat gresit intravilan in anunt de catre proprietar)	9200 Padure exploatabila	46000	5,00	80	Electricitate la cca 200 m	Drum asfaltat DN15D	www.homezz.ro



D	Teren agricol extravilan com. Cordun, zona Arcelor Mittal	14500 Agricol, necultivat	72500	5,00	50	Electricitate la cca 300 m	Drum asfaltat E85 (DN2)	www.homezz.ro
E	Teren extravilan Horia (iesire spre Piatra-Neamt)	14500 Agricol, necultivat	87000	6,00	80	Electricitate la cca 200 m	Drum asfaltat DN15D	www.olx.ro
F	Teren extravilan padure Stanita, NT	93000 Padure. Partial exploatabila	100000	1,07	120	Nu	Drum de exploatare (forestier)	www.lajumate.ro
H	Teren extravilan Cordun, in spate mag. Dedeman, peste calea ferata	5000 Agricol, necultivat	30000	6,00	42	Electricitate la cca 100 m	Drum comunal asfaltat	www.imoradar24.ro www.imobiliare.ro

Aceste terenuri au caracteristici superioare terenurilor evaluate, deoarece fie au acces la drum asfaltat (comparabilele B,C,D,E,G,H), fie sunt situate in localitate urbana si au toate utilitatile pe amplasament (comparabila G), fie sunt in zona cu potential turistic (comparabila C). Toate au posibilitatea de valorificare la preturi unitare superioare terenurilor evaluate. Se observa ca, admitand o marja de negociere de cca 10% (media pietei in mun. Roman), media preturilor unitare oferite pentru aceste comparabile este de **4,50 €/mp.**

Din analiza ofertelor expuse mai sus, rezulta urmatoarele:

a) preturile oferite pentru terenuri agricole sau padure, cu potential pentru a fi scoase din circuitul agricol, respectiv circuitul silvic, pentru utilizare cu destinatia curti-constructii, cu iesire la drum asfaltat si cu acces cu cheltuieli rezonabile la energie electrica (comparabilele A, C, D, E, H), se situeaza intre 4,00 si 6,00 €/mp. Admitand o marja de negociere de 10%, uzuala in piata respectiva, rezulta o plaja de valori intre 3,6 si 5,4 €/mp.

b) preturile oferite pentru terenuri agricole sau padure, cu potential pentru a fi scoase din circuitul agricol, respectiv circuitul silvic, pentru utilizare cu destinatia curti-constructii, fara iesire la drum asfaltat si cu acces dificil la energie electrica, atat din punct de vedere tehnic cat si din punct de vedere al cheltuielilor (comparabilele B si F), se situeaza intre 1,07 si 1,5 €/mp. Admitand o marja de negociere de 10%, uzuala in piata respectiva, rezulta o plaja de valori intre 0,95 si 1,35 €/mp.

c) diferenta intre extremele plajei de la pct. b) o da valoarea masei lemnoase exploatabile.

d) terenurile evaluate, din punct de vedere al caracteristicilor acestora, desi au alimentare cu energie electrica, insa retelele si posturile trafo sunt proprietatea UAT mun. Roman, se vor situa in ierarhia pietei sub terenurile de la pct. b), respectiv parcelele evaluate numerotate de la 1 la 10 in Tabelul nr. 1 (fara vegetatie forestiera) se vor situa sub 0,95 €/mp iar parcelele evaluate numerotate cu 11 si 12 in Tabelul nr. 1 (cu vegetatie forestiera) se vor situa sub 1,35 €/mp.

Ofertele comparabile de vanzare de terenuri cu cea mai buna utilizare culturi agricole:

In zonele adiacente mun. Roman este de notorietate ca exista o serie de societati cu profil de exploatare agricole mari care cumpara sau arendeaza terenuri agricole, dintre care amintim: SC Marsat SA Roman, SC Comcereal SRL Bacau, SC Almos SRL Secuieni, I. I. de la Brad Societate Agricola SA Roman etc. Preturile oferite si tranzactiile au fost in anii 2019-2020 in medie de 3500-4000 €/ha, insa pe masura reducerii suprafetelor disponibile, atat pentru vanzare cat si pentru arendare, preturile au crescut in perioada 2020-2021 la 4500-5000 €/ha (in functie si de suprafata si de fertilitatea solului), cu maxime de 6000 €/ha. Cumparatorii beneficiaza si de o serie de avantaje necuantificabile oferite de catre cumparatori: facilitati in intocmirea documentatiilor cadastrale si intabulare, plata taxelor etc.

Aceasta crestere se poate observa si in Grila notarilor publici 2022 fata de 2021 (vezi bibliografie [11]). Astfel, in aceasta sursa bazata pe informatii din piata, pentru comuna Cordun, in extravilan, pentru folosinta



„Arabil”(A) pretul unitar este de 0,51 €/mp iar pentru folosinta „Pășune-Faneacă” (P+F) pretul unitar este de 0,41 €/mp, în creștere cu 27-45% fata de anul 2021.

În comune apropiate de mun. Roman, jud. Neamt, evaluatorii au identificat urmatoarele oferte de terenuri cu destinatie agricola, publicitatea imobiliara fiind efectuata pe site-urile de la primariile respective, de catre vanzatorii potentiali in baza prevederilor Legii nr. 17/07 03 2014, dupa cum urmeaza :

Tabelul nr. 6

Comuna Cordun :

Nr. crt.	Sursa	Proprietar	Suprafata ha	Pret oferta lei	Pret unitar €/mp
1	Oferta nr. 31/19. 10. 2021	Voicu Paul Constantin pt. Mancu Maria	0,50	10 000	0,40
2	Oferta nr. 28/28. 09. 2021	Pleşcan Vasile Cristian	0,41	14000	0,68
3	Oferta nr. 30/28. 09. 2021	Pleşcan Vasile Cristian	0,50	17000	0,68
4	Oferta nr. 17/ 05. 09. 2021	Miron Ilie	0,59	11800	0,40
5	Oferta nr. 9/11. 03. 2021	Petrariu Elena	0,86	21500	0,50
Media preturilor ofertate					0,53
Minus marja de negociere 10%					0,48

Tabelul nr. 7

Comuna Horia :

Nr. crt.	Sursa	Proprietar	Suprafata ha	Pret oferta lei	Pret unitar €/mp
1	Oferta nr. 12/02. 02. 2022	Bortă Ion Sanducu Ana	0,50	17000	0,68
2	Oferta nr. 11/02. 12. 2021	Şerban Constantin	0,72	34500	0,95
3	Oferta nr. 11/02. 12. 2021	Lungu Vasile	1,6274	60000	0,73
Media preturilor ofertate					0,78
Minus marja de negociere 10%					0,70

Tabelul nr. 8

Comuna Gâdini :

Nr. crt.	Sursa	Proprietar	Suprafata ha	Pret oferta lei	Pret unitar €/mp
1	Oferta fn/13. 10. 2021	Chirilă Ionel	0,50	9000	0,36
2	Oferta fn/28. 04. 2021	Carnaru Doina	0,47	9400	0,40
3	Oferta fn/29. 03. 2021	Guguianu Neculai	0,93	18600	0,40
4	Oferta fn/17. 03. 2021	Tonilă Vasile	1,62	30000	0,37
5	Oferta fn/10. 03. 2021	Boghiş Valerian	0,5137	22900	0,88
Media preturilor ofertate					0,48
Minus marja de negociere 10%					0,43

Tabelul nr. 9

Comuna Gherăeşti :

Nr. crt.	Sursa	Proprietar	Suprafata ha	Pret oferta lei	Pret unitar €/mp
1	Oferta 1/10. 01. 2022	Bordianu Vasile, Bordianu Dorin. Bordianu Elisabeta	0,36	7500	0,42
2	Oferta 8/05. 03. 2021	ZPF Man Company SRL	0,59	11800	0,41
3	Oferta 89/24. 05. 2021	Cucu Elena s.a.	0,36	7200	0,41
4	Oferta 177/22. 07. 2021	Diac Cecilia	0,3923	8000	0,42
5	Oferta 298/14. 10. 2021	Ianuş Iosif	0,4790	25000	1,05
Media preturilor ofertate					0,46
Minus marja de negociere 10%					0,43



Din analiza ofertelor expuse mai sus, rezulta urmatoarele:

a) preturile ofertate pentru terenuri agricole, fara potential pentru a fi scoase din circuitul agricol, fara iesire la drum asfaltat si fara acces la energie electrica, se situeaza intre 0,43 si 0,70 €/mp. Admitand o marja de negociere de 10%, uzuala in piata respectiva, rezulta o plaja de valori intre 0,40 si 0,63 €/mp.

b) preturile ofertate pentru terenuri agricole in comuna Horia sunt superioare datorita apropierii de drumuri asfaltate (reseaua acestor drumuri este dezvoltata in aceasta comuna si in zonele periferice) si unei calitati a solului mai bune.

c) terenurile evaluate, din punct de vedere al caracteristicilor acestora, se vor situa in ierarhia pietei deasupra valorii acestor terenuri.

Partea a IV-a. Analiza datelor si concluziile

IV.1. Evaluarea terenului:

4.1.1. Scurta prezentare a metodelor de evaluare :

Tehnici cantitative :

Principial, estimarea valorii bunurilor imobile de natura terenurilor, din punct de vedere al teoriei evaluarii, se poate realiza prin urmatoarele metode :

1.Abordarea prin piata (comparatia directa)-este metoda preferata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata iar piata este segmentata si exista suficiente date despre tranzactii si oferte, aplicabila in cazul de fata, cu consideratiile expuse mai sus,la pct. 4.2 si urmatoarele. Datele despre oferte sau tranzactii sunt analizate in perechi cu proprietatea evaluata (proprietatea-subiect), aplicandu-se corectii in functie de criteriile de analiza. Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

2.Abordarea prin venit -capitalizarea venitului din veniturile realizate si din inchirieri/redevente este o metoda adecvata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata si exista, local, o piata a inchirierilor cu suficiente date despre tranzactii si oferte. Nu exista in localitate si in zona de referinta o astfel de piata a inchirierii terenurilor intravilane cu destinatie curti-construcții de tipul celor evaluate, de catre entitati private, astfel incat, din lipsa de date, aceasta metoda nu s-a putut aplica. Metoda s-a aplicat cu buna aproximatie pentru :

-capitalizarea venitului din redeventa obtinuta de UAT com. Cordun pentru terenurile evaluate, concesionate catre UAT mun. Roman.

-capitalizarea venitului obtinut de C. J. SC Apa Serv SA Piatra-Neamt din extractia apei din acvifer, de pe terenurile evaluate.

Valoarea estimata va fi determinata ca raport intre venitul net efectiv (venit brut-cheltuieli) si rata de capitalizare. Rata de capitalizare poate fi egala cu rata de actualizare (costul de oportunitate al capitalului), in cazul de fata, si, la randul ei, poate fi egala cu:

-rata dobânzii corespunzătoare unei investiții garantate (de exemplu, în titluri de stat), atunci când obținerea fluxurilor viitoare are un grad de certitudine ridicat. Aceasta se întâmplă într-un mediu economic stabil, când investiția este considerată fără risc;

-rata dobânzii corespunzătoare unei investiții garantate, plus o primă de risc, atunci când randamentul așteptat de la investiția respectivă are un grad de certitudine scăzut.

4.1.2. Tehnici calitative-analiza clasamentului:

Analiza clasamentului este o variantă a analizei comparațiilor relative prin care tranzacțiile comparabile sunt incluse într-un clasament în ordine ascendentă sau descendentă a atractivității (concretizata in pretul obtenabil la vanzare).

Aceasta analiza este utilizata pentru a sorta datele disponibile in functie de elementele specifice de comparatie. Metoda clasifica preturile de vanzare comparabile in functie de comparabilitatea globala sau de un anumit element de comparatie, astfel incat sa fie clara pozitia relativa a acestora fata de proprietatea subiect (proprietatea evaluata).

Din datele expuse mai sus, rezulta ca preturile unitare pentru terenurile evaluate se vor situa sub preturile ofertate pentru terenuri agricole sau padure, cu potential pentru a fi scoase din circuitul agricol respectiv



circuitul silvic, pentru utilizare cu destinatia curti-constructii si deasupra preturilor oferite pentru terenuri agricole, fara potential pentru a fi scoase din circuitul agricol. Intervalele de pret vor fi:

- parcelele evaluate numerotate de la 1 la 10 in Tabelul nr. 1 (fara vegetatie forestiera) se vor situa sub 0,95 €/mp si peste 0,63 €/mp.
- parcelele evaluate numerotate cu 11 si 12 in Tabelul nr. 1 (cu vegetatie forestiera) se vor situa sub 1,35 €/mp si peste 0,63 €/mp si, bineinteles, peste parcelele evaluate numerotate de la 1 la 10 in Tabelul nr. 1,

4.1.3. Abordarea prin piata :

S-a utilizat metoda comparatiei directe. In aplicarea acestei metode, in general, sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile sau ofertele de vanzare pentru terenuri comparabile similare, din localitate sau din localitati apropiate, in scopul identificarii unei valori pentru terenul in discutie

Nu au fost analizate valori pentru tranzactii, in zona de referinta, deoarece acestea trebuie privite cu anumite rezerve, din urmatoarele motive:

- exista suspiciunea rezonabila ca vanzatorii si cumparatorii nu au declarat preturile real platite ci unele mai mici, din ratiuni fiscale;
- preturile din tranzactii au putut sa fi fost influentate de grila notarilor;
- exista suspiciunea rezonabila ca preturile de tranzactionare declarate sunt influentate de legislatia in vigoare privind tranzactiile in numerar si legislatia referitoare la combaterea spalarii banilor;
- evaluatorii nu au avut acces la contracte scrise privind tranzactiile, ci doar informatii verbale sau acces la documente colaterale.

Subsemnatii evaluatori am extras dintre cele prezentate in Tabelul nr. 5 urmatoarele oferte de terenuri comparabile, pentru care, din analiza datelor, a rezultat urmatoarea grila a datelor de piata:

Tabelul nr. 10

Element de comparatie	Propr. subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. D	Comp. E
Pret unitar oferta €/mp		4,00	1,5	5,00	6,00
Corectie marja de negociere ¹ €/mp		-10% -0,40	-10% -0,15	-10% -0,50	-10% -0,60
Pret corectat €/mp		3,60	1,35	4,50	5,40
Drept de proprietate	Prezumat deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corectie €/mp		0	0	0	0
Pret corectat €/mp		3,60	1,35	4,50	5,40
Conditii de finantare	Prezumat la piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie €/mp		0	0	0	0
Pret corectat €/mp		3,60	1,35	4,50	5,40
Situare in interior localitate, vizibilitate proprietate	Periferica	Similara	Similara	Zona platforma industriala in dezvoltare. Mai buna	Zona platforma industriala in dezvoltare. Mai buna
Corectie ² €/mp		0	0	-1,00	-1,00
Pret corectat €/mp		3,60	1,35	3,50	4,40
Deschidere la calea de comunicatie m	Nerelevanta in acest caz	Similar	Similar	Similar	Similar
Corectie €/mp		0	0	0	0
Pret corectat €/mp		3,60	1,35	3,50	4,40
Forma suprafata parcela si raport laturi	Neregulate	Aprox. Dreptunghiulara. Mai buna	Neregulata. Similara	Aprox. Dreptunghiulara. Mai buna	Aprox. Dreptunghiulara. Mai buna
Corectie ³ €/mp		-1,00	0	-1,00	-1,00
Pret corectat €/mp		2,60	1,35	2,50	2,50
Marime parcela mp	Nerelevanta in acest caz	Similar	Similar	Similar	Similar
Corectie €/mp		0	0	0	0
Pret corectat €/mp		2,60	1,35	2,50	2,50
Tip drum de acces	Drum neasfaltat	Drum asfaltat. Mai bun	Drum asfaltat. Mai bun	Drum asfaltat. Mai bun	Drum asfaltat. Mai bun
Corectie ⁴ €/mp		-0,50	-0,50	-0,50	-0,50

Pret corectat €/mp		2,10	0,85	2,00	2,00
Utilitati	Electricitate (LEA 6 kV si posturi de transformare la distante de 300-500 m)	Similar	Similar	Similar	Similar
Corectie €/mp		0	0	0	0
Pret corectat €/mp		2,10	0,85	2,00	2,00
Restrictii de construire	Da	Nu . Mai bun	Da. Similar mal Siret	Nu Mai bun	Nu Mai bun
Corectie ⁵ €/mp		-1,5	0	-1,5	-1,5
Pret corectat €/mp		0,60	0,85	0,50	0,50
Nr. corectii		4	2	4	5
Corectie totala bruta CTB €		3,4	0,65	3,00	3,60

Motivarea corectiilor/ajustarilor:

¹⁾ Marja de negociere medie a ofertelor este de cca. 10%, conform datelor furnizate subsemnatului de catre agentii imobiliari de la agentii din mun. Roman si din convorbirile cu vanzatorii, intrucat:

-oferta depaseste cererea, piata este inca o piata a cumparatorului;

-din analiza anunturilor de oferte, rezulta ca expunerea pe piata a proprietatilor oferate este destul de lunga (cca 1-1,5 ani). Am identificat anunturi mai vechi, din 2019.

-in ultimii 2 ani s-a produs o schimbare in situatia cumparatorilor potentiali. Daca pana in anul 2016, majoritatea erau cetateni care lucrau si aduceau bani din strainatate, in prezent numarul acestora s-a micorat si a crescut numarul cumparatorilor care realizeaza venituri in tara (bugetari cu salarii mari, pensionari din structuri care asigura pensii mari etc.). Daca cumparatorii prezumtivi cetateni care lucreaza in strainatate negociaza mai putin (ca timp si ca marja de negociere, fie presati de timpul scurt avut la dispozitie in țara pentru achizitie, fie pentru ca detin sume mai mari, fie si, posibil, din lipsa de informatii etc.), a doua categorie de cumparatori potentiali negociaza mai mult timp si pentru marje mai mari. Totul pe fondul imbatranirii si scaderii numerice a populatiei si a diminuarii interesului cetatenilor din diaspora de a-si cumpara proprietati in localitatile natale, interesul deplasandu-se spre proprietati in tara de adoptie sau in orasele mari din Romania, in special pentru cei tineri.

²⁾ Din analiza ofertelor prezentate in Tabelul nr. 5 si a altor oferte si date din piata, in zona de referinta, se constata ca situarea in apropierea unor platforme industriale existente (cazul Arcelor Mittal Tubular Products Roman SA-pt. Cordun, respectiv cazul Austrotherm SRL si Danlin XXL SRL-pt. Horia, adauga un spor de valoare terenului, datorita drumurilor existente, cailor de acces etc. Vezi in Tabelul nr. 5 diferenta intre comparabilele D-A si E-A .

³⁾ O forma regulata a parcelei, cu raport favorabil al laturilor (cca 1:2-1:3) permite o mai buna sistematizare a proprietatii pentru utilizarea curti-constructii. S-a considerat diferenta intre comparabilele H si D.

⁴⁾ Piata recunoaste, la o analiza a pietei extinse, pentru mai multe parcele oferate, nu doar cele strict comparabile, o diferenta de cca 0,50 €/mp pentru tipul drumului de acces. In satele com. Cordun, insa, ritmul de asfaltare a strazilor a fost foarte ridicat in ultimii 4 ani. Vezi aprox. diferenta intre comparabilele B si F.

⁵⁾ Restrictiile de construire deriva din situarea pe malul râului Moldova si din actualizarea actuala (care este si cea mai buna utilizare), respectiv extractie apa din acvifer, pentru folosinta apa potabila. Restrictiile sunt cele expuse in Tabelele 3 si 4. Singura comparabila cu restrictii, datorate situarii pe malul râului Siret, fara cele introduse de utilizarea pentru extractia apei din acvifer, este comparabila B

Avand corectia totala bruta minima si nr. de corectii minim, comparabila B (tabelul nr. 10) reprezinta comparabila care reprezinta indicatia de pret cea mai concludenta dintre oferte, repectiv **0,8500 €/mp** (fara TVA).

4.1.4. Abordare prin venit-capitalizarea venitului din redevente :

Evaluarea prin capitalizarea venitului din redeventa obtinuta de UAT com. Cordun pentru terenurile evaluate, concesionate catre UAT mun. Roman :

UAT mun. Roman a concesionat de la UAT com. Cordun terenurile evaluate, in baza contractului de concesiune inregistrat la Primaria com. Cordun (concedent) cu nr. 15 301/06. 09. 2017 iar la Primaria mun. Roman (concesionar) cu nr. 6188/06. 09. 2017. Durata contractului este de 25 de ani, cu drept de revizuire a



redeventei la 10 ani. Redeventa anuala totala pentru cele 12 terenuri este de 101262,70 lei/an. Pentru UAT com. Cordun acesta se constituie ca venit net (entitatea nu efectueaza nici un fel de cheltuieli cu terenurile in cauza).

In aceste conditii, valoarea terenului nud se determina cu formula (Gordon-Shapiro):

$$V_{\text{cred}} = VNE_{\text{red}} / c$$

VNE_{red} -venitul net efectiv, respectiv 101262,70 lei/an (20482,35 €/an).

c - rata de capitalizare se poate considera cu buna aproximatie egala (in conditiile expuse mai sus la pct. 4.1.1., cu nivelul ratei de actualizare fara risc reprezentata de randamentul oferit de obligatiunile de stat romanesti cu rating AAA si cu scadenta la 20 ani, in lei, YTM RO, 20y=4,75% (vezi revista „Valoarea” editata de IROVAL, nr. 33/12 2021-bibliografie [6]), contractul de concesiune fiind incheiat in lei, pe o durata de 25 de ani si fiind revizibil la 10 ani.

Rezulta o valoare de 2 131 846,00 lei (**431 207,00 €**), ceea ce corespunde (pentru 585394 mp) unei valori unitare de **0,7366 €/mp**.

Concluzie preliminara privind oportunitatea vanzarii din punct de vedere al proprietarului: Pretul minim acceptabil pentru proprietar (vanzator) este de 0,7366 €/mp. Sub aceasta valoare, din punctul de vedere al proprietarului, este preferabila pentru UAT com. Cordun incasarea in continuare a redeventei.

4.1.5. Abordare prin venit-capitalizarea venitului din redeventa din concesiune:

Evaluarea prin capitalizarea venitului din extractia de apa de catre C.J. Apa Serv SA Piatra-Neamt-zona est Roman, din acviferul terenurilor evaluate :

Prin adresa nr. 2885/17 02 2022, adresata Primariei mun. Roman (in copie, in Anexa 3 la raportul de evaluare), C.J. Apa Serv SA Piatra-Neamt a comunicat urmatoarea situatie privind cantitatile de apa extrase anual si preturile medii pentru apa bruta extrasa, pe ultimii 5 ani :

Tabelul nr. 11

Volumul anual de apa bruta extrasa din sursa Cordun -mc-		Pretul mediu unitar apa bruta (inainte de tratare si distributie) extrasa din sursa Cordun -lei/mc-	
2017	4.747.843	2017	0,05752
2018	4.737.384	2018	0,05752
2019	4.729.791	2019	0,05752
2020	5.025.913	2020	0,05752 / 17.07.2020 – 0,05972
2021	4.929.767	2021	0,06129
Media anuala : 4.834.140 mc		Media anuala : 0,058714 lei/mc	

Din analiza datelor din Tabelul nr. 11, rezulta ca :

-cantitatile extrase anual s-au pastrat relativ constante in perioada analizata (o crestere de 3,96% s-a inregistrat doar in anul 2020) ;

-preturile medii unitare ale apei brute exprimate in RON in perioada analizata s-au pastrat relativ constante (o crestere de 4,23% s-a inregistrat doar in anul 2021) ;

-preturile medii unitare ale apei brute exprimate in € au scazut usor in perioada analizata, cu exceptia perioadei 17 07 2020-31 12 2021, in care s-a reluat un trend usor ascendent, astfel:

Tabel nr. 12

Curs de referinta BNR la inceputul anului		Pretul mediu unitar apa bruta lei/mc	Pretul mediu unitar apa bruta €/mc	Scadere fata de anul precedent %
03. 01. 2017	4,5175	0,05752	0,01273	-
03. 01. 2018	4,6412	0,05752	0,01239	2,67
03. 01. 2019	4,6656	0,05752	0,01232	0,50
03. 01. 2020	4,7789	0,05752/17.07.2020 – 0,05972	0,01203/17.07.2020 – 0,01249	2,35/17.07 .2020- 17.07.2020- +1,37
03. 01. 2021	4,8691	0,06129	0,01257	+0,64
Media anuala :		0,058714 lei/mc	0,01250 €/mc	-

Per ansamblu, in perioada analizata, s-a constatat o scadere a pretului mediu unitar apa bruta €/mc de doar 1,16%.

Din analiza datelor de mai sus, se poate considera, cu buna aproximatie, ca cash-flow-ul rezultat din valorificarea apei brute extrase din acviferul din subsolul terenurilor evaluate a fost constant. Coroborat cu faptul ca veniturile din valorificarea apei brute extrase sunt in lei, se poate aplica metoda capitalizarii directe, analog cu pct. 4.2.4. de mai sus.

In aceste conditii, valoarea terenului nud se determina cu formula (Gordon-Shapiro):

$$V_{c_{apa}} = VNE_{apa} / c$$

VNE_{apa} -venitul net efectiv, se va calcula ca diferenta intre venitul brut efectiv VBE si cheltuielile efectuate:

$$VBE = 4834140 \text{ mc/an} \times 0,058714 \text{ lei/mc} = 283831,70 \text{ lei/an.}$$

Cheltuieli:

-Cheltuieli cu redeventa pentru concesiunea terenurilor de la UAT com. Cordun (Contract de concesiune inregistrat la Primaria com. Cordun (concedent) cu nr. 15 301/06 09 2017 iar la Primaria mun. Roman (concesionar) cu nr. 6188/06 09 2017): 101262,70 lei/an;

-Cheltuieli de exploatare: retributii ale personalului, cheltuieli cu energia electrica, cheltuieli cu mentenanta instalatiilor, cheltuieli cu taxe si impozite pe cladiri, cheltuieli cu redevente, cheltuieli cu amortismentele (vezi Legea 241/2006 si Ordinul ANRSC Nr. 65 din 28 februarie 2007 privind aprobarea Metodologiei de stabilire, ajustare sau modificare a preturilor/tarifelor pentru serviciile publice de alimentare cu apă si de canalizare). Aceste cheltuieli, in cazul de fata, nu pot fi cuantificate exact, din urmatoarele motive:

-nivelul preturilor la energia electrica a fluctuat in perioada analizata, in timp ce pretul apei brute a ramas relativ constant, asa cum am vazut mai sus;

-nivelul retributiilor personalului si numarul de personal a fluctuat in perioada analizata, in timp ce pretul apei brute a ramas relativ constant;

-evaluatorii nu au identificat la C.J. Apa Serv SA analize financiare exhaustive privind nivelul acestor cheltuieli. Uzual, pentru apa extrasa din puturi, prin pompare din acvifer, de la adancimi $H < 10$ m, acestea se cifreaza la cca. 25% din VBE (vezi si lucrarea bibliografie [12]), respectiv 70958,00 lei.

$$VNE_{apa} = 283831,70 - 101262,70 - 70958,00 = 111611,00 \text{ lei}$$

c - rata de capitalizare se poate considera cu buna aproximatie egala cu nivelul ratei de actualizare fără risc reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat romanesti cu rating AAA și cu scadență la 20 ani, in lei, YTM RO, $20y = 4,75\%$ (vezi revista „Valoarea” editata de IROVAL, nr. 33/12 2021-bibliografie [6]), din considerentele expuse mai sus la pct. 4.1.1 si 4.1.4.

Efectuind calculele, rezulta $V_{c_{apa}} = 2349705,00$ lei (**475273,00 €**), ceea ce corespunde (pentru 585394 mp) unei valori unitare a terenului de **0,8118 €/mp**.

Aceasta abordare presupune si o serie de rezerve si incertitudini, din urmatoarele motive :

a) pe de o parte, este posibil ca volumul anual de apa bruta extras din acviferul terenurilor evaluate sa poata fi potential mai mare si, pe aceasta cale, venitul anual VNB potential sa fie mai mare. Insa nu se cunoaste exact care ar fi cererea potentiala de consum la consumatorii finali, in conditiile in care datorita neetanseitatilor in retelele de distributie, o mare cantitate din apa se pierde. Evaluatorii nu au dispus de date privind volumul maxim anual de apa bruta valorificabil.

b) pe de alta parte, pentru mentinerea nivelului actual sau, dupa caz, cresterea volumului de apa extras, avand in vedere vechimea instalatiilor, sunt necesare o serie de investitii, care vor presupune cheltuieli (din partea cumparatorului prezumtiv) si care vor scadea VNB potential. Sunt necesare :

-constructia de puturi noi ;

-inlocuirea pompelor vechi cu pompe noi, performane, cu debit variabil, cu protectie contra variatiilor de tensiune din retea ;

-executia de lucrari hidrotehnice pentru mentinerea nivelului apei in stratul acvifer.

Evaluatorii nu au dispus de date privind aceste investitii si amortizarea acestora.

c) tariful per mc/apa la consumatorii finali, fara a fi un tarif reglementat, are un anumit mecanism de stabilire conform Legii 241/2006 si Ordinului ANRSC Nr. 65 din 28 februarie 2007, in care si protectia sociala a consumatorilor finali are o anumita influenta. In orice caz, nu este un tarif stabilit in conditii de piata libera, consumatorul final fiind unul de tip captiv, neexistand concurenta. In aceste conditii, evaluatorii nu au putut



face o proiectie stricta in viitor al evolutiei cash-flow-ului rezultat din vanzarea apei, iar tariful final la consumator influenteaza, evident, si pretul per mc la apa bruta extrasa.

d) in ceea ce priveste cheltuielile cu mentenanță, evaluatorii nu au avut acces la date privind cheltuielile exclusiv cu captarea. In plus, este evident ca in viitor vor fi necesare investitii importante in puțuri si instalatiile de captare, care sunt vechi si necesita reabilitare (inlocuirea coloanelor de filtrare ale puțurilor corodate sau pietrificate cu coloane din plastic-pehd sau oțel inox, decolmatarea puțurilor, inlocuirea tronsoanelor de conducte subterane corodate cu conducte din plastic-pehd, curatarea batardourilor etc.). Evaluatorii nu au dispus de date privind aceste cheltuieli, care vor influenta cash-flow-ului rezultat din vanzarea apei.

e) evaluatorii nu au putut estima valoarea terminala (reziduala) a puțurilor si instalatiilor de captare si restului constructiilor, din lipsa de date, din aceleasi motive aratate mai sus. Estimarea s-a facut in ipoteza ca valoarea reziduala a acestora va fi nulă.

4.1.6. Valoarea vegetatiei forestiere:

Parcelele evaluate identificate cu nr. 11 si 12 in Tabelul nr. 1, beneficiaza de un plus de valoare, datorita existentei pe teren a vegetatiei forestiere exploatabile (plop).

La valoarea terenului nud se adauga valoarea vegetatiei forestiere. Aceasta s-a evaluat conform HG nr. 118/2010 privind aprobarea „Metodologiei de achizitionare prin cumparare, schimb sau donatie, prin RNP Romsilva si ceilalti administratori, a terenurilor ce pot fi incluse in fondul forestier proprietate publica a statului”.

Conform acestei reglementari, valoarea vegetatiei forestiere existente pe terenurile ce face obiectul evaluarii (V_{VEG}) se determina prin intermediul relatiei:

$$V(VEG) = K \times S \times D_1 \times D_2 \times \sum_{i=1}^n (PR_i \times V_{ij}), \text{ in care:}$$

i-indicele speciei identificate in compozitia vegetatiei forestiere existente pe teren; $i=1 \dots n$ (numarul de specii identificate). In acest caz, $i=1$ (o singura specie, plop);

S-marimea suprafetei terenului ce se evalueaza, exprimata in hectare. $S=4,4543$ ha.

K-consistenta vegetatiei forestiere exprimata prin indicele de acoperire (in zecimi). In acest caz, consideram $K=0,6$, deoarece, asa cum am aratat, densitatea arborilor este scazuta, existand numeroase goluri in arboret ;

D_1 -indicele de reducere a valorii vegetatiei forestiere in raport cu starea de sanatate a arboretului. Valorile sunt diferite in raport cu categoria de varsta si cu intensitatea fenomenului de uscare si sunt prezentate in tabelul nr. 5 din Anexa nr. 2 la metodologia. In acest caz, $D_1=1$.

D_2 -indicele de reducere a valorii vegetatiei forestiere in raport cu calitatea arboretului. Valorile sunt diferite in raport cu categoria de varsta si cu clasele de vatamare a arboretului, exprimate prin procentul arborilor vatamati; acestea sunt prezentate in tabelul nr. 6 din Anexa nr. 2 la metodologia din HG nr. 118/2010. In acest caz, $D_2=0,9$;

PR_i -proportia de participare, in compozitia arboretului, a speciei “i” (in zecimi). In acest caz plop 100%;

V_{ij} -valoarea maxima a unui hectar de padure din specia “i”, la categoria de varsta “j” (lei/ha), conform tabelului nr. 2b din Anexa nr. 2 la metodologia din HG nr. 118/2010, in functie de specie, clasa de productie si de intervalele de varsta (in acest caz $V_{ij} = 11720$ lei).

Efectuind calculele, rezulta $V(VEG) = 4131,20$ lei/ha, respectiv o valoare unitara de **0,41 lei/mp (0,0835 €/mp)**.

IV.2. Opinia finala asupra valorii:

4.2.1. Preliminarii:

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

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

4.2.2. Sinteza valorilor estimate prin abordarile (metodele) expuse la subcap. 4.1. de mai sus:



La analiza calitativa (clasamentul) expusa la pct. 4.1.2., a rezultat ca valorile unitare pentru parcelele numerotate cu 1 la 10 in Tabelul nr. 1 trebuie sa se situeze intre 0,63 €/mp si 0,95 €/mp, iar pentru parcelele numerotate cu 11 si 12 in Tabelul nr. 1, trebuie sa se situeze intre 0,63 €/mp si 1,35 €/mp.

La abordarea prin piata (comparatie), in ipotezele si conditiile expuse la pct. 4.1.3., a rezultat o valoare de 0,8500 €/mp.

La abordarea prin capitalizarea venitului din redeventa obtinuta de UAT com. Cordun, in ipotezele si conditiile expuse la pct. 4.1.4., a rezultat o valoare de 0,7366 €/mp (valoarea minima pentru oportunitatea vanzarii, din punctul de vedere al proprietarului).

La abordarea prin capitalizarea venitului din extractia de apa de catre C.J. Apa Serv SA Piatra-Neamt-zona est Roman, din acviferul terenurilor evaluate, in ipotezele si conditiile expuse la pct. 4.1.5., a rezultat o valoare de 0,8118 €/mp,

In urma evaluarii vegetatiei forestiere cu valoare economica de pe parcelele numerotate cu 11 si 12 in Tabelul nr. 1, in ipotezele si conditiile expuse la pct. 4.1.6., a rezultat un spor de valoare unitar de 0,0835 €/mp.

Rezultatele estimarilor sunt convergente, diferenta maxima intre rezultatele celor 3 abordari fiind de 15% (fata de o marja uzual acceptata de 20%).

Subsemnatii evaluatori nu am identificat situatii de imobile si/sau date care sa permita utilizarea altor metode de evaluare (alocare, extractie, etc.). Dat fiind faptul ca au fost identificate date suficiente despre oferte in piata si date despre veniturile obtenabile, subsemnatii consideram ca aplicarea abordarilor expuse este suficienta in acest caz.

In abordarea de mai sus, nu a fost luata in considerare, nefiind cuantificabila, valoarea speciala pentru proprietatea evaluata, deoarece comparabilele au fost analizate din perspectiva unei vanzari pe piata libera iar proprietatea-subiect nu poate fi vanduta pe piata libera, ci prin negociere directa, asa cum am aratat la pct. II.8. Pentru proprietar, pretul obtenabil va fi cu mare probabilitate ceva mai mic decat cel de pe piata libera, care s-ar obtine printr-o licitatie cu mai multi cumparatori.

Asa cum am aratat mai sus la subcap. 4.2.1. „Preliminarii”, dat fiind scopul evaluarii, evaluarea trebuie sa fie orientata spre piata.

4.2.3. Opinia finala:

In aceste conditii, subsemnatii evaluatori consideram pentru parcelele numerotate cu 1 la 10 in Tabelul nr. 1, o valoare estimata unitara de 0,8500 €/mp, iar pentru parcelele numerotate cu 11 si 12 in Tabelul nr. 1, o valoare estimata de 0,9335 €/mp.

Valorile evaluate pentru fiecare parcela in parte sunt prezentate in Tabelul nr. 2 de mai sus.

IV.3. Estimarea perioadei de valabilitate a raportului de evaluare:

Evaluarea este valabila pt. preturile curente de la data raportului de evaluare.

Valoarea evaluata nu este influentata de TVA (nu contine TVA).

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

V. Cuprinsul raportului de evaluare

- Raportul de evaluare propriu-zis (23 pagini text);
- Anexa 1: Documentatii cadastrale pentru terenuri- 28 pagini A4 (copii) ;
- Anexa 2 : Contract de concesiune inregistrat la Primaria com. Cordun (concedent) cu nr. 15 301/06. 09. 2017 iar la Primaria mun. Roman (concesionar) cu nr. 6188/06 09 2017-copie, 6 pag. ;
- Anexa 3 : Adresa C.J. Apa Serv SA nr. 2885/17 02 2022-copie, 1 pag. ;
- Anexa 4 : Oferte terenuri comparabile (4 pag.);
- Anexa 5 : Localizare terenuri (1 pag.; sursa : Google Maps);
- Anexa 6 : Fotografii terenuri (3 pagini/ 20 foto).



SEMNATURA SI PARAFĂ EVALUATORII,

ing. Ștefănescu Mihaela

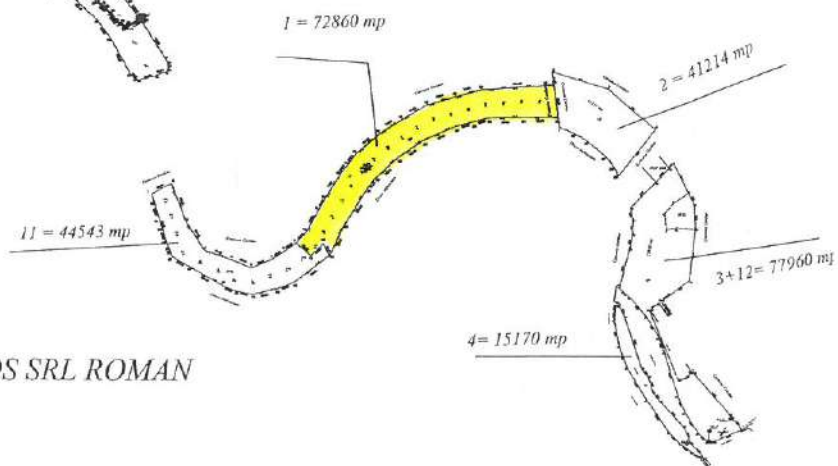
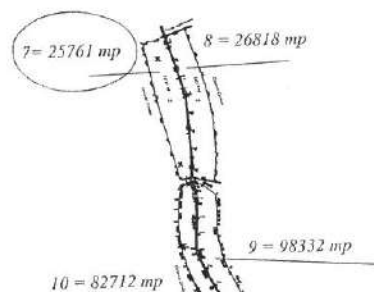
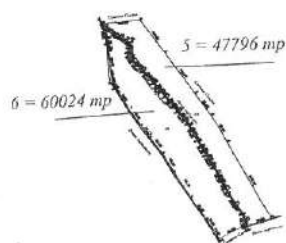


ing. Vexler Richard



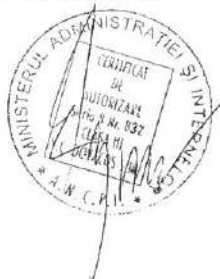
R.E. ANEXA 1.

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:15000
TERENURI COM. CORDUN
IN FOLOSINTA S.C. C.J. APASERV SA NEAMT



DOCUMENTATIE INTOCMITA : SC DOVACOS SRL ROMAN

DATA : 10.12.2013



A. DATE REFERITOARE LA TEREN					
Nr. parcelă	Cat. de folosință	Suprafață mp-	Valoare de impozitare lei-	Mențiuni	
I	P	72860		Imobilul este neîmprejmuit	
Total		72860	0		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII					
Cod construcție	Supr. construită la sol mp-	Valoare de impozitare lei-	Mențiuni		
INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie : Stereom 70			Executant : SC DOVACOS SRL Persoană fizică autorizată, ing. PRISACA M. Vlad Nicolae		

NR. NR.	COORDONATA X	COORDONATA Y	DISTANȚA
9	608301.080	640987.790	45.837
10	608334.891	640968.730	70.624
11	608396.901	641002.530	37.067
12	608428.811	641021.390	79.148
13	608495.800	641061.911	33.959
14	608523.760	641082.561	39.693
15	608555.362	641106.540	86.750
16	608611.831	641172.421	73.896
17	608651.821	641234.561	81.013
18	608694.320	641303.531	82.005
19	608716.289	641362.622	76.120
20	608736.349	641456.062	178.042
21	608748.737	641633.672	23.695
22	608749.827	641657.542	21.127
23	608859.504	641669.618	28.342
24	608859.295	641571.276	94.143
25	608657.180	641477.156	45.001
26	608646.059	641433.553	50.418
27	608632.916	641384.878	98.081
28	608593.895	641294.093	86.696
29	608545.320	641223.083	93.740
30	608481.074	641154.821	26.451
31	608458.878	641140.433	126.234
38	608351.909	641073.405	95.686
39	608265.578	641032.141	39.107
40	608300.662	641014.067	48.489
41	608266.267	640980.588	55.254
9	608301.080	640937.780	

SUPRAF.	
72860.00 mp	

Suprafața totală măsurată = 72860 mp
 Suprafața din act = 72860 mp
 Diferențe : nu sunt

TERENUL AVUT ÎN PROPRIETATE DE
 SC DOVACOS SRL
 CLASA III
 DOVACOS SRL

NOTAR PUBLIC
 DE
 AUTORIZARE
 Seria AD-48-F
 Nr. 0057/2010
 PRISACA
 VLAD-NICOLAE

Data 11.10.2013

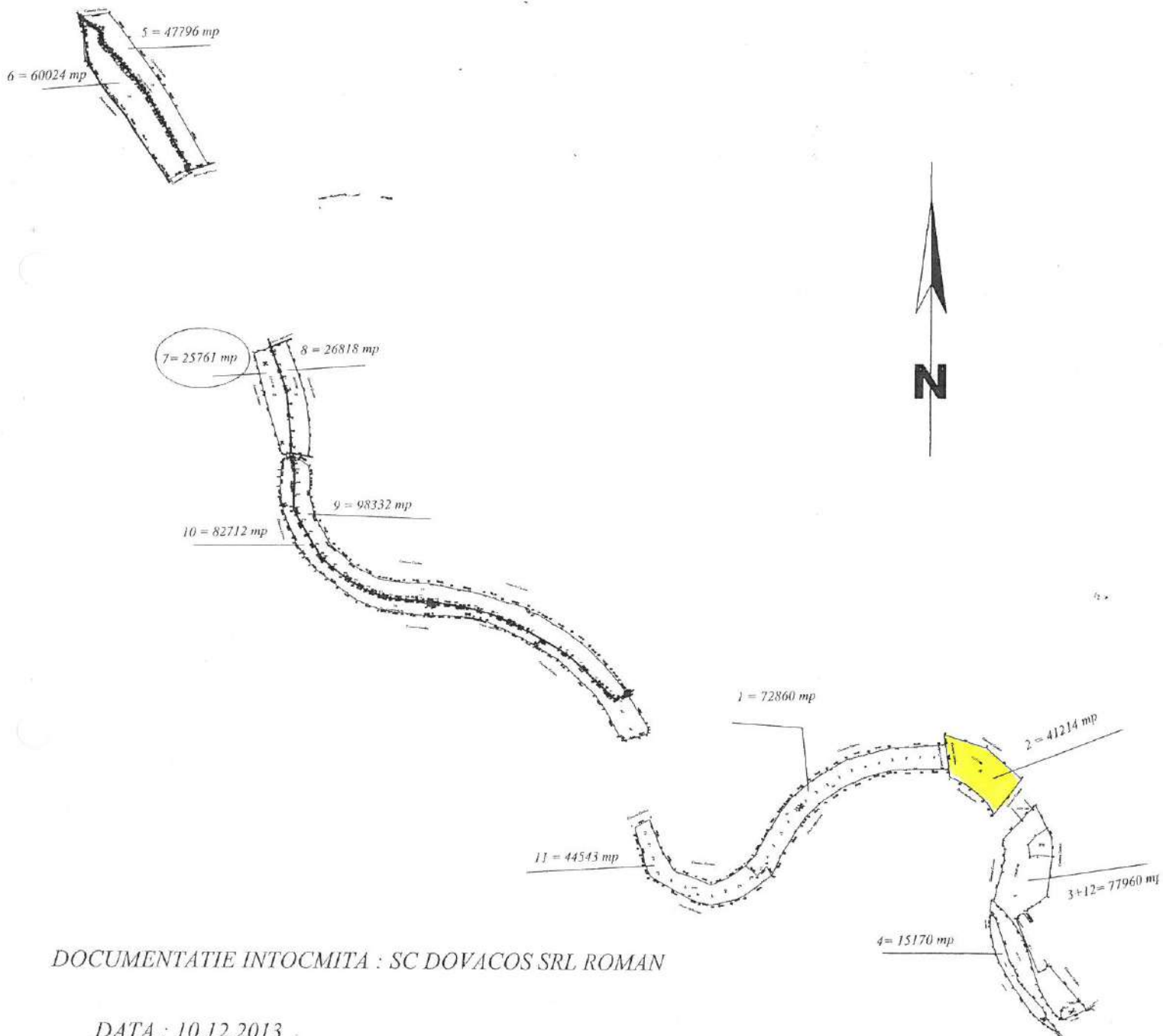
Se confirmă suprafața din măsurători
 Introducerea imobilului în baza de date

Societate de Activități și Proiectare Imobiliară
 Doană
 Doană și partenerii MOLDOVIANU DOANĂ
 FUNCTIA CONSILIER

23 OCT 2013

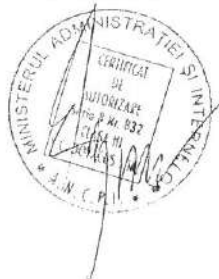
P.E. ANEXA 1.

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:15000
TERENURI COM. CORDUN
IN FOLOSINTA S.C. C.J. APASERV SA NEAMT



DOCUMENTATIE INTOCMITA : SC DOVACOS SRL ROMAN

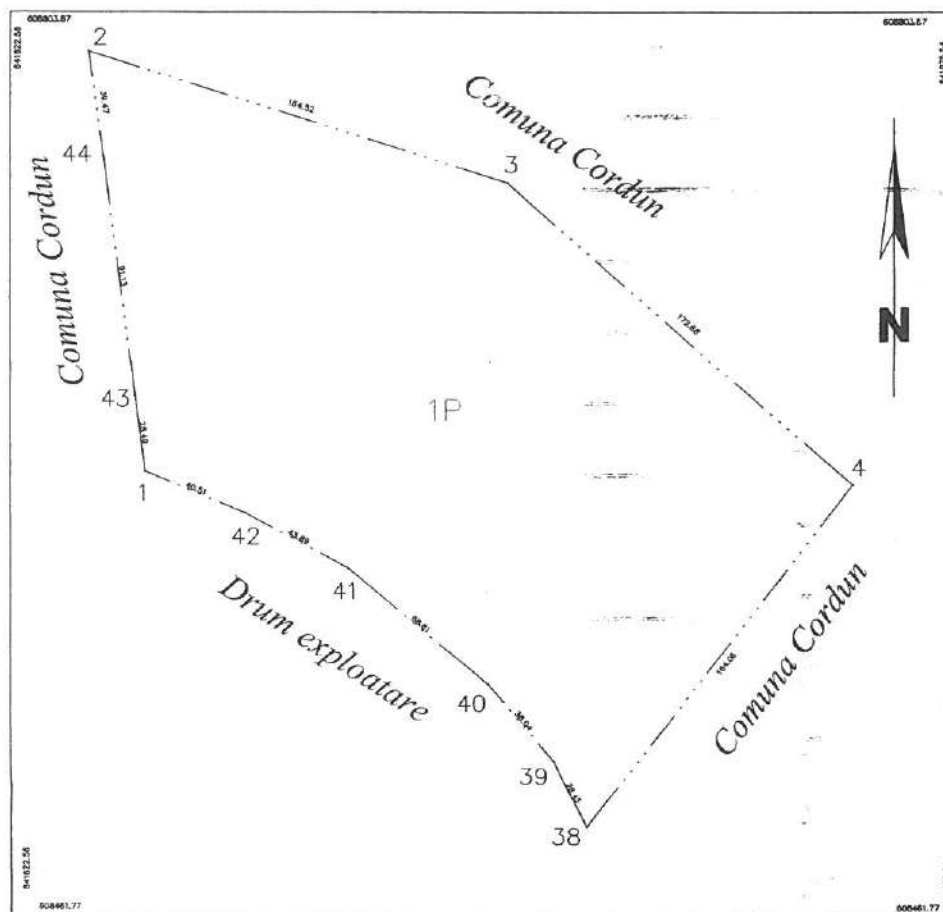
DATA : 10.12.2013



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
53304	41214 mp	Extravilan com Cordun, jud. Neamt
Cartea Funciara nr.		UAT CORDUN



A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Nr. parcela	Cat de folosinta	Suprafata -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentii
I	P	41214		
Total		41214	0	Imobilul este neimprejuit

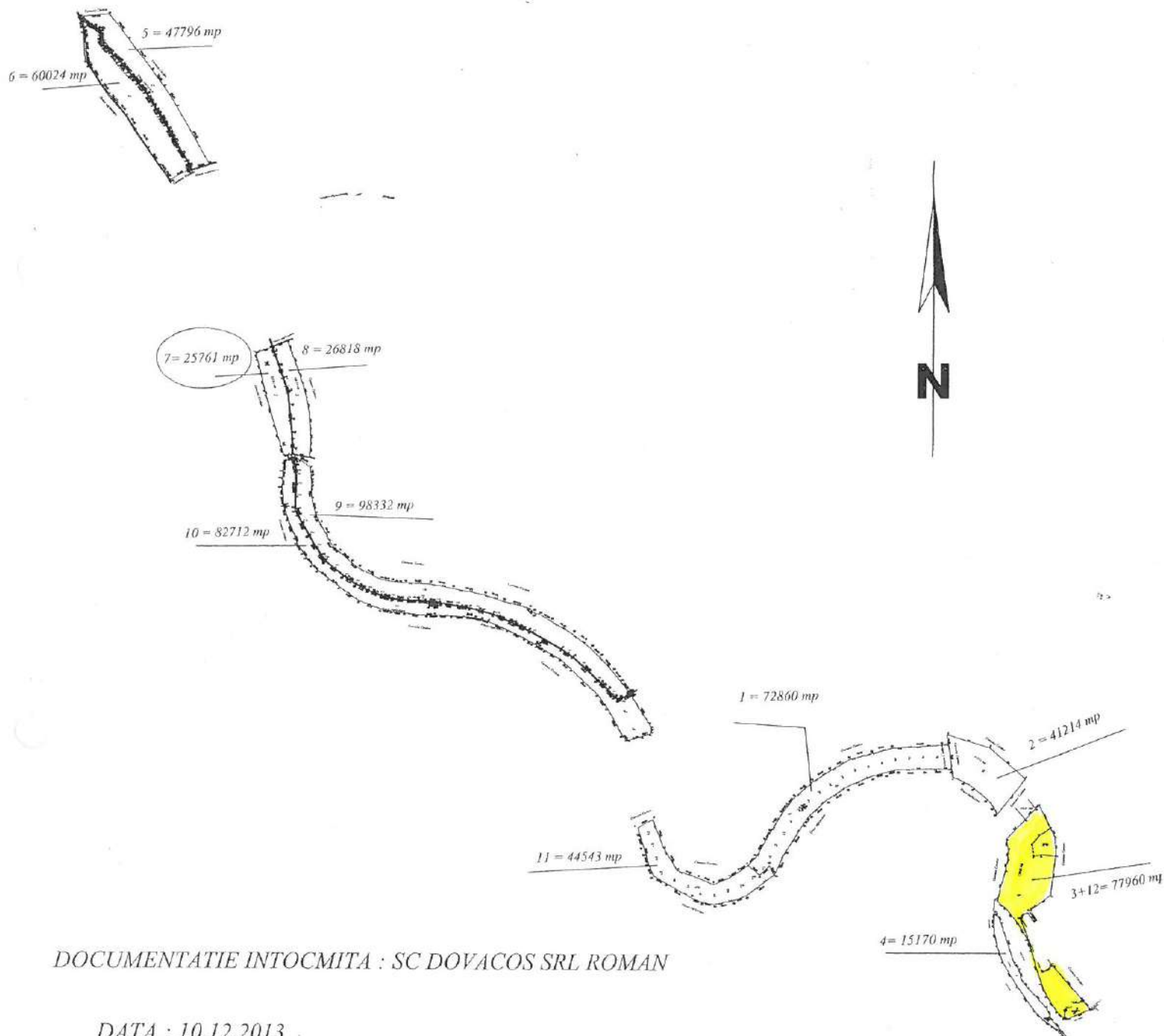
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII				
Cod constructie	Supr. construita la sol -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentii	

INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiectie : Stereo "70"			
NR. PAR.	COORDONATA X	COORDONATA Y	DISTANTA
1	608631.253	641673.313	28.492
43	608659.504	641669.618	91.127
44	608749.827	641657.542	39.473
2	608788.911	641652.010	164.516
3	608740.223	641809.156	172.679
4	608625.975	641938.638	164.060
38	608495.898	641838.659	28.427
39	608521.535	641826.378	38.056
40	608550.739	641802.008	68.613
41	608594.548	641749.201	43.893
42	608615.494	641710.628	40.506
1	608631.253	641673.313	

SUPRAF. = 41214.00 mp Suprafata totala masurata = 41214 mp Suprafata din act = 41214 mp Diferente : nu sunt	Executant : SC DOVACOS SRL Data 11.10.2013 Se confirma suprafata din masuratori Introducerea imobilului in baza de date 24 OCT. 2013 Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Neamt Nume si prenume ASIEI GHEORGHE Functie CONSILIER	Persoana fizica autorizata ing. BRISACA M. Vlad Nicolae DE AUTORIZARE Seria RO-JS- Nr. 0057/2010 PRISACA VLAD-NICOLAE Categoria 8 - PRELUCRARE SI PROIECTARE
--	--	---

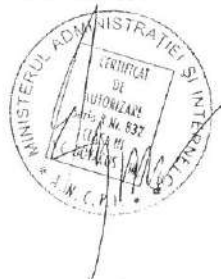
P.E. ANEXA 1.

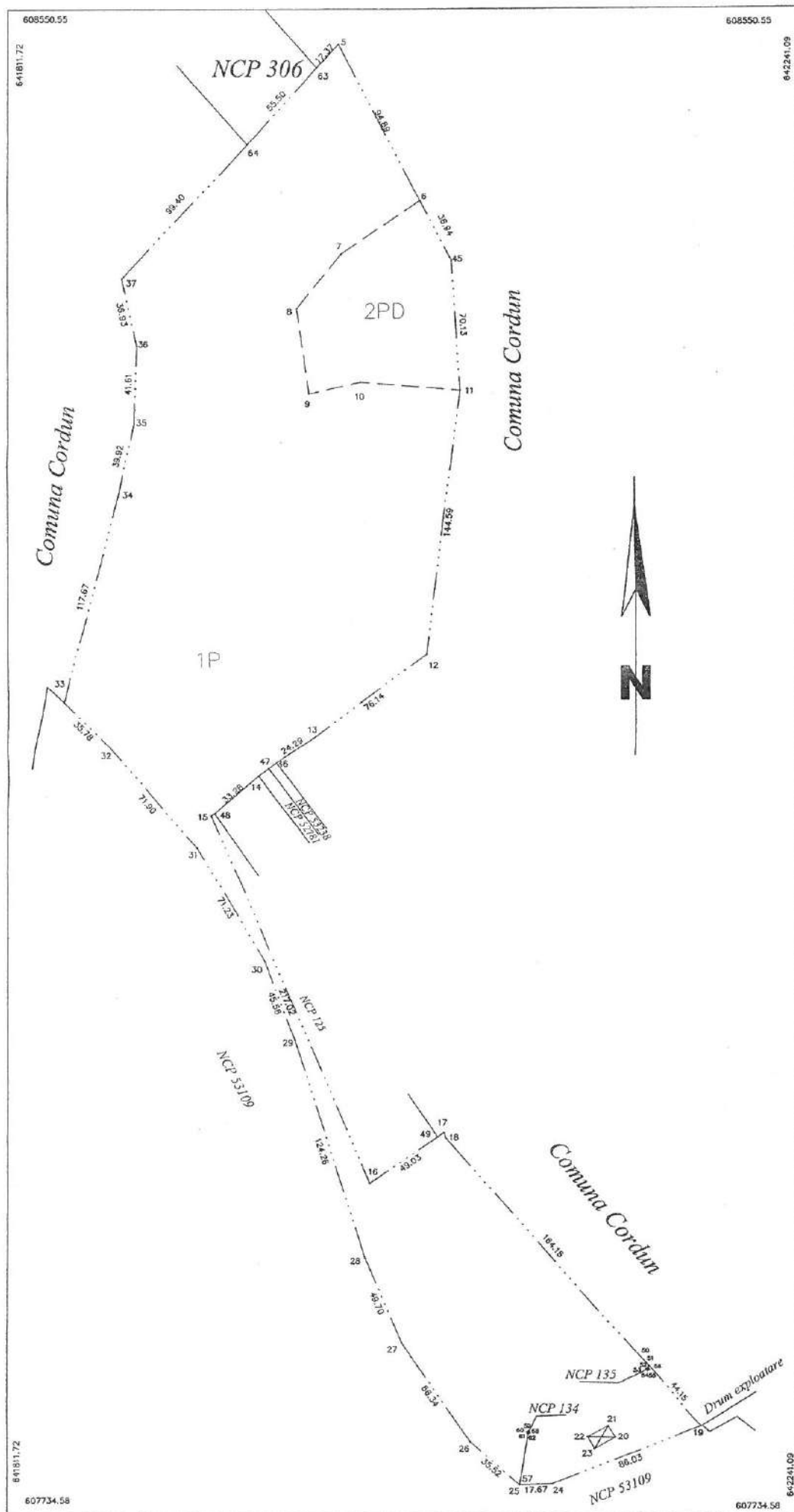
PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:15000
TERENURI COM. CORDUN
IN FOLOSINTA S.C. C.J. APASERV SA NEAMT



DOCUMENTATIE INTOCMITA : SC DOVACOS SRL ROMAN

DATA : 10.12.2013





Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:5000

3

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
53304	77960 mp	Extravilan com Cordun, jud. Neamt
Cartea Funciara nr.	UAT	CORDUN

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Cat de folosinta	Suprafata -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentiuni
1	P	71419		Imobilul este neimprejmuit.
2	PD	6541		
Total		77960	0	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Supr. construita la sol -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentiuni
-----------------	------------------------------	-----------------------------	----------

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie : Sterco '70

NUMAR	COORDONATA X	COORDONATA Y	DISTANTA
37	608405.556	641874.176	99.401
64	608478.199	641942.026	55.501
63	608529.084	641979.559	17.366
5	608531.662	641991.533	94.891
6	608447.767	642035.871	36.941
45	608414.970	642052.869	70.132
11	608344.980	642057.345	144.587
12	608201.607	642038.649	76.139
13	608156.619	641977.223	24.292
46	608143.121	641957.026	5.246
47	608140.096	641952.740	6.873
14	608136.133	641947.125	31.111
48	608115.340	641923.983	2.200
15	608114.190	641922.107	217.020
16	607914.930	642008.090	44.731
49	607940.103	642045.066	4.293
17	607942.471	642048.647	3.271
18	607939.369	642049.685	164.164
50	607816.336	642158.372	1.283
52	607815.122	642157.955	1.151
53	607814.455	642157.019	1.150
54	607813.519	642157.687	1.151
55	607814.187	642158.624	1.150
56	607815.123	642157.956	1.283
51	607816.336	642158.373	44.149
19	607783.249	642187.602	86.030
24	607751.715	642107.559	17.670
57	607751.146	642089.900	28.167
62	607778.965	642094.312	1.150
58	607779.633	642095.248	1.150
59	607780.569	642094.580	1.150
60	607779.901	642093.644	1.150
61	607778.965	642094.312	28.167
25	607751.146	642089.898	35.521
26	607774.487	642063.122	66.339
27	607829.141	642025.521	49.695
28	607874.612	642005.472	124.258
29	607992.825	641967.187	45.556
30	608035.449	641951.109	71.225
31	608096.513	641914.445	71.897
32	608151.245	641867.823	35.775
33	608175.893	641841.893	117.072
34	608288.925	641872.381	39.923
35	608327.929	641880.895	41.611
36	608369.518	641882.255	36.933
37	608405.556	641874.176	

SUPRAF. = 77960.00 mp

Suprafata totala masurata = 77960 mp

Suprafata din act = 77960 mp

Diferente : nu sunt

Executant :
SC DOVACOS SRL

Persoana fizica autorizata
ing. PRISACA M. Vlad Nicolae

Data 11.10.2013

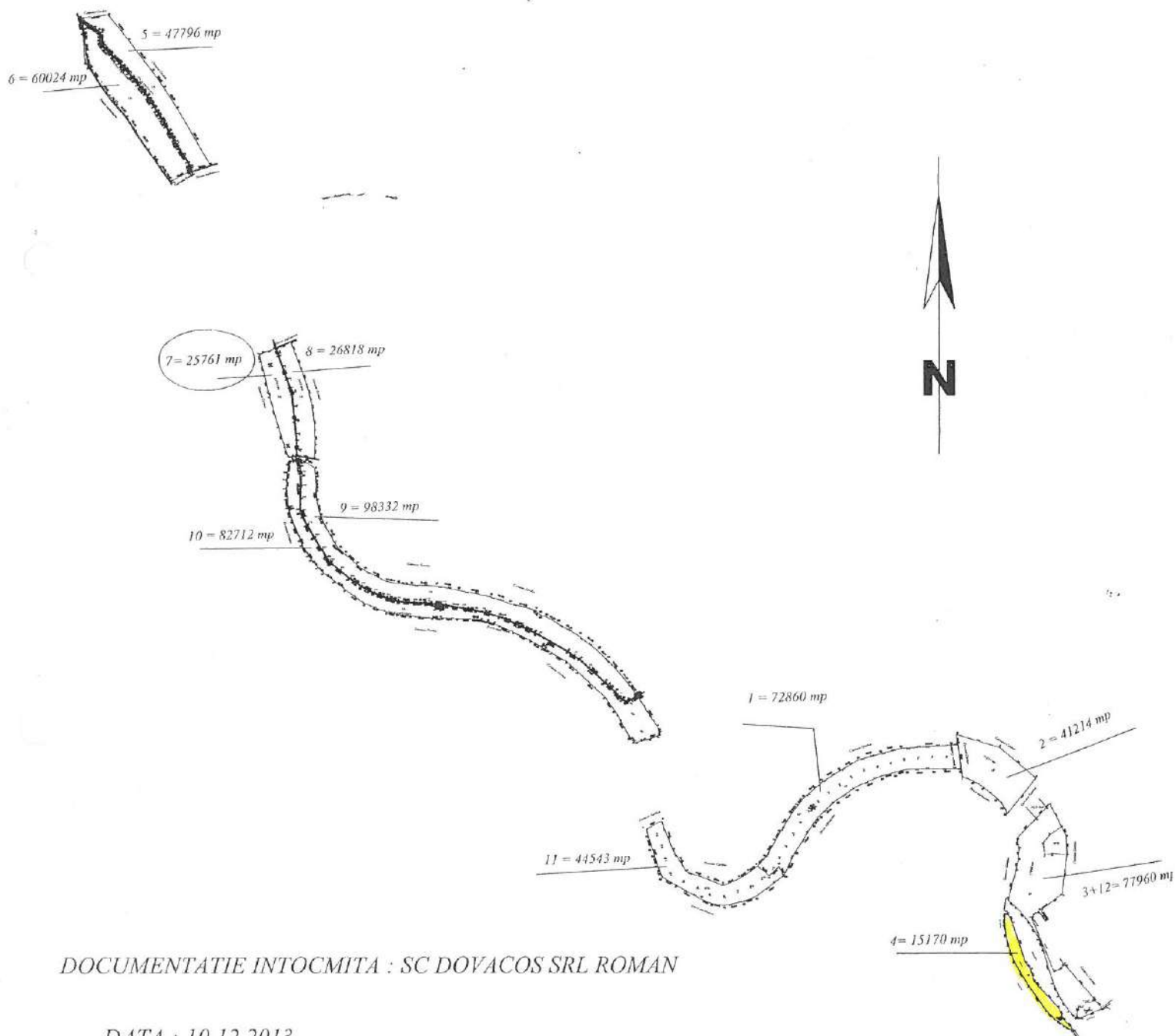
Se confirma suprafata din masuratori
Introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Neamt
Nume si prenume PRISACA CRISTIAN
Funcția CONSILIER

25. OCT. 2013

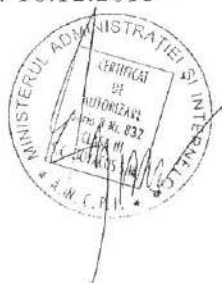
P.E. ANEXA 4.

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:15000
TERENURI COM. CORDUN
IN FOLOSINTA S.C. C.J. APASERV SA NEAMT



DOCUMENTATIE INTOCMITA : SC DOVACOS SRL ROMAN

DATA : 10.12.2013



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
Cartea Funciara nr.	15170 mp	Extinșion com Cordun, jud. Neamt
		UAT CORDUN

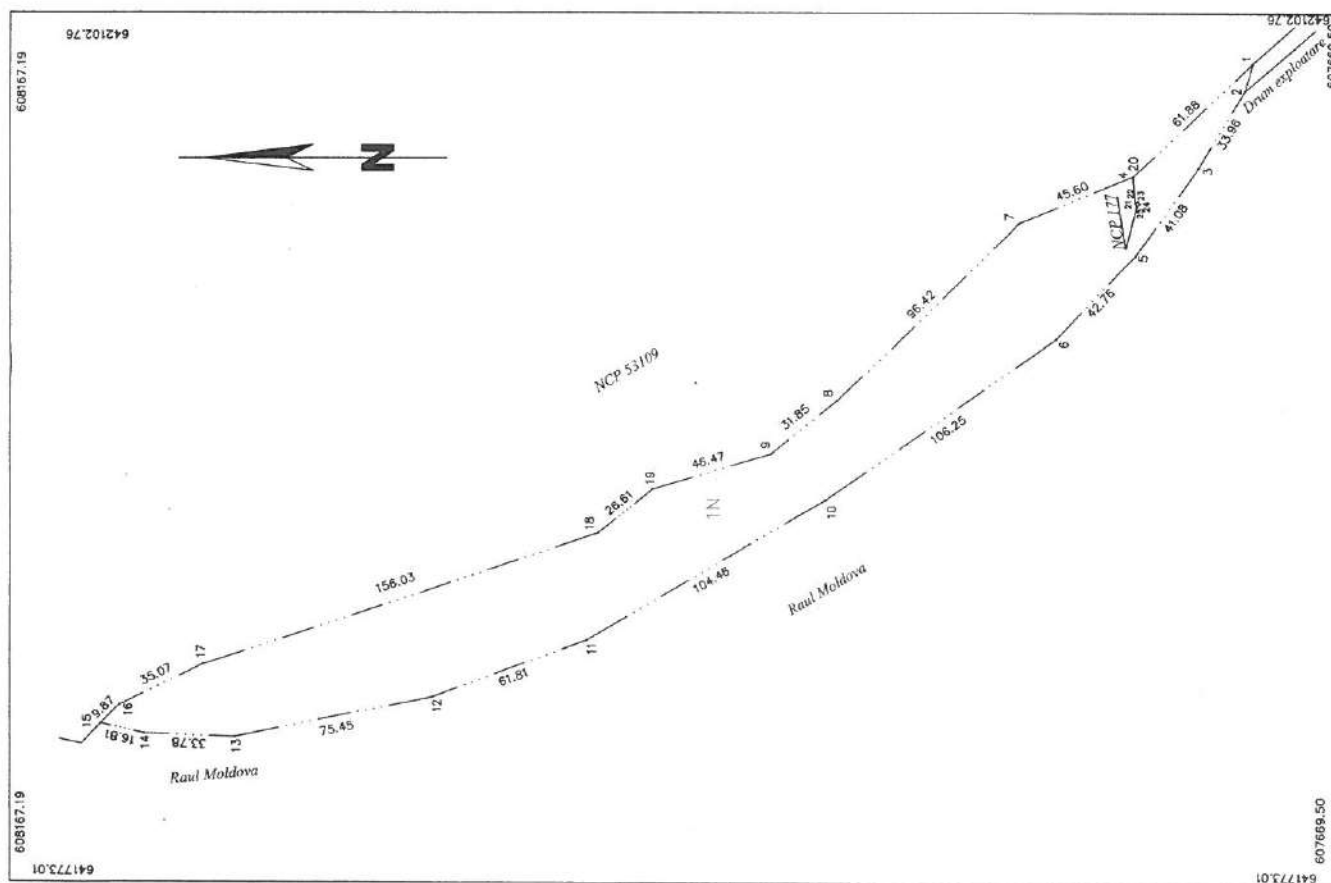
A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Cat de folosință	Suprafața -mp-	Valoare de impozitare -lei-
1	N	15170	0
Total		15170	0
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII			
Cod construcție	Supr. construită la sol -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentiiuni
INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiectie : Sterco '70			
Executant : SC DOVACOS SRL			
Persoana fizică autorizată, ing. PRISACA M. Viad Nicolae			

INDICAT	COORDONATA X	COORDONATA Y	DISTANȚA
1	607702.194	642083.671	10.788
2	607705.076	642073.316	33.559
3	607722.394	642044.786	41.078
5	607745.934	642010.592	42.762
6	607775.011	641979.320	106.234
10	607801.570	641917.696	104.452
11	607851.274	641864.165	61.805
12	608008.105	641842.360	75.447
13	608082.578	641827.029	32.783
14	608116.740	641808.212	16.813
15	608133.120	641822.001	9.867
16	608126.223	641839.056	28.067
17	608094.866	641854.755	156.034
18	607847.082	641901.821	26.608
19	607926.497	641821.880	46.469
9	607882.060	641925.270	31.853
8	607857.550	641951.565	96.424
7	607786.619	642023.030	48.594
4	607766.633	642040.808	10.134
21	607745.762	642030.709	1.150
25	607745.091	642025.773	1.150
24	607744.158	642030.441	1.150
23	607744.826	642031.377	1.139
22	607745.761	642030.710	10.135
20	607746.632	642045.607	51.881
1	607702.194	642083.671	
SUPRAFAȚA = 15170.00 mp			

Suprafața totală măsurată = 15170 mp
Suprafața din act = 15170 mp
Diferențe : nu sunt

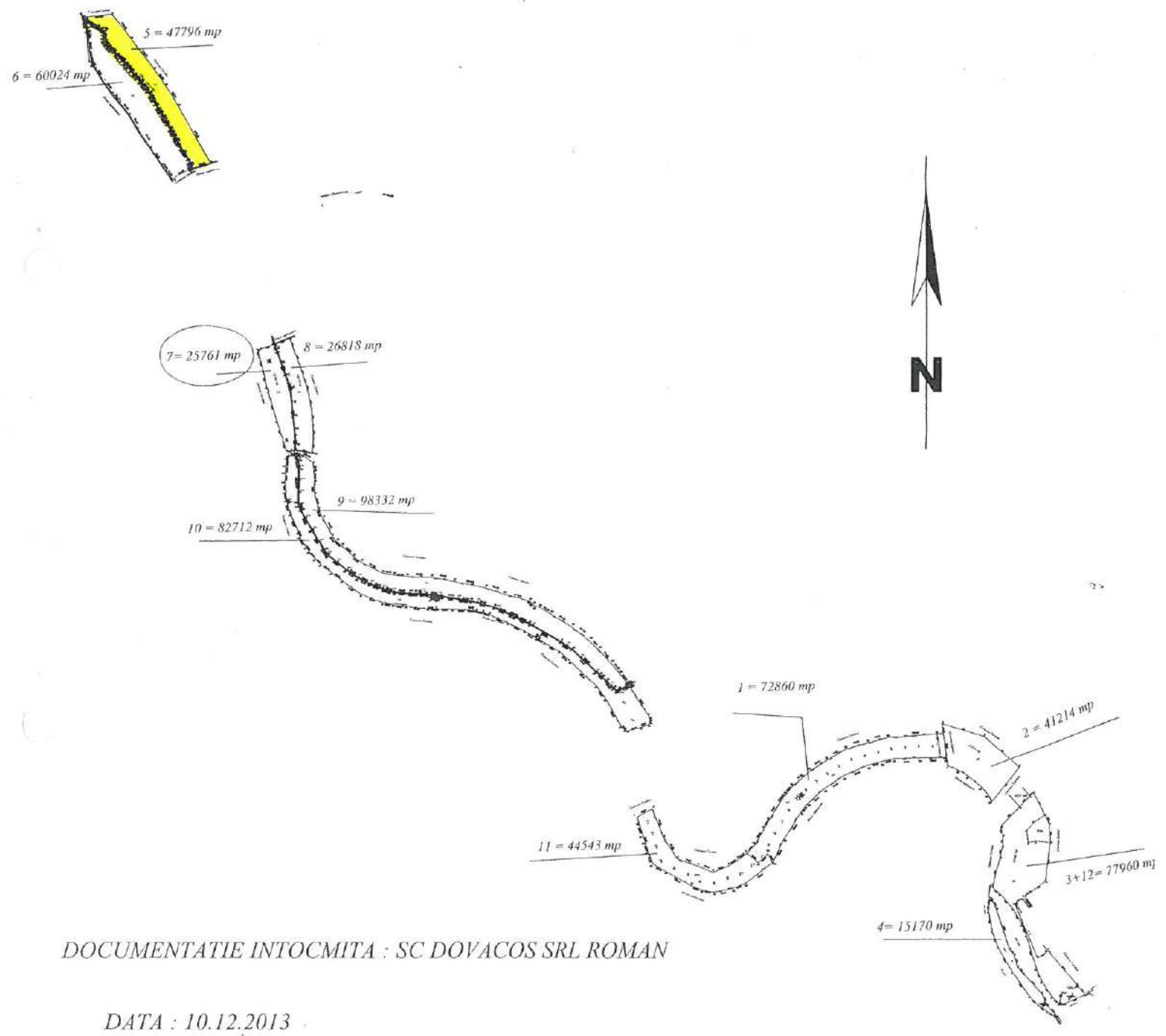
Data 16.09.2013
Se confirmă suprafața din măsurători
Introducerea imobilului în baza de date

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț
Sediu de lucru: BICA FLORIN
Funcție: REGISTRAR DE CADASTRU
16 SEP 2013



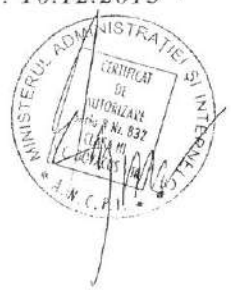
P.E. ANEXA 1.

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:15000
TERENURI COM. CORDUN
IN FOLOSINTA S.C. C.J. APASERV SA NEAMT



DOCUMENTATIE INTOCMITA : SC DOVACOS SRL ROMAN

DATA : 10.12.2013



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:5000

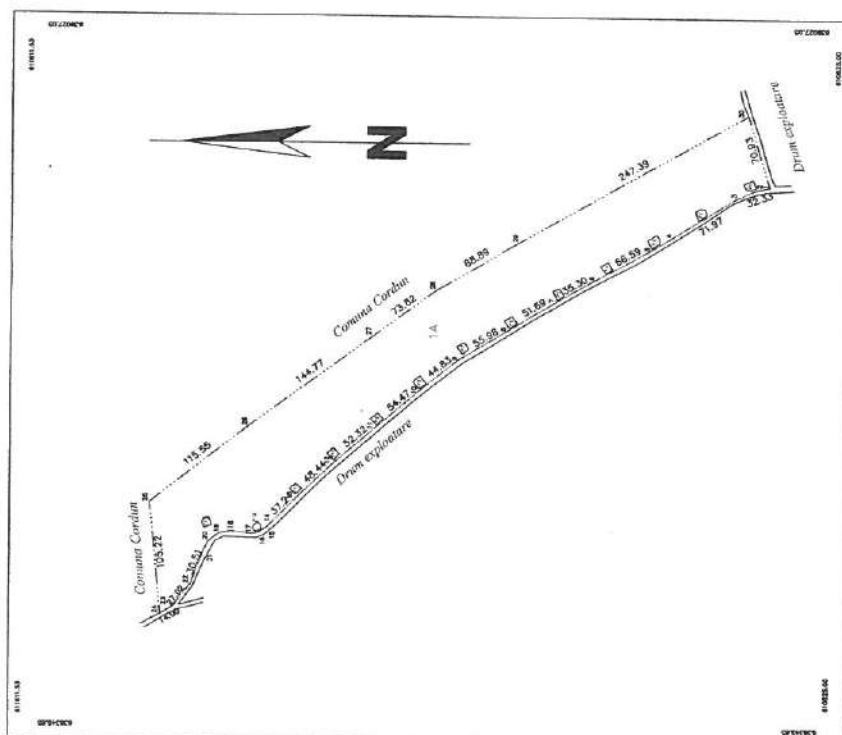
Nr. cadastral	53302	Suprafata masurata	47796 mp	Adresa imobilului	Intravilan Pilestii com Cordun, ind Neamt
Carica Funciara ur.				UAT	CORDUN

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Cat de folosinta	Suprafata -mp-	Valoare de impozitare -lei-
1	A	47796	0
Total		47796	0

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod constructie	Supr. constructia la sol -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentii
INVENTAR DE COORDONATE			Executant : SC DOVACOS SRL
Sistem de protectie : Sterco 70			

NOI	X	Y	DISTANTA
1	610901.345	638867.403	14.206
2	610915.222	638866.363	16.274
3	610931.992	638857.103	71.972
4	610942.747	638818.520	20.120
5	611009.732	638807.735	66.393
6	611068.072	638775.624	35.301
7	611098.556	638757.428	51.689
8	611142.729	638730.901	54.975
9	611190.748	638702.211	44.826
10	611225.599	638674.023	54.470
11	611267.269	638658.943	52.319
12	611307.172	638605.105	48.443
13	611342.702	638572.175	37.236
14	611360.072	638545.985	3.592
15	611371.852	638542.458	8.058
16	611376.622	638536.085	7.157
17	611385.671	638537.045	29.486
18	611404.962	638540.375	11.515
19	611416.182	638537.785	11.552
20	611425.182	638530.455	11.967
21	611430.922	638510.965	30.809
22	611441.302	638491.305	27.020
23	611457.482	638469.605	14.500
24	611469.322	638462.205	105.219
25	611479.900	638456.991	115.554
26	611398.582	638438.185	144.774
27	611371.782	638423.314	73.816
28	611312.395	638407.156	88.892
29	611136.131	638412.824	247.389
30	610921.283	638435.468	70.425
1	610901.345	638867.403	

Suprafata totala masurata = 47796 mp
Suprafata din act = 47796 mp
Diferente : nu sunt

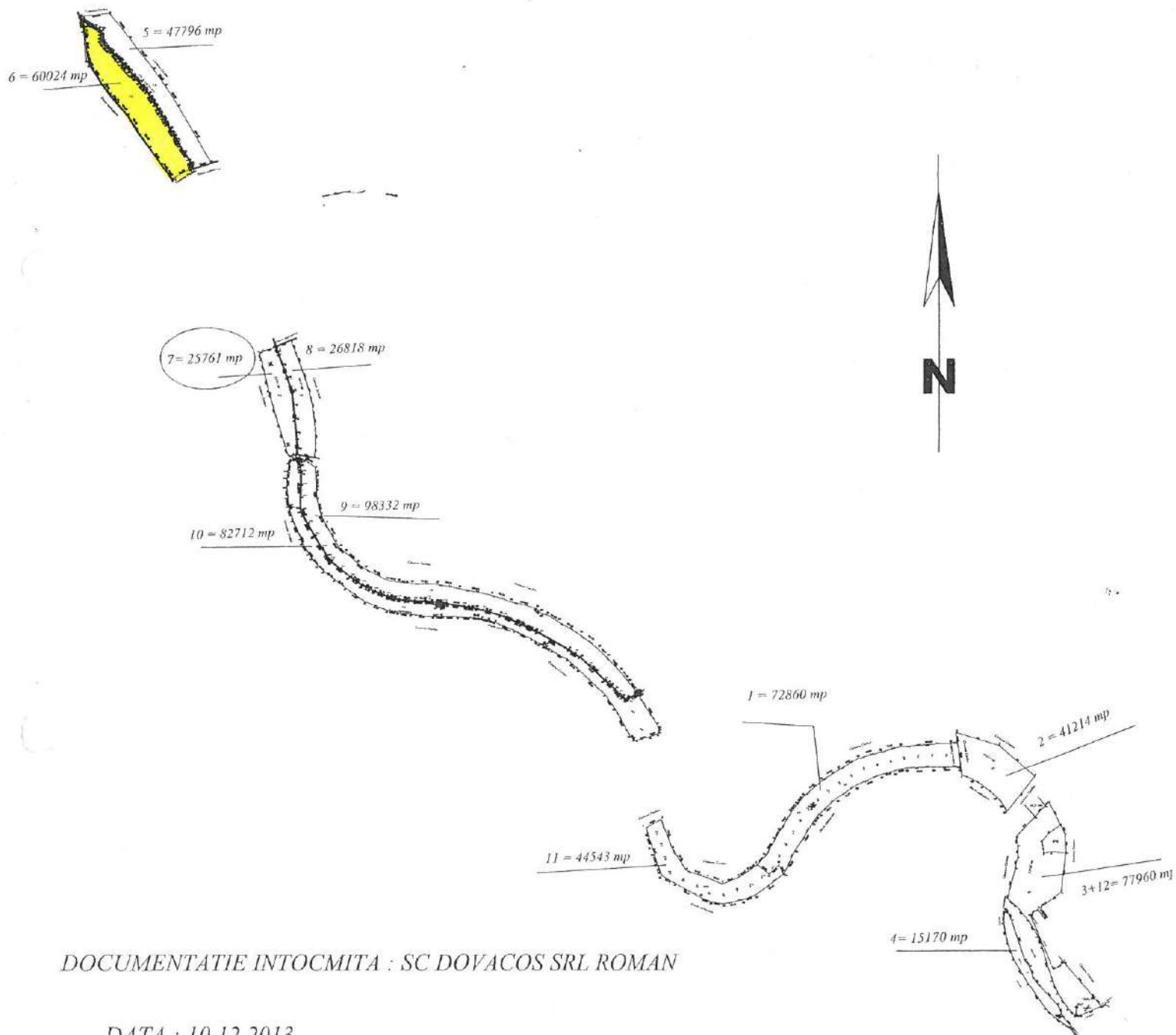


Oficiul de Cadastre și Publicitate Imobiliară
Nume și prenume: GABRIEL GABRIEL
Funcția: CONSILIER

24 OCT 2013

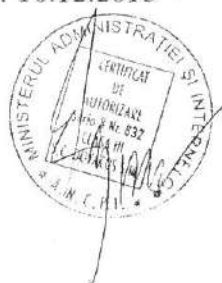
P.E. ANEXA 1.

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:15000
TERENURI COM. CORDUN
IN FOLOSINTA S.C. C.J. APASERV SA NEAMT



DOCUMENTATIE INTOCMITA : SC DOVACOS SRL ROMAN

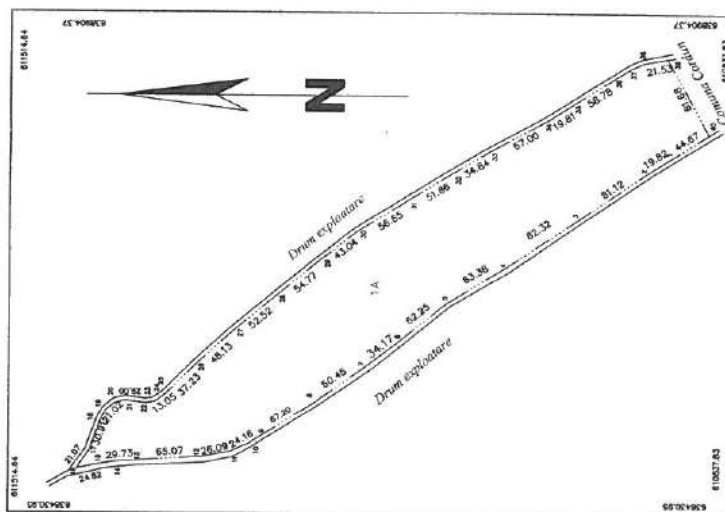
DATA : 10.12.2013



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:5000

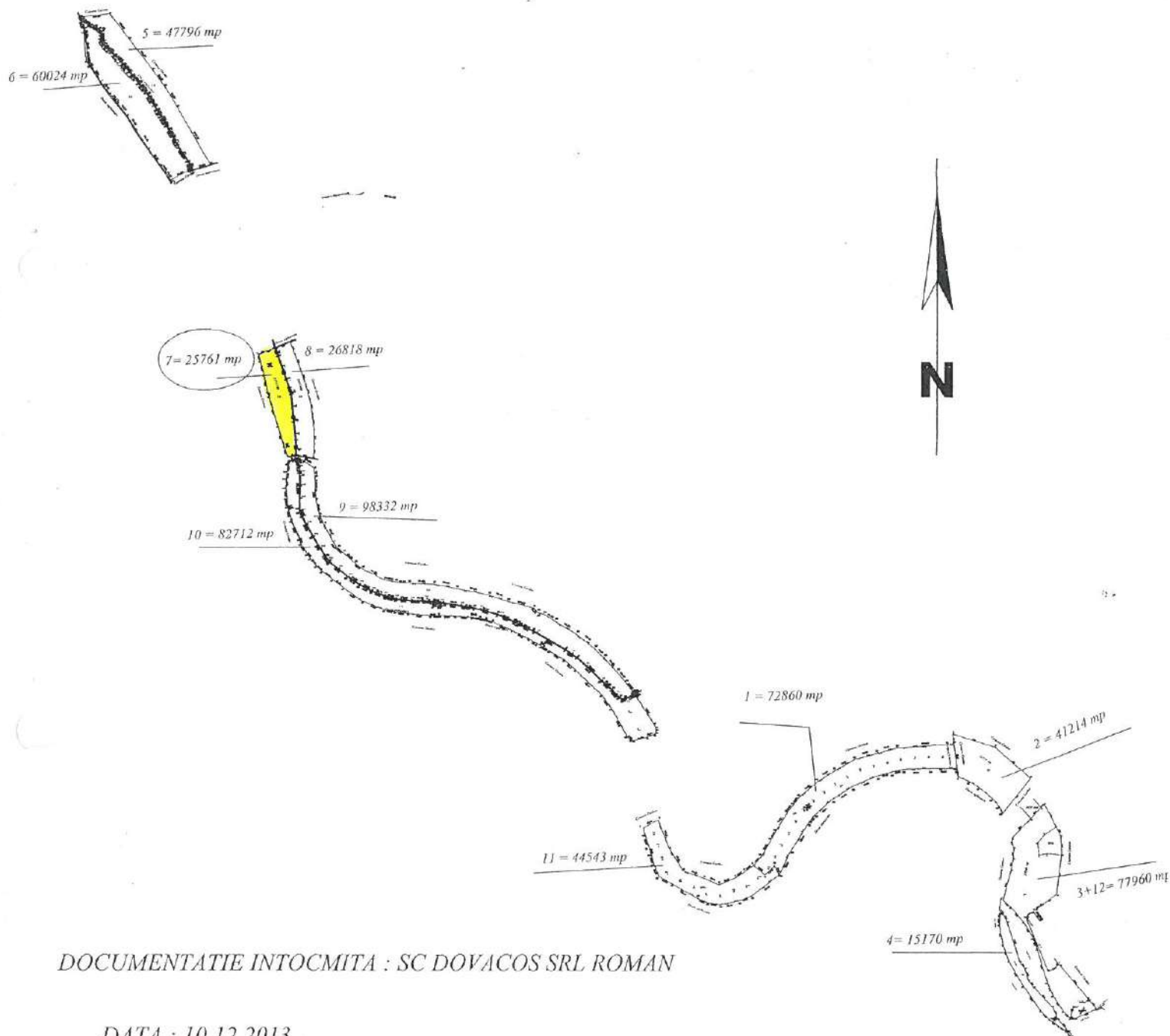
Nr. cadastral	53278	Suprafața măsurată	60024 mp	Adresa imobilului
Curtina Funciara nr.				Intravilan Ploiești com Cordun, Jud. Neamț
				UAT CORDUN

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Cat. de folosință	Suprafața -mp-	Valoare de impozitare -lei-
I	A	60024	0
Total			
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII			
Cod construcție	Supr. construită la sol -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentiiuni
INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiecte : Sterco "70"			
Executanți: Persoana fizică autorizată ing. PRĂGARA Văduț Nicolae SC DOVACOS SRL DE AUTORIZARE SERIA RO-45-I NR 0057/2010 PROMISOR VLAD-HICOLAE DE AUTORIZARE SERIA RO-45-I NR 0057/2010 PROMISOR VLAD-HICOLAE Data 11.10.2013 Se confirmă suprafața din măsuratori Introducerea imobilului în baza de date			
Funcția CONSILIER 23.00.2013			



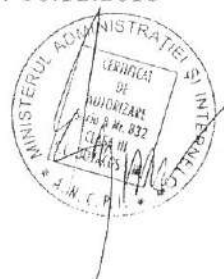
P.E. ANEXA 1.

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:15000
TERENURI COM. CORDUN
IN FOLOSINTA S.C. C.J. APASERV SA NEAMT



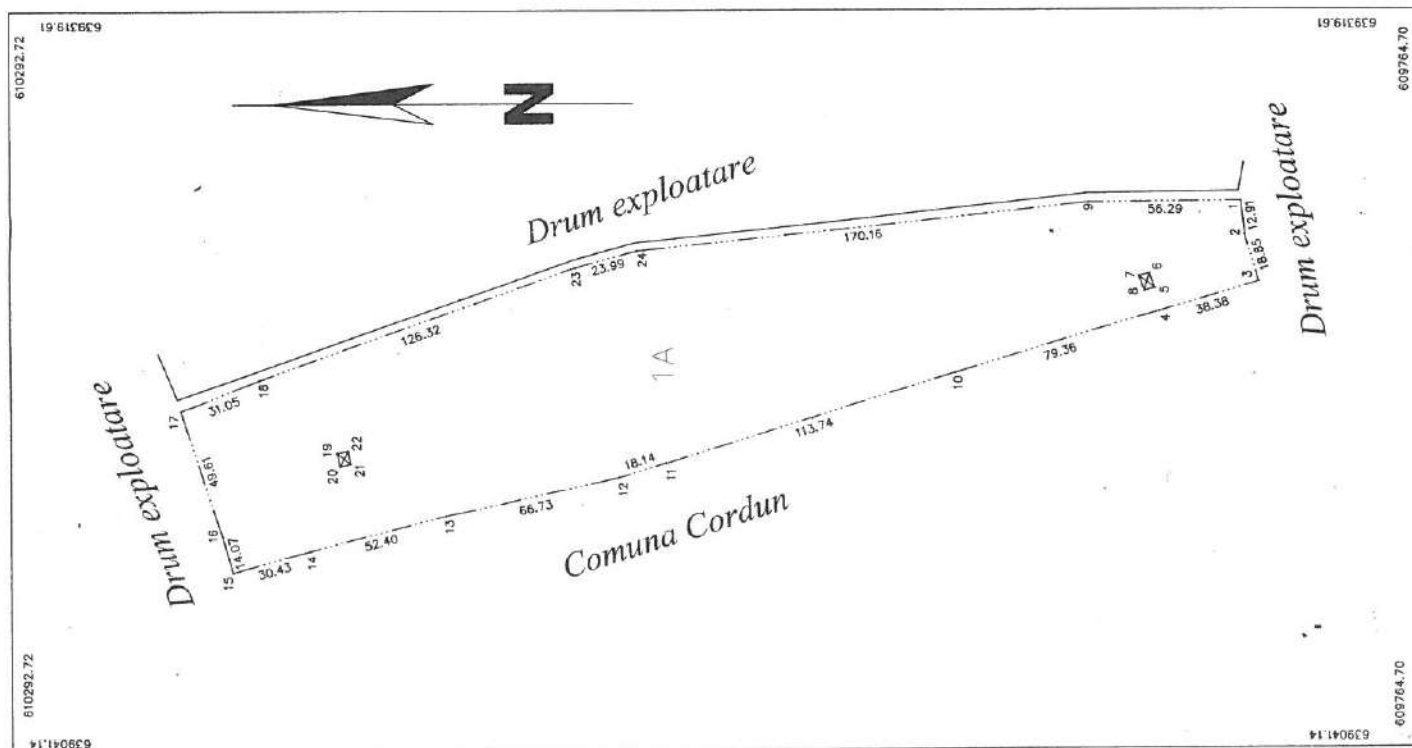
DOCUMENTATIE INTOCMITA : SC DOVACOS SRL ROMAN

DATA : 10.12.2013



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:2000

Nr. cadastral	53301	Suprafata masurata	25761 mp	Adresa imobilului	Intre Avian Pldesti, com Cordun, jud. Neamt
Cartea Funciara nr.				UAT	CORDUN



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Cat de folosinta	Suprafata impozitabile	Valoare de impozitare
1	A	25761	0
Total		25761	0

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod constructie	Supr. construita la sol	Valoare de impozitare	Mentii
INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiectie: Stere 70			
Punct	X	Y	DISTANTA
15	610210.130	639108.108	14.069
16	610213.834	639121.890	49.609
17	610229.196	639168.854	31.091
18	610200.231	639180.070	126.316
23	610081.082	639222.010	23.992
24	610057.932	639228.310	170.162
9	609988.702	639246.659	56.291
1	609832.472	639246.989	12.212
2	609830.941	639234.168	18.491
3	609825.992	639215.979	38.383
4	609852.752	639204.989	79.358
10	609828.702	639181.929	113.744
11	610047.472	639148.660	18.136
12	610064.832	639143.410	66.729
13	610330.052	639129.300	52.404
14	610380.772	639116.120	30.432
19	610210.130	639108.108	
SUPRATA		25761.00 mp	

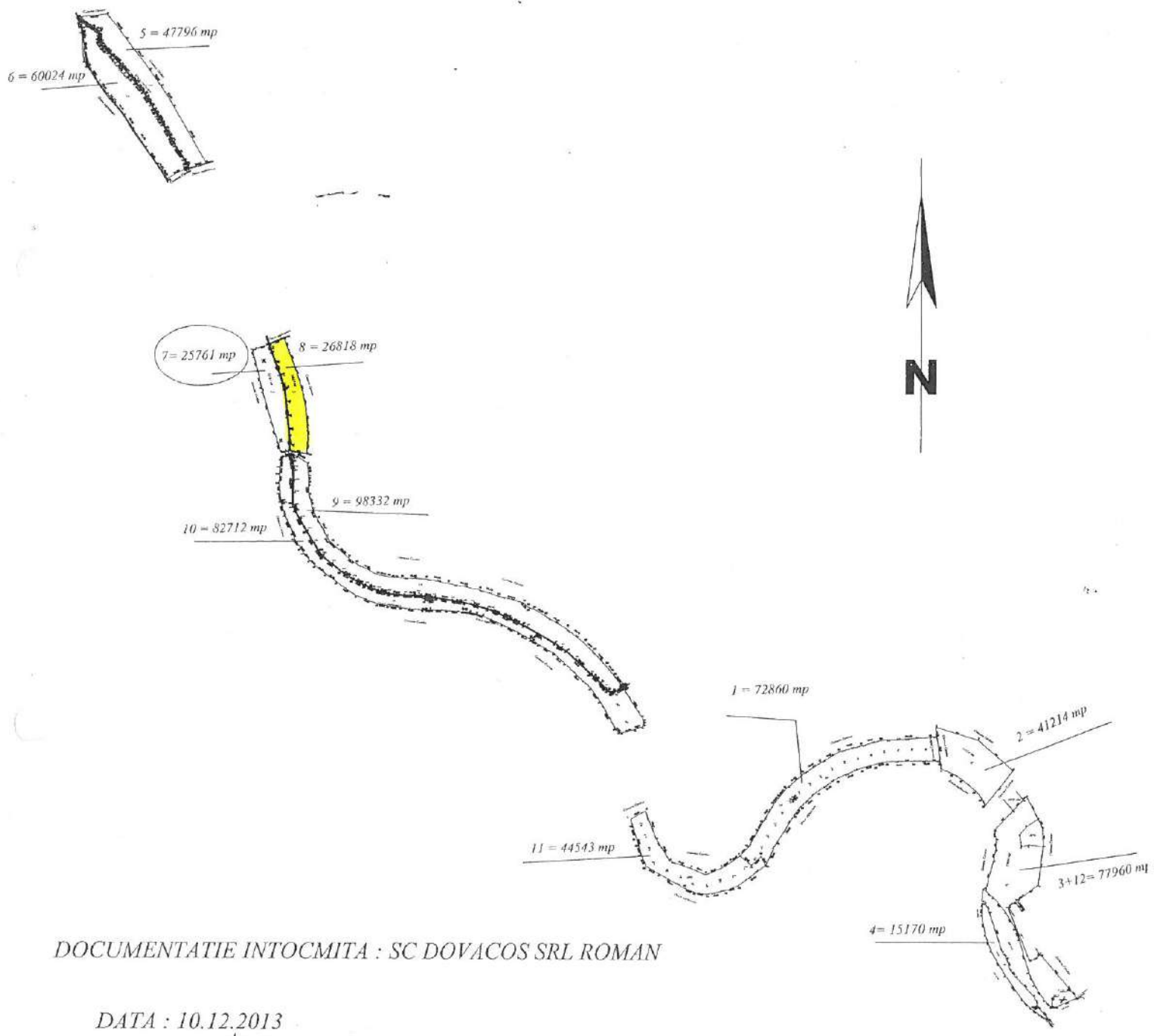
Suprafata totala masurata = 25761 mp
Suprafata din act = 25761 mp
Diferenta: nu sunt

Executant: SC DOVACOS SRL
Persoana fizica autorizata: ing. PRISACA Marius Nicolae
Data 11.10.2013
Se confirma suprafata din masuratori
Introducerea imobilului in baza de date

23.01.2013

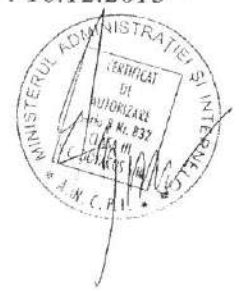
R.E. ANEXA 1.

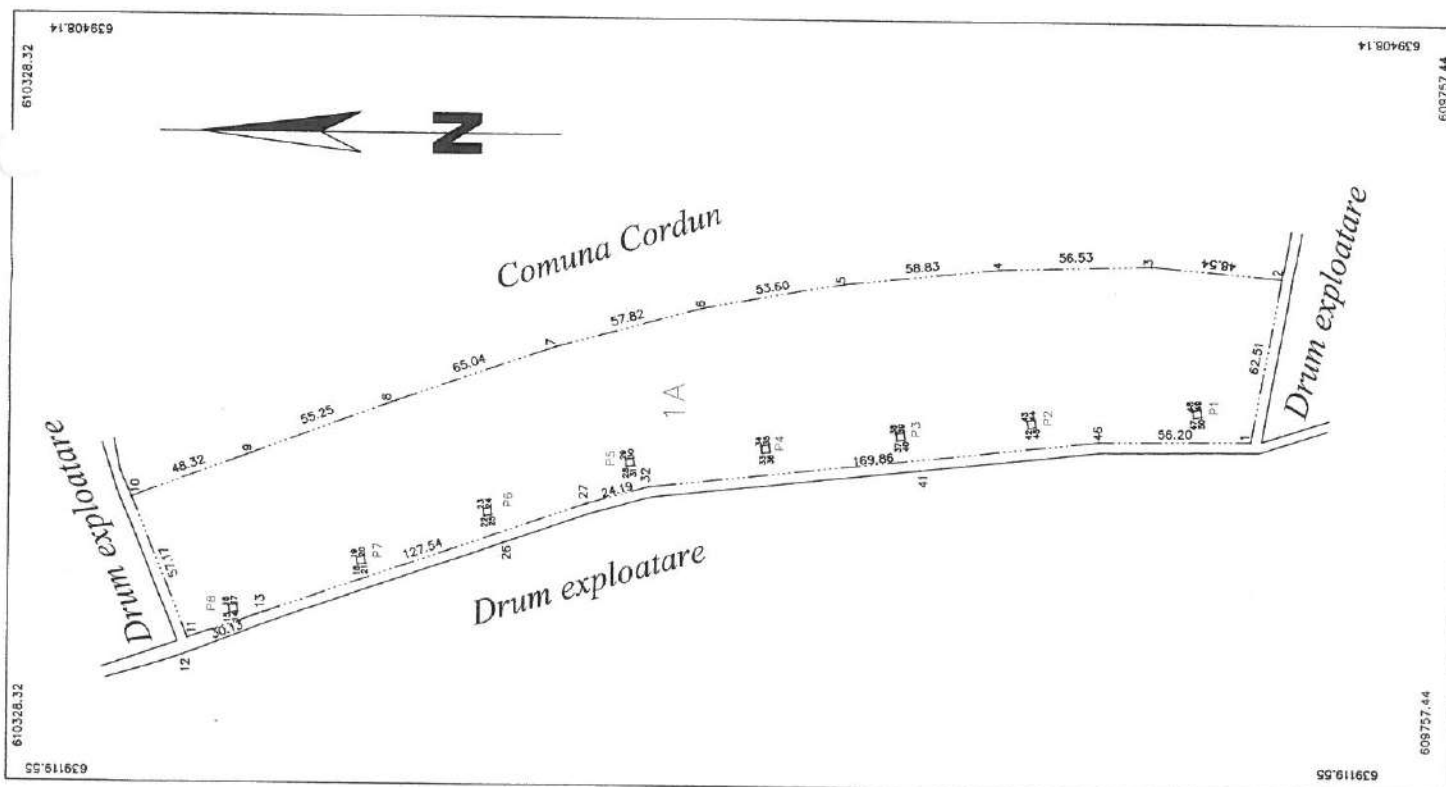
PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:15000
TERENURI COM. CORDUN
IN FOLOSINTA S.C. C.J. APASERV SA NEAMT



DOCUMENTATIE INTOCMITA : SC DOVACOS SRL ROMAN

DATA : 10.12.2013





Plan de amplasament și delimitare a imobilului Scara 1:2000

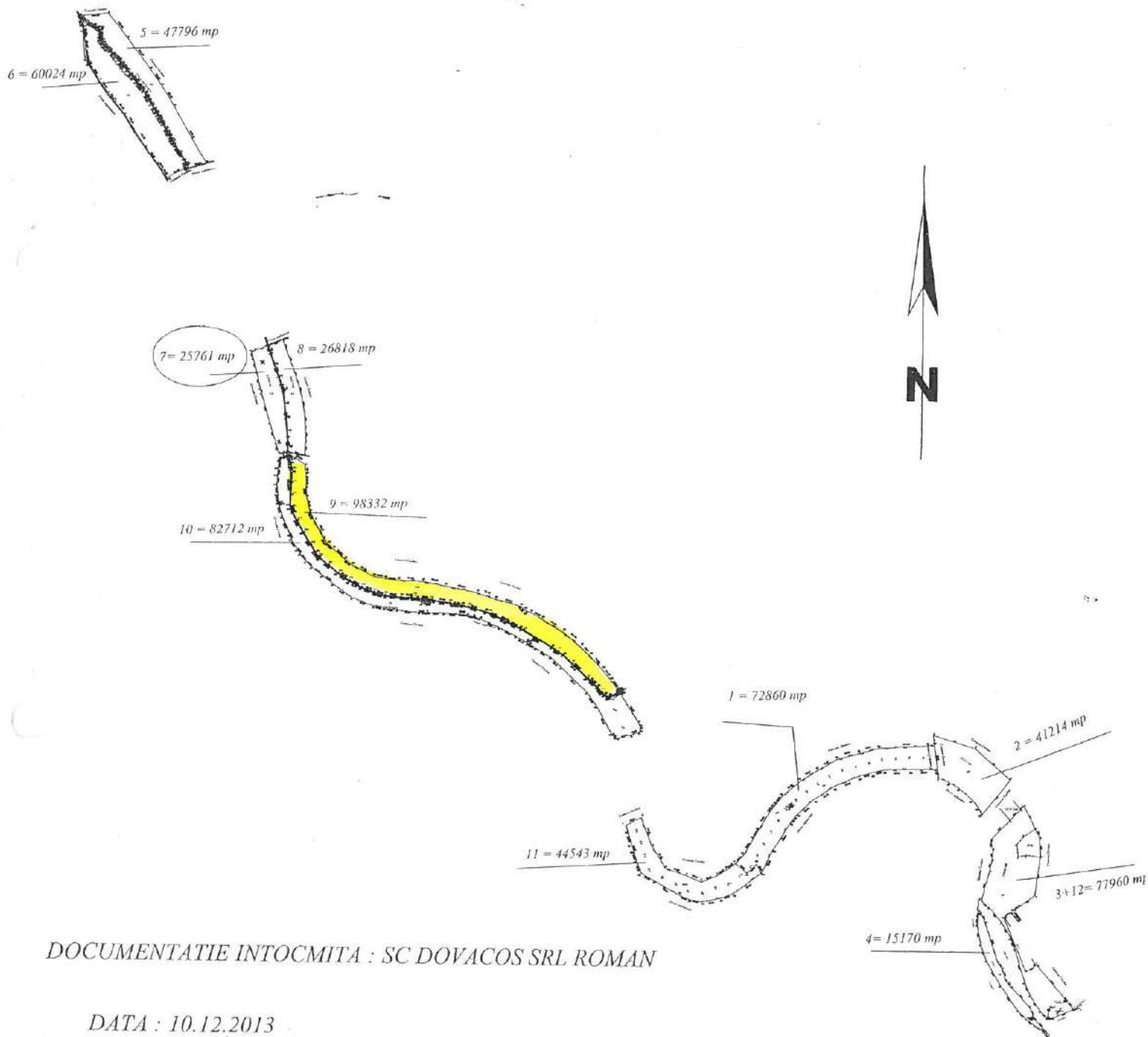
Nr. cadastral	5330	Suprafata masurata	26818 mp	Adresa imobilului	Intravilan Pilesti com Cordun, jud. Neamt
Cartea Funciara nr.				UAT	CORDUN

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Cat de folosinta	Suprafata -mp-	Valoare de impozitare -lei-
1	A	26818	0
Total		26818	0
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod constructie	Supr. construita la sol -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentii
INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiectie : Sterco '70			
Executam : SC DOVACOS SRL			
Persoana fizica autorizata, ing. PRISACA M. Vlad Stiglae			
DE AUTORIZARE Nr. 15 RO-15-3 an 005772016 PRISACA VLAD-STIGLAE			
Data 11.10.2013			
Se confirma suprafata din masuratori Introducerea imobilului in baza de date			
23 OCT 2013			

NOIAR	COORDONATA X	COORDONATA Y	DISTANTA
1	609831.322	639250.539	56.203
46	609882.522	639249.939	169.862
32	610055.382	639231.520	24.194
27	610001.672	639224.970	127.542
13	610202.072	639182.090	30.129
11	610330.592	639172.173	87.171
10	610552.541	639225.983	48.356
9	610607.301	639242.930	55.248
8	610155.601	639262.410	65.042
7	610094.111	639283.610	57.822
6	610039.331	639296.840	53.596
5	609985.609	639308.477	58.832
4	609927.111	639314.739	56.329
3	609870.612	639316.549	48.557
2	609822.282	639312.069	82.513
1	609833.322	639250.539	
SUPRAF. =	26818.00 mp		
Suprafata totala masurata = 26818 mp			
Suprafata din act = 26818 mp			
Diferente : nu sunt			

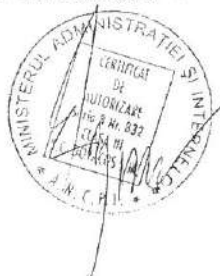
R.E. ANEXA 1.

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:15000
TERENURI COM. CORDUN
IN FOLOSINTA S.C. C.J. APASERV SA NEAMT



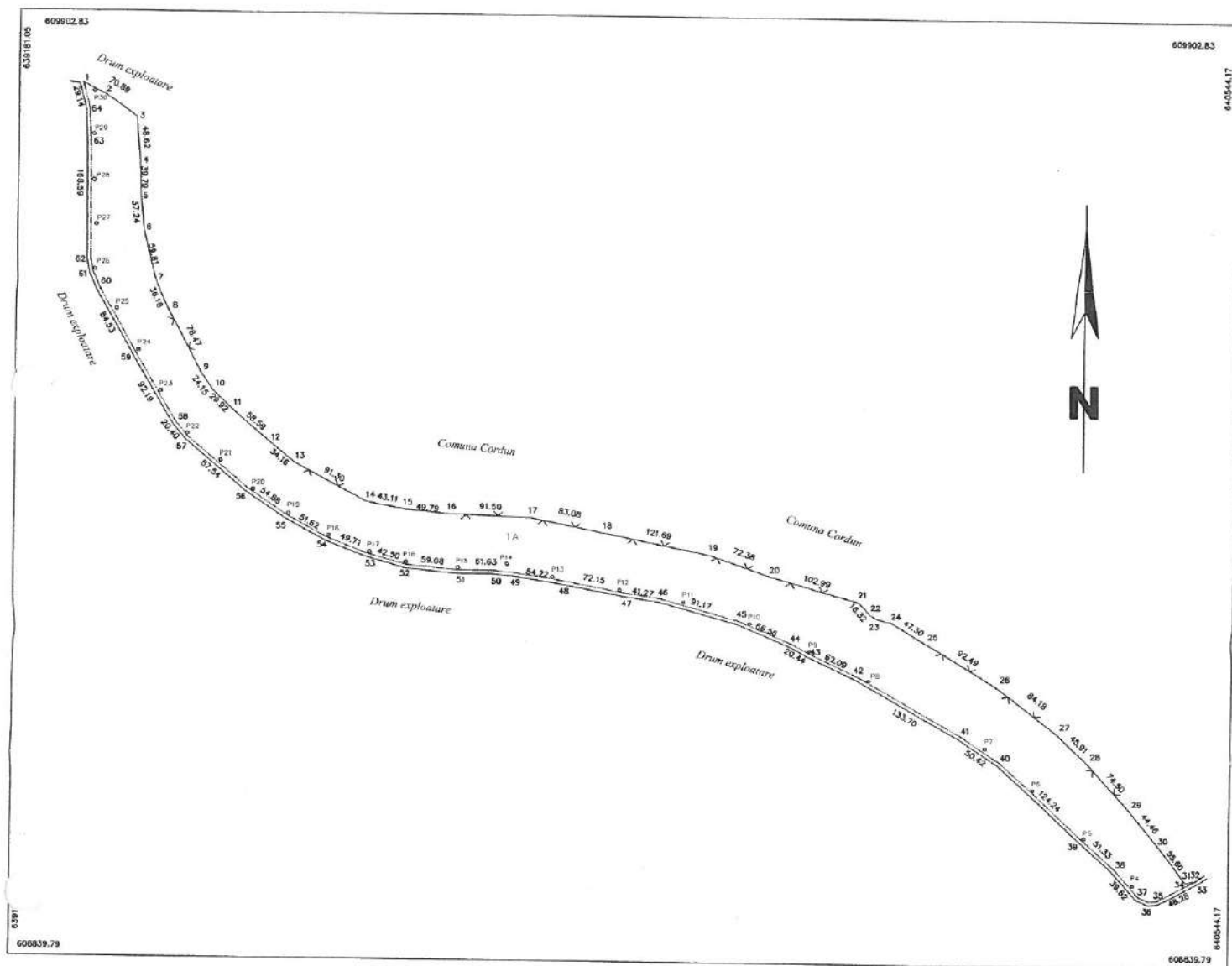
DOCUMENTATIE INTOCMITA : SC DOVACOS SRL ROMAN

DATA : 10.12.2013



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
53297	98332 mp	Intravilan Pilesti com Cordun, jud. Neamt
Cartea Funciara nr.		UAT CORDUN



A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Nr. parcela	Cat de folosinta	Suprafata -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentiuni
I	A	98332	0	Imobilul este neimprejmuit
Total		98332		
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII				
Cod constructie	Supr. construita la sol -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentiuni	
INVENTAR DE COORDONATE			Executant: SC DOVACOS SRL	
Sistem de proiectie: Stereo "70"			Persoana fizica autorizata, ing. PRISACA M. Vlad Nicolae	
COORDONATELE SE AFLA PE VERSO		Data 18.10.2013		
		Se confirma suprafata din masuratori		
		Introducerea imobilului in baza de date		
		Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Neamt Nume si prenume DASCĂLESCU DOREL Funcția CONSILIER 23. OCT. 2013		

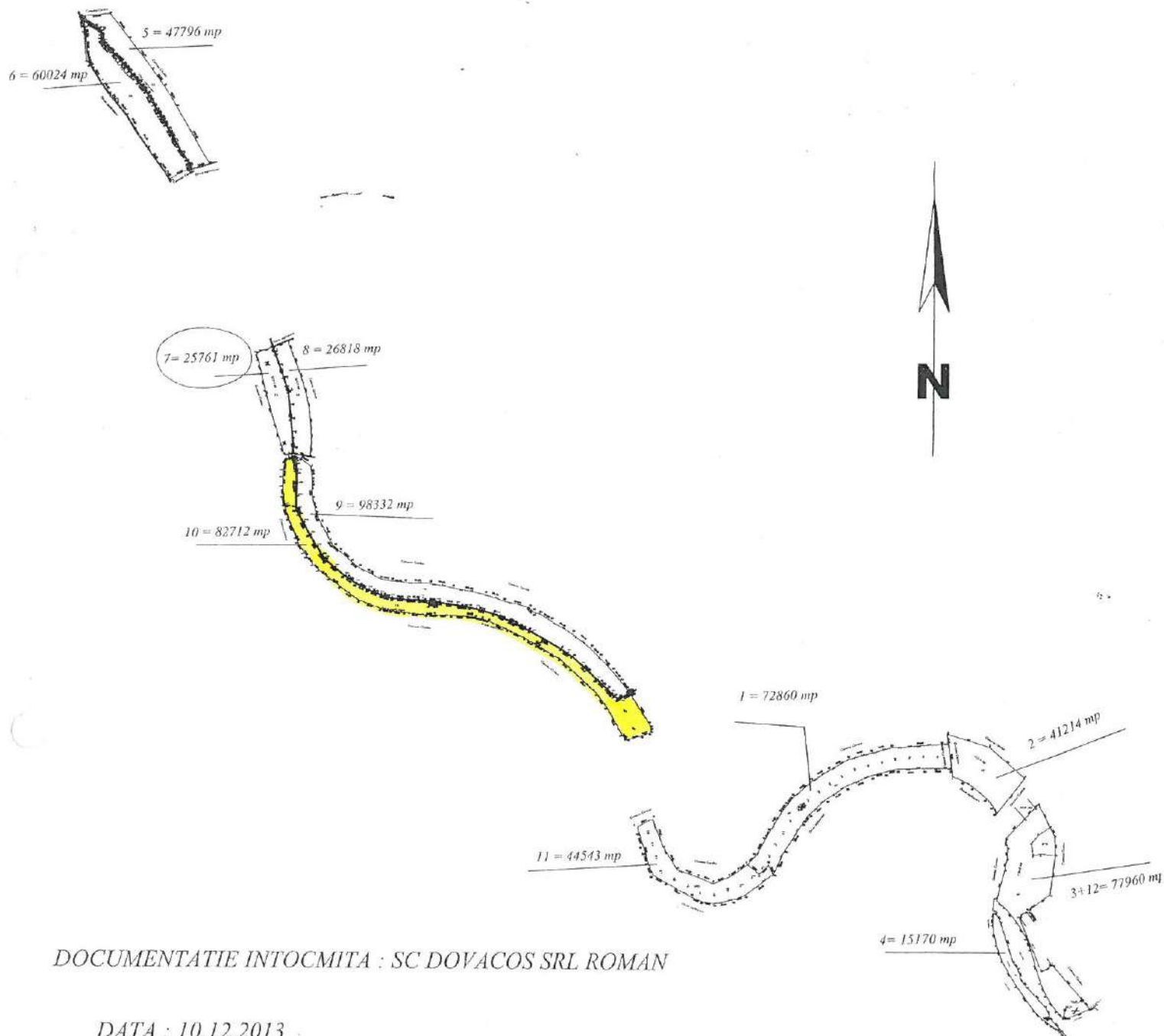
NUMAR	COORDONATA X	COORDONATA Y	DISTANTA
1	609822.872	639253.173	28.306
2	609809.942	639278.353	42.765
3	609785.142	639313.193	48.621
4	609736.672	639317.023	39.790
5	609696.912	639318.573	37.237
6	609659.852	639322.203	59.810
7	609601.772	639336.483	36.182
8	609568.952	639351.712	78.474
9	609499.552	639388.342	24.150
10	609479.602	639401.952	29.924
11	609458.892	639423.552	58.587
12	609420.902	639468.152	34.158
13	609399.622	639494.872	91.299
14	609357.172	639575.702	43.108
15	609349.281	639618.082	49.787
16	609344.431	639667.632	91.497
17	609340.941	639759.061	83.082
18	609324.832	639840.567	121.688
19	609301.421	639959.981	72.378
20	609277.889	640028.427	102.988
21	609249.870	640127.531	18.321
22	609236.060	640139.571	10.114
23	609231.110	640148.391	16.388
24	609227.060	640164.271	47.304
25	609202.160	640204.491	92.487
26	609153.920	640283.401	84.180
27	609102.630	640350.150	45.907
28	609070.430	640382.870	74.503
29	609015.080	640432.740	44.463
30	608981.070	640461.380	55.595
31	608937.199	640495.530	9.168
32	608939.839	640504.310	1.289
33	608938.802	640505.075	8.824
34	608934.539	640497.350	39.442
35	608916.570	640462.240	9.238
36	608915.990	640453.020	12.702
37	608921.210	640441.440	39.621
38	608950.897	640415.200	51.332
39	608985.550	640377.330	124.239
40	609070.380	640286.560	50.418
41	609098.962	640245.027	133.696
42	609163.900	640128.161	62.089
43	609190.702	640072.154	20.442
44	609200.800	640054.381	66.561
45	609227.411	639993.371	91.173
46	609251.801	639905.521	41.273
47	609257.901	639864.701	72.150
48	609270.889	639793.730	54.221
49	609279.172	639740.146	22.415
50	609281.236	639717.826	39.275
51	609281.241	639678.551	59.076
52	609286.877	639619.745	42.503
53	609298.529	639578.870	49.709
54	609316.472	639532.511	51.619
55	609340.852	639487.013	54.883
56	609371.272	639441.332	87.535
57	609427.402	639374.162	20.402

60	609596.082	639272.633	17.262
61	609612.032	639266.033	14.274
62	609626.132	639263.813	135.930
63	609762.052	639262.163	32.679
64	609794.692	639260.573	29.135
1	609822.872	639253.173	

SUPRAF. = 98332.00 mp

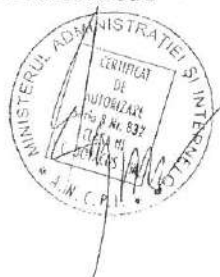
P.E. ANEXA 1.

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:15000
TERENURI COM. CORDUN
IN FOLOSINTA S.C. C.J. APASERV SA NEAMT



DOCUMENTATIE INTOCMITA : SC DOVACOS SRL ROMAN

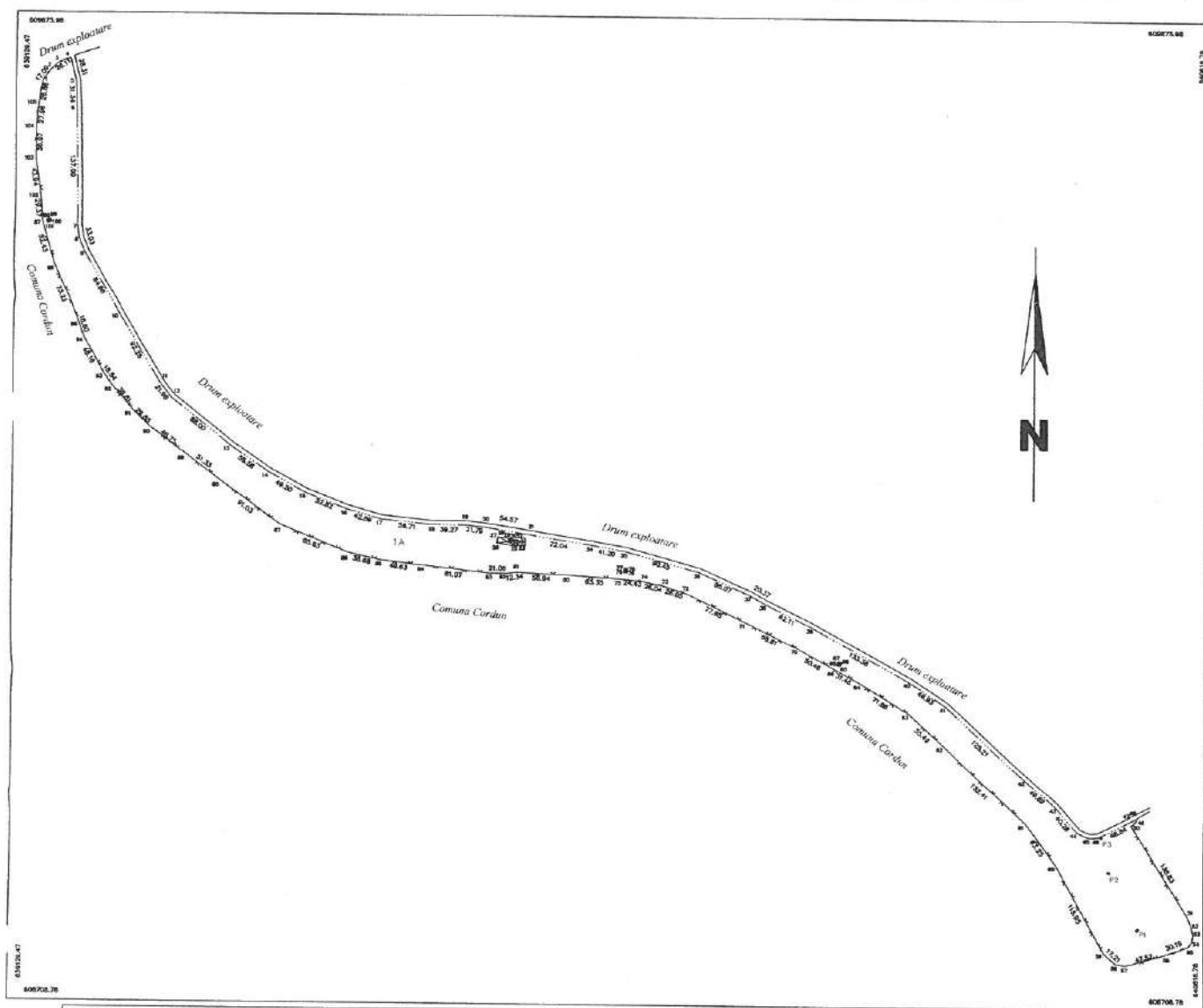
DATA : 10.12.2013



ANEXA Nr. 11

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
53303	82712 mp	Intravilan Pildesti, com Cordun, jud. Neamt
Cartea Funciara nr.		UAT CORDUN



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Cat de folosinta	Suprafata -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentiiuni
1	A	82712		
Total		82712	0	Imobilul este neimprejmuit.

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Supr. construita la sol -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentiiuni

COORDONATELE SE AFLA PE VERSO

Suprafata totala masurata = 82712 mp
 Suprafata din act = 82712 mp
 Diferente : nu sunt

Executant :
 SC DOVACOS SRL

Persoana fizica autorizata,
 ing. PRISACA M. Vlad Nicolae

Data 16.10.2013

Se confirma suprafata din masuratori
 Introducerea imobilului in baza de date

24. OCT 2013

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Neamt
 Nume si prenume ASIEI GHEORGHE

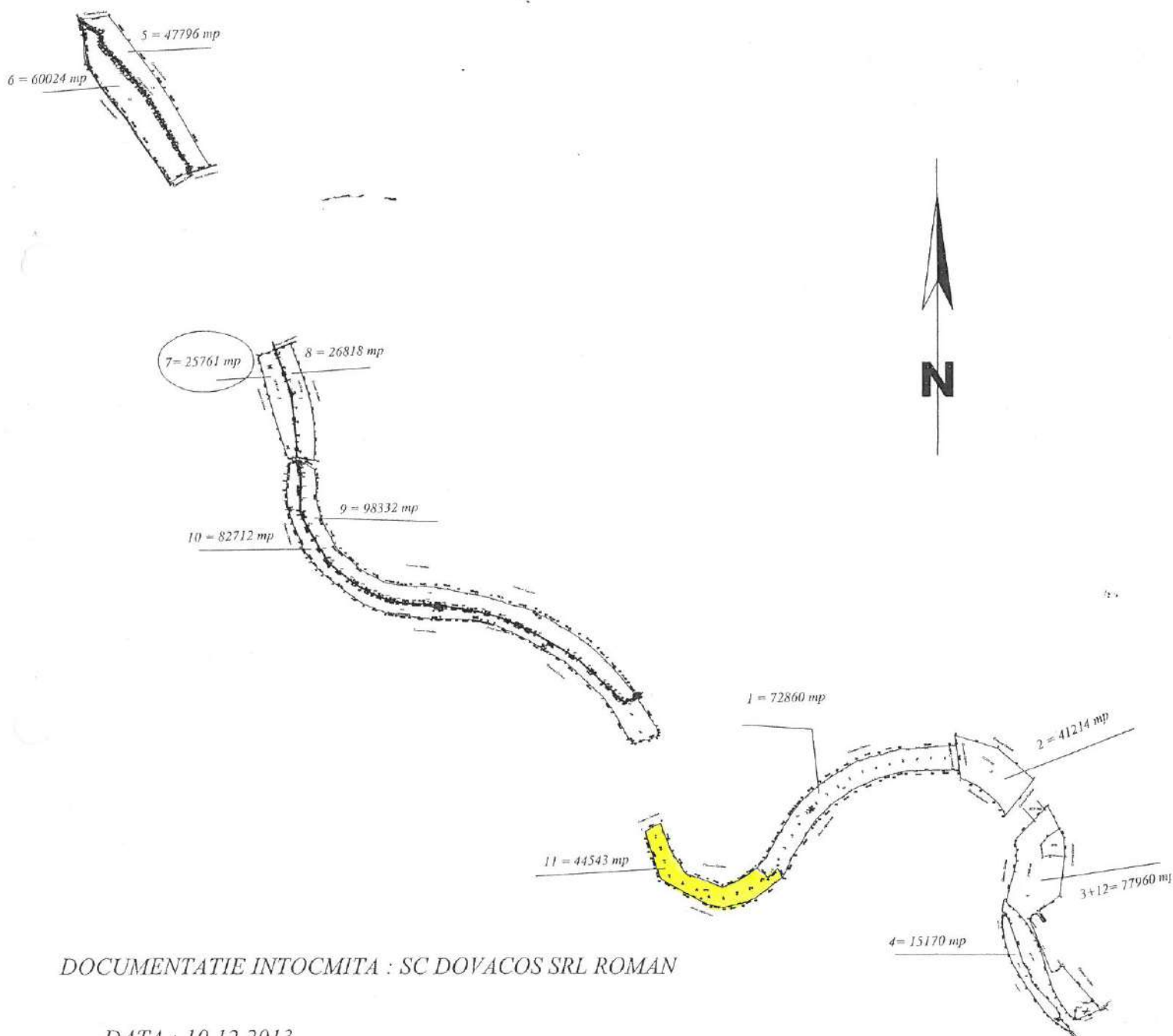
Mantia CONSILIER

NUMAR	COORDONATA X	COORDONATA Y	DISTANTA
1	609794.784	639217.034	17.088
2	609808.427	639227.324	11.236
3	609816.089	639235.541	14.871
4	609821.459	639249.409	28.307
5	609794.080	639256.598	31.338
6	609762.779	639258.123	136.995
7	609625.795	639259.817	15.037
8	609610.941	639262.155	17.985
9	609594.323	639269.032	84.660
10	609520.363	639310.229	92.264
11	609440.855	639357.040	21.981
12	609423.637	639370.704	87.999
13	609368.063	639438.934	55.580
14	609336.408	639484.619	49.495
15	609312.838	639528.142	52.818
16	609293.579	639577.323	42.885
17	609282.053	639618.630	59.714
18	609275.934	639678.030	39.274
19	609275.772	639717.304	21.791
20	609273.756	639739.002	54.566
21	609265.381	639792.921	72.036
34	609253.954	639864.045	41.204
35	609247.114	639904.677	90.454
36	609223.632	639992.030	66.068
37	609197.218	640052.588	20.372
38	609187.154	640070.301	62.108
39	609160.345	640126.324	133.383
40	609095.559	640242.917	49.928
41	609067.254	640284.047	125.209
42	608981.771	640375.535	49.894
43	608948.105	640412.359	40.276
44	608917.914	640439.017	14.508
45	608911.935	640452.280	11.063
46	608912.630	640463.321	40.336
47	608931.007	640499.228	8.511
48	608935.119	640506.680	2.469
49	608933.089	640508.085	8.624
50	608927.179	640501.805	124.814
51	608821.349	640567.975	14.141
52	608808.439	640573.744	9.990
53	608798.659	640575.784	7.972
54	608790.789	640574.514	7.876
55	608784.729	640569.484	30.189
56	608774.299	640541.154	47.519
57	608761.669	640495.344	12.123
58	608763.879	640483.424	17.207
59	608775.209	640470.474	115.947
60	608877.097	640415.133	63.252
61	608928.604	640378.420	132.407
62	609020.030	640282.645	55.487
63	609057.453	640241.678	71.876
64	609095.863	640180.925	31.459
69	609111.092	640153.399	50.460
70	609135.520	640109.246	68.806
71	609165.645	640047.385	77.846
72	609198.530	639976.826	26.052
73	609206.570	639952.046	26.042
74	609212.000	639935.802	

81	609221.261	639778.196	58.940
82	609219.831	639765.936	12.343
83	609220.151	639744.876	21.062
84	609228.881	639664.276	81.071
85	609234.771	639614.996	49.631
86	609242.841	639579.236	36.659
87	609274.452	639499.657	85.628
88	609327.742	639425.857	91.029
89	609359.052	639385.177	51.334
90	609388.522	639346.347	48.747
91	609409.582	639325.197	29.847
92	609437.972	639301.767	36.810
93	609453.005	639290.916	18.540
94	609495.284	639267.848	48.163
95	609513.087	639261.803	18.801
96	609580.613	639233.479	73.226
97	609630.742	639218.128	52.427
102	609659.992	639215.488	29.369
103	609703.522	639209.498	43.940
104	609740.492	639209.688	36.970
105	609768.302	639212.559	27.958
1	609794.784	639217.034	26.857
SUPRAF. = 82712.00 mp			

P.E. ANEXA 1.

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:15000
TERENURI COM. CORDUN
IN FOLOSINTA S.C. C.J. APASERV SA NEAMT



DOCUMENTATIE INTOCMITA : SC DOVACOS SRL ROMAN

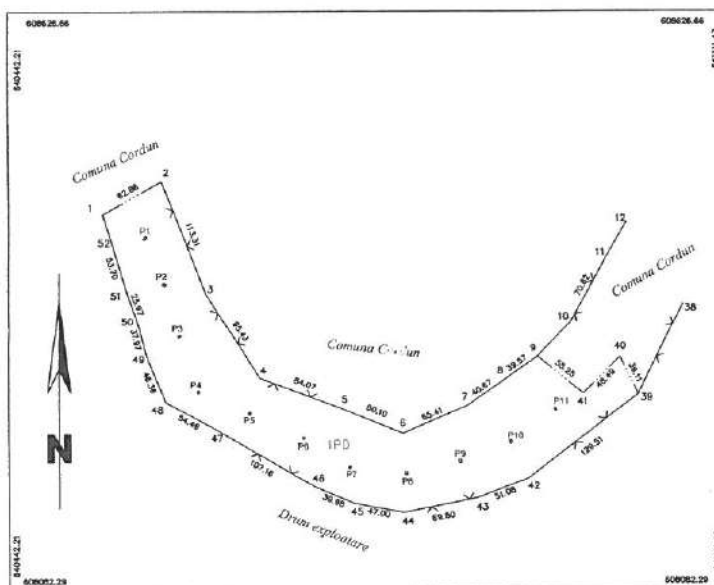
DATA : 10.12.2013



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
53305	44543 mp	Intravilan: Simionesti com Cordun, jud. Neamt
Cartea Funciara nr.		UAT CORDUN



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Cat de folosinta	Suprafata -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentii
1	PD	44543		Imobilul este neimprejuit.
Total		44543	0	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Supr. construita la sol -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentii

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie : Stereo "70

NUMAR	COORDONATA X	COORDONATA Y	DISTANTA
1	608436.670	640530.043	42.861
2	608467.449	640584.853	113.309
3	608362.010	640626.362	95.431
4	608281.207	640677.115	84.066
5	608252.098	640755.991	60.102
6	608229.642	640811.730	65.405
7	608255.241	640871.917	40.673
8	608278.491	640905.290	39.571
9	608301.080	640937.780	55.254
10	608266.267	640980.688	48.489
11	608300.862	641014.867	39.107
12	608265.578	641032.141	129.510
13	608187.489	640928.822	51.084
14	608169.709	640880.932	69.602
15	608155.759	640812.742	46.999
16	608164.279	640766.522	39.677
17	608179.309	640729.802	107.164
18	608232.660	640636.852	54.490
19	608258.600	640588.942	46.361
20	608301.493	640571.356	37.974
21	608320.133	640561.270	25.969
22	608362.653	640552.826	53.701
23	608413.984	640537.040	23.741
24	608436.670	640530.043	

SUPRAF. = 44543.000

Suprafata totala masurata = 44543 mp

Suprafata din act = 44543 mp

Diferente : nu sunt

Executant :
SC DOVACOS SRL.

Persoana fizica autorizata,
ing. PRISACA M. Vlad Nicolae

Data 11.10.2013

Se confirma suprafata din masuratori
Introducerea imobilului in baza de date

24 OCT. 2013

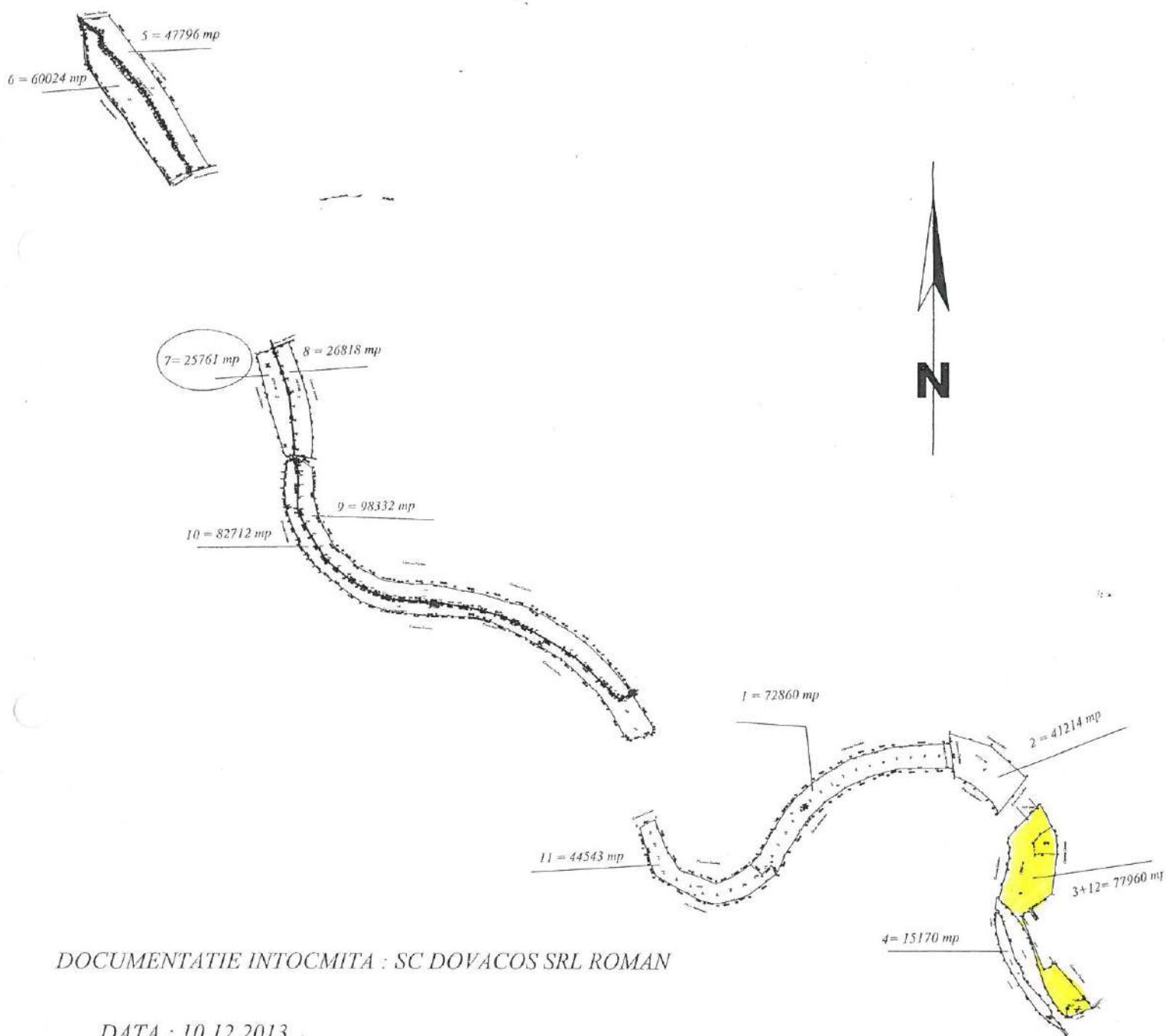
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Neamt

Nume si prenume: ASIEI GHEORGHE

Funcția: CONSILIER

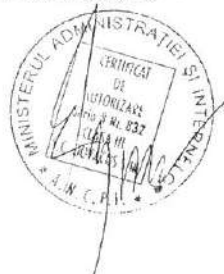
P.E. ANEXA 1.

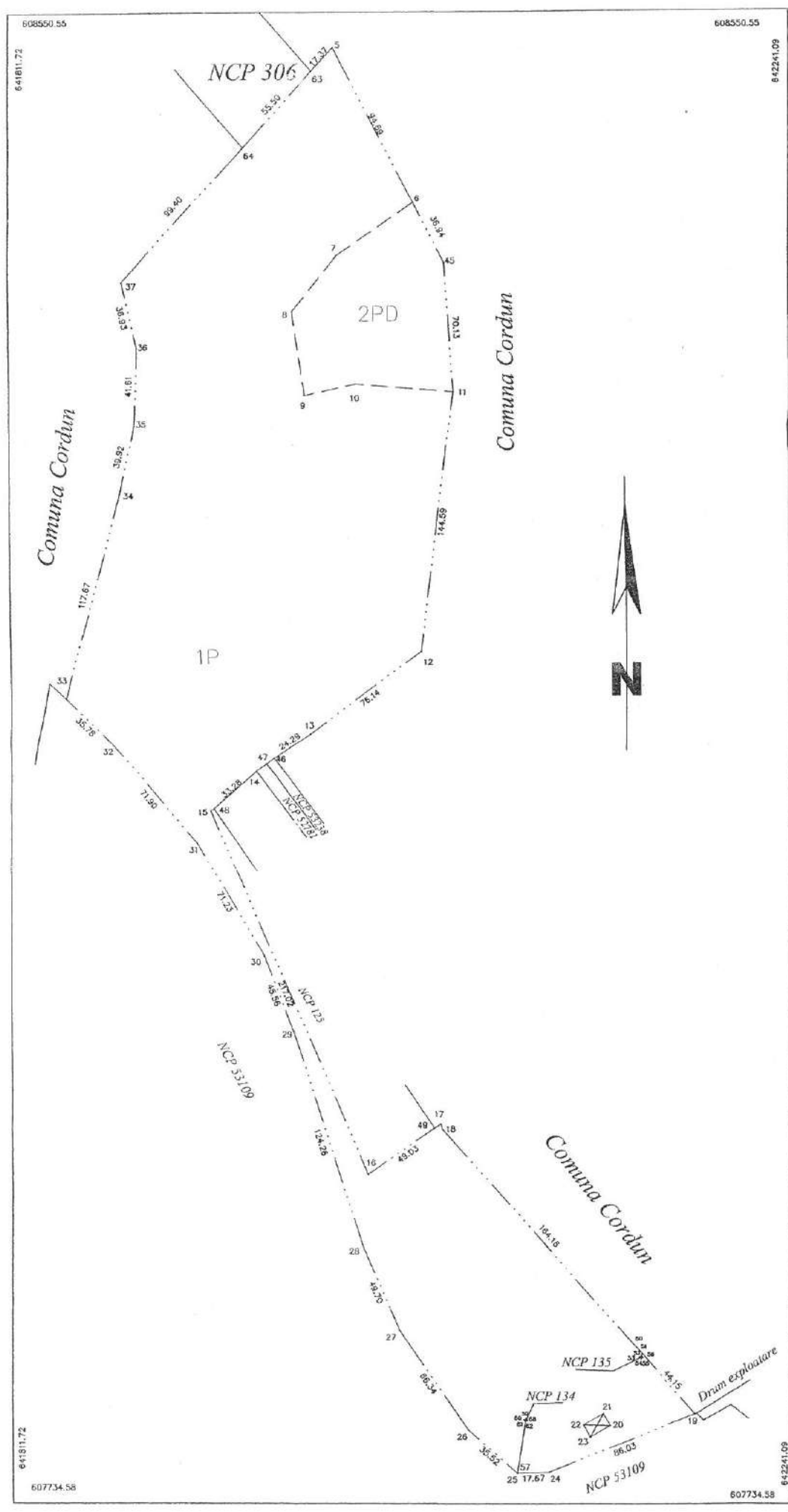
PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:15000
TERENURI COM. CORDUN
IN FOLOSINTA S.C. C.J. APASERV SA NEAMT



DOCUMENTATIE INTOCMITA : SC DOVACOS SRL ROMAN

DATA : 10.12.2013





Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:5000

R.E. ANEXA NR.2

12

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
53307	77960 mp	Extravilan com Cordun, jud. Neamt
Cartea Funciara nr.		UAT CORDUN

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Cat de folosinta	Suprafata -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentiiuni
1	P	71419		Imobilul este neimprejmuit
2	PD	6541		
Total		77960	0	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Supr. construita la sol -mp-	Valoare de impozitare -lei-	Mentiiuni
-----------------	------------------------------	-----------------------------	-----------

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: Sterco 70

Executant :
SC DOVACOS SRL

Persoana fizica autorizata,
ing. PRISACA M. Vlad Nicolae

NUMAR	COORDONATA X	COORDONATA Y	DISTANTA
37	608405.556	641874.176	99.401
64	608478.199	641942.026	55.501
63	608519.084	641979.559	17.366
5	608531.662	641991.533	94.891
6	608447.767	642035.871	36.941
45	608414.970	642052.869	70.132
11	608344.980	642057.345	144.587
12	608201.607	642038.649	76.139
13	608156.619	641977.223	24.292
46	608143.121	641957.026	5.246
47	608140.096	641952.740	6.873
14	608136.133	641947.125	31.111
48	608115.340	641923.983	2.200
15	608114.190	641922.107	217.020
16	607914.930	642008.090	44.731
49	607940.103	642045.066	4.293
17	607942.471	642048.647	3.271
18	607939.369	642049.685	164.164
50	607816.336	642158.372	1.283
52	607815.122	642157.955	1.151
53	607814.455	642157.019	1.150
54	607813.519	642157.687	1.151
55	607814.187	642158.624	1.150
56	607815.123	642157.956	1.283
51	607816.336	642158.373	44.149
19	607783.249	642187.602	86.030
24	607751.715	642107.559	17.670
57	607751.146	642089.900	28.167
62	607778.965	642094.312	1.150
58	607779.633	642095.248	1.150
59	607780.569	642094.580	1.150
60	607779.901	642093.644	1.150
61	607778.965	642094.312	28.167
25	607751.146	642089.898	35.521
26	607774.487	642063.122	66.339
27	607829.141	642025.521	49.695
28	607874.612	642005.472	124.258
29	607992.825	641967.187	45.556
30	608035.449	641951.109	71.225
31	608096.513	641914.445	71.897
32	608151.245	641867.823	35.775
33	608175.893	641841.893	117.072
34	608288.925	641872.381	39.923
35	608327.929	641880.895	41.611
36	608369.518	641882.255	36.933
37	608405.556	641874.176	

SUPRAFA. = 77960.00 mp

Suprafata totala masurata = 77960 mp

Suprafata din act = 77960 mp

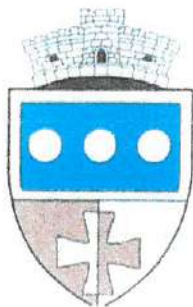
Diferente : nu sunt

Data 11.10.2013

Se confirma suprafata din masuratori
Introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamt
Nume și prenume BĂESCU CRISTIAN
Funcția CONSILIER

25. OCT 2013

**COMUNA CORDUN -JUDEȚUL NEAMȚ**

Str. Vasile Alecsandri, Nr. 101,

Cod poștal 617135, Loc. Cordun, România

Tel: +40(233) 748236; +40(233) 748196;

Fax: +40(233) 748236; +40(233) 748196

office@primariacordun.ro; www.primariacordun.roNr. 6188 / 06.09.2017

Nr. 15301/06.09.2017

CONTRACT DE CONCESIUNE**I. Părțile contractante**

Comuna Cordun, cu sediul în satul Cordun, str. Vasile Alecsandri, nr. 101, cod fiscal 2613680, cont bancar RO80TREZ49221A300530XXX, deschis la Trezoreria operativa a municipiului Roman, reprezentat prin d-l Ciobanu Adrian, având funcția de Primar al comunei Cordun, în calitate de concedent, pe de o parte,

și

Municipiul Roman, cu sediul administrativ în Piața Roman-Vodă nr. 1, cod fiscal nr 2613583, cont bancar RO95TREZ24A705000200130X, deschis la Trezoreria operativa a municipiului Roman, prin reprezentant legal Primar Lucian-Ovidiu MICU, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

la data de 06.09.2017,

la sediul concedentului,

în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007, al Hotărârii Consiliului local Cordun nr. 71 din 28.08.2017 și a Hotărârii Consiliului Local al municipiului Roman nr. 184 din 30.08.2017, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune**ART. 1**

(1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unor bunuri, respectiv a următoarelor terenuri:

1.terenul in suprafata de 72.860 mp. teren intravilan, sat Simionesti avand numar cadastral 53299;

2.terenul in suprafata de 41.214 mp. teren extravilan, sat Simionesti avand numar cadastral 53304;

3.terenul in suprafata de 71.419 mp. teren extravilan, sat Simionesti avand numar cadastral 53307;

Concedent

Concesionar

4.terenul in suprafata de 15.170 mp. teren extravilan sat Simionesti avand numar cadastral 53259;
5.terenul in suprafata de 40.000 mp. teren intravilan, sat Pildesti avand numar cadastral 54246;
6.terenul in suprafata de 60.024 mp. teren intravilan, sat Pildesti avand numar cadastral 53298;
7.terenul in suprafata de 25.761 mp. teren intravilan, sat Pildesti avand numar cadastral 53301;
8.terenul in suprafata de 26.818 mp. teren intravilan, sat Pildesti avand numar cadastral 53300;
9. terenul in suprafata de 98.332 teren intravilan, sat Pildesti avand numar cadastral 53297;
10. terenul in suprafata de 82.172 mp. teren intravilan sat Pildesti avand numar cadastral 53303;
11. terenul in suprafata de 44.543 mp teren intravilan sat Simionesti avand numar cadastral 53305;
12. terenul in suprafata de 6.541 mp. tern extravilan sat Pildesti avand numar cadastral 53307;
toate, apartinand domeniului privat al comunei Cordun, si identificate conform documentatiilor cadastrale intocmite si specificatiilor din raportul de expertiza intocmit de Stefanescu Mihai, in conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivele concedentului sunt:

- a) incasarea redeventei;
- b) ingrijirea terenului;

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur: terenurile in suprafetele indicate la art. 1, punctele 1 - 12;
- b) bunurile proprii: - .

III. Termenul

ART. 2

(1) Durata concesiunii este de 25 ani, începând de la data de 06.09.2017.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. Redevența

ART. 3

Redevența este cea indicata mai jos, plătită anual, în conformitate cu H.C.L. Cordun nr. 71 / 28.08.2017:

- 1. pentru terenul in suprafata de 72.860 mp. teren intravilan, sat Simionesti avand numar cadastral 53299 redeventa este de 12.459 lei / an;
- 2. pentru terenul in suprafata de 41.214 mp. teren extravilan, sat Simionesti avand numar cadastral 53304 redeventa este de 7.047,60 lei / an;

Concedent

Concesionar

3. pentru terenul în suprafața de 71.419 mp. teren extravilan, sat Simionesti avand numar cadastral 53307 redeventa este de 12.212,6 lei / an;
4. pentru terenul în suprafața de 15.170 mp. teren extravilan sat Simionesti avand numar cadastral 53259 redeventa este de 2.594 lei / an;
5. pentru terenul în suprafața de 40.000 mp. teren intravilan, sat Pildesti avand numar cadastral 54246 redeventa este de 6840 lei / an;
6. pentru terenul în suprafața de 60.024 mp. teren intravilan, sat Pildesti avand numar cadastral 53298 redeventa este de 10.246 lei / an;
7. pentru terenul în suprafața de 25.761 mp. teren intravilan, sat Pildesti avand numar cadastral 53301 redeventa este de 4.405, 1 lei / an;
8. pentru terenul în suprafața de 26.818 mp. teren intravilan, sat Pildesti avand numar cadastral 53300 redeventa este de 4585,9 lei / an;
9. pentru terenul în suprafața de 98.332 teren intravilan, sat Pildesti avand numar cadastral 53297 redeventa este de 16.814, 8 lei / an;
10. pentru terenul în suprafața de 82.172 mp. teren intravilan sat Pildesti avand numar cadastral 53303 redeventa este de 14.143, 7 lei / an;
11. pentru terenul în suprafața de 44.543 mp teren intravilan sat Simionesti avand numar cadastral 53305 redeventa este de 8.507,7 lei / an;
12. pentru terenul în suprafața de 6.541 mp. teren extravilan sat Pildesti avand numar cadastral 53307 redeventa este de 1406,3 lei / an;

V. Plata redevenței

ART. 4

Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr. RO80TREZ49221A300530XXX , deschis la Trezoreria operativa a municipiului Roman;
- contul concesionarului nr. RO95TREZ24A705000200130X, deschis la Trezoreria operativa a municipiului Roman.

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calcularea de penalități în cuantum de 0,1 % din suma restanta.

Neplata timp de 3 luni a redevenței conduce la rezilierea contractului deplin drept fără punere în întârziere din partea concedentului.

Plata redevenței pentru fiecare an se face până la ultima zi lucrătoare a lunii martie a anului respectiv.

Pentru anul în curs se va efectua o plată proporțională pentru intervalul de timp până la 31 decembrie în termen de 10 zile de la însusirea prezentei contract.

Redeventa se poate revizui după scurgerea unui interval de timp de minim 10 ani conform art. 17 din H.C.L. Cordon nr. 71 / 28.08.2017 și a raportului de evaluare întocmit de expert Stefanescu Mihai în baza căruia a fost adoptat actul administrativ menționat.

VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

ART. 5

Concedent

Concesionar

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

(3) Concesionarul are dreptul de a oferi terenurile mentionate anterior si care formeaza obiectul contractului prezent Asociatiei de Dezvoltare Intercomunitara Aqua Neamt în vederea realizarii de modernizari si investitii la instalatiile tehnologice amplasate pe aceste terenuri.

Drepturile concedentului

ART. 6

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă în termen de 15 zile a concesionarului.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile concesionarului

ART. 7

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(4) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(5) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(6) În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să constituie, cu titlu de garanție la dispoziția concedentului, o sumă pentru fiecare din cele 12 trupuri de proprietate, reprezentând o cotă-parte (30%) din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru un an calendaristic întreg de activitate.

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

Concedent



Concesionar



(8) Concesionarul se obligă să plătească 100% din prima de asigurare.

Obligațiile concedentului

ART. 8

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. Încetarea contractului de concesiune

ART. 9

(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur – terenurile indicate la art. 1 punctele 1 -12 din prezentul contract;

b) bunuri proprii

IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

ART. 10

Întreaga răspundere pentru respectarea legislației în privința respectării condițiilor de mediu revine concesionarului.

X. Răspunderea contractuală

ART. 11

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. Litigii

ART. 12

Concedent



Concesionar



(1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

XII. Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere convențională, clauze penale)

ART. 13

Partile pot denunța unilateral contractual cu respectarea unui preaviz de 15 zile.

Nerespectarea prevederilor contractuale conduce la rezilierea deplin drept a prezentului contract.

XIII. Definiții

ART. 14

(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare.

Concedent,
Comuna Cordun

Primar,
Ciobanu Adrian

Secretar,
Martinas Maria

Contabil
Ec. Alexandru Liliana

Consilier juridic,
Macovei Sorin



Concesionar,
Municipiul Roman

Primar,
Lucian-Ovidiu MICU

Secretar,
jr. Gheorghe Carnariu

Director Economic,
Ec. Ciprian-Dorin Alexandru

Biroul Juridic-Contencios,
C.j. Corina-Ionela Popa

Concedent

Concesionar

Nr. 2885 / 17-02. 2022

Catre: **Primaria Municipiului Roman**

Directia Tehnica - S.I.L.P.

Piata Roman Voda Nr. 1

Fax: 0233.741604

E-mail: investlp@primariaroman.ro

In atentie: **d-lui Director D.T.I.** - ing. Bojescu Ovidiu

Referitor: Date privind activitatea privind volumul de apa extras din sursa Cordun
in perioada 2017 - 2021

Ca raspuns la solicitarea dvs nr 9547 din 10.02.2022 si inregistrata la noi sub nr 2547 din
14.02.2022, va transmitem datele solicitate dupa cum urmeaza:

Volumul anual de apa bruta extrasa din sursa Cordun -mc-		Pretul mediu unitar apa bruta (inainte de tratare si distributie) extrasa din sursa Cordun -lei/mc-	
2017	4.747.843	2017	0,05752
2018	4.737.384	2018	0,05752
2019	4.729.791	2019	0,05752
2020	5.025.913	2020	0,05752 / 17.07.2020 – 0,05972
2021	4.929.767	2021	0,06129
		2022	Incepand cu 01.01.2022 = 0,06439

Cu stima,

Director Tehnic,
Ing. Pavaleanu Andrei

Director General,
Musat Bogdan

Sef Serviciu Tehnic,
Ing. Volcu Liviu

Oferte vanzare terenuri comparabile Apaserv Cordun

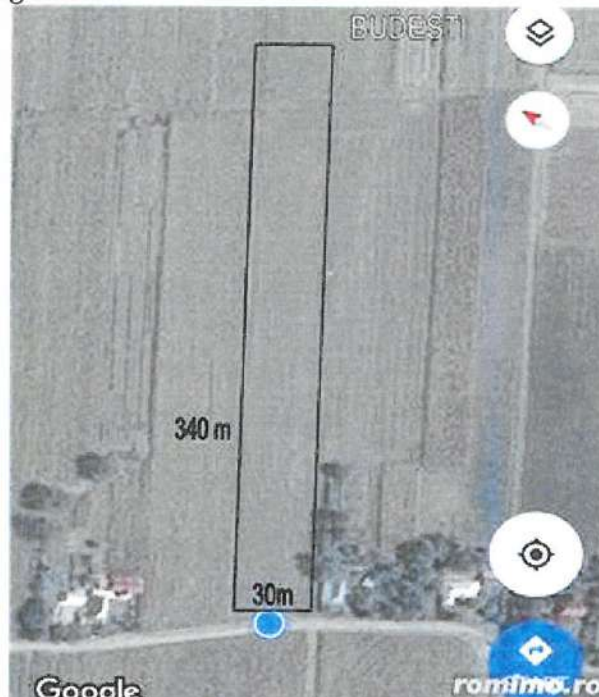
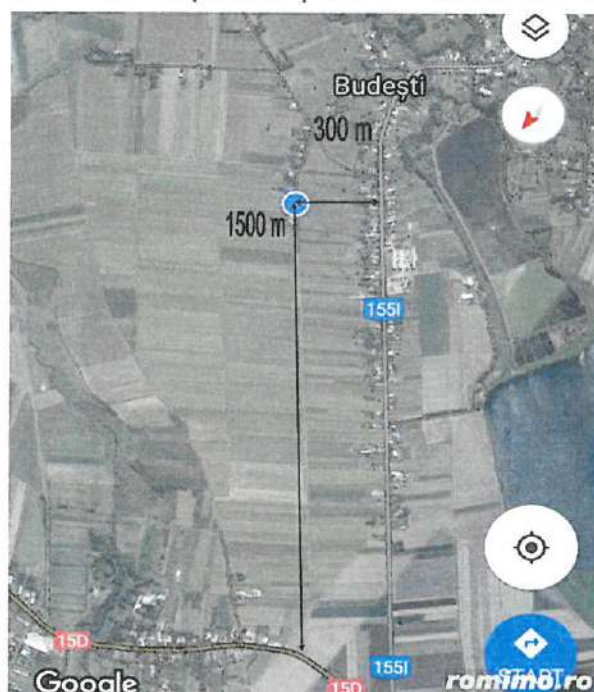
A. www.publi.24.ro; www.romimo.ro

Descriere:

Proprietar vand teren intravilan (intre case) , teren constructii - 10000 mp in sat Budești , com . Faurei - jud. Neamt. Proprietar-contactati pe site, cu programare.

Zonă linistită, ușor accesibilă .

BONUS : 2500 mp teren padure ! 50000 eur negociabil



B. www.homezz.ro

AGENTIA IMOBILIARA ACORD CONSULTANT IMOBILIAR 0701147929

VÂNZARE

Teren, 5000 m²

Teren intravilan Recea com. Ion Creanga

7.500 EUR

ID 2770738

Terenuri 5000 m²

imagine

Zona

Suprafață teren

Vest

Tip teren

5000 m²

Clasificare teren

Construibil

Intravilan

Vand 2 Terenuri alaturate , 5000 mp fiecare (ambele 10.000mp) intravilan in sat Recea comuna Ion Creanga, la drum principal asfaltat .deschidere de 50 ml fiecare. pret 1.5 euro pe MP.

C. www.homezz.ro

VÂNZARE



Teren, 9200 m², tel. 0722762022, Proprietar Rares 0722762022

Teren intravilan Dealul Marului 9200 mp, 5 eur/mp

ID2824490

Zona

Nord-Est

Suprafață teren

9200 m²

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Intravilan

Proprietar vand suprafata totala de 9200mp, cu deschidere de 80ml la drum judetean Roman-Vaslui, teren intravilan, cu posibilitate de curent electric, canalizare, apa potabila.

Terenul este pretabil atat pentru o locuinta de top cat si pentru activitati de genul restaurant, camping, complex de locuinte, etc.

Sunt deschis si la unele schimburi imobiliare, ofer sau primesc diferenta de bani dupa caz.



D. www.home.zz

VÂNZARE

Teren, 14500 m²

Teren 14500 mp , Cordun, 5 EUR/MP

ID 2342466

Teren de vanzare in Cordun , 14500 mp cu 50 ml deschidere la E 85, aprox. Vis-a-vis depozit Lidl.
Agentia imobiliara Acord Consultant imobiliar 0701147929.

E. www.olx.ro

6 eur/mp

ID: 227114862

Vand teren extravilan Horia, soseaua Roman-Piatra Neamt 14500 mp, deschidere 80 mp la drumul national, utilitati la 200 m, documentatie cadastrala facuta. Ciprian 0755854595.

F. www.lajumate.ro

Padure stejar 93000 mp

Roman, Neamt 100.000 EUR

Zona

Tip teren



Clasificare teren

Pădure

Suprafață teren (m²)

Extravilan

Utilități

93000

Nu

Vand 9,3ha (93 000 mp) padure de stejar si gorun aflata pe raza comunei Stanita, jud. Neamt. Detalii la tel : 0745 586 035 persoana fizica Neculai Ghiorghita.

G. www.publi24.ro

Teren Roman, iesire nord, langa fabrica de zahar. comision 0. 756 000 EUR

Descriere

Key Properties va prezinta un teren situat langa Fabrica de Zahar in Roman, judetul Neamt; la iesirea spre Pascani si Targul Frumos.

Terenul este intravilan, curti-constructii.

In zona sunt si alte depozite: Lidl – in apropiere, Profi – in est.

De asemenea magazinul Dedeman se afla in apropiere.

Date teren: proprietate - persoana juridica, numar cadastral - 2780, carte funciara – 9904;

Fara constructii cu exceptia unui castel de apa dezafectat

Fronturi stradale: Acces din str. Fabricii.

Comision 0. Tel. 0744605444.



H. www.imoradar24.ro; www.imobiliare.ro

Teren pentru hala / centru logistic

Detalii

Preț / m²:

6 €

Deschidere stradala

42 m

Suprafață utilă

5000 m²

Clasificare teren:

Extravilan

Tip terenuri

Constructii

Descriere

Amplasat la o distanta de 450m de E85, la iesirea din municipiul Roman, catre Botosani, Suceava, Gura Humorului, Vatra Dornei, in spatele mag. Dedeman, terenul este ideal pentru constituirea unui



centru logistic. Suplimentar, exista concesiune pe 99ani asupra unui lot adiacent, in suprafata de 1.000mp (TOTAL=6.000mp), cu dreptul de achizitionare. Totodata, terenul este situat intre 2 cai feroviare, ce leaga nordul si sudul tarii, plus zona centrala si de vest, facand ideal transportul feroviar. S-a obtinut aviz pentru curent trifazic (3.80), care va fi transmis catre cumparator. In imediata vecinatate se regasesc centre comerciale, logistice, silozuri, fabrici, hoteluri si restaurante.

VR Estate Pro 0316311789





ANEXA 5



Evaluare 2022: Terenuri proprietatea UAT com. Cordun, in folosinta C.J. SC Apa Serv SA Piatra-Neamt, zona est Roman



Foto 1: Poarta acces zona „captarea noua”.



Foto 2: Avertizare zona de protectie sanitara.



Foto 3: Vedere teren „captarea noua”, cu imprejmuire. si casa dispecer.



Foto 4: Vedere terenuri zona „captarea noua”.



Foto 5: Albia râului Moldova în zona „captarea noua”.



Foto 6: Padure de plop zona parcelei nr. 12.



Foto 7: Padure de plop zona parcelei nr. 11.



Foto 8: Puț de captare zona „captarea noua”-vedere exterioara.



Foto 9: Puț de captare zona „captarea noua”-vedere interioara.



Foto 10: Poarta de acces zona „captarea veche”.

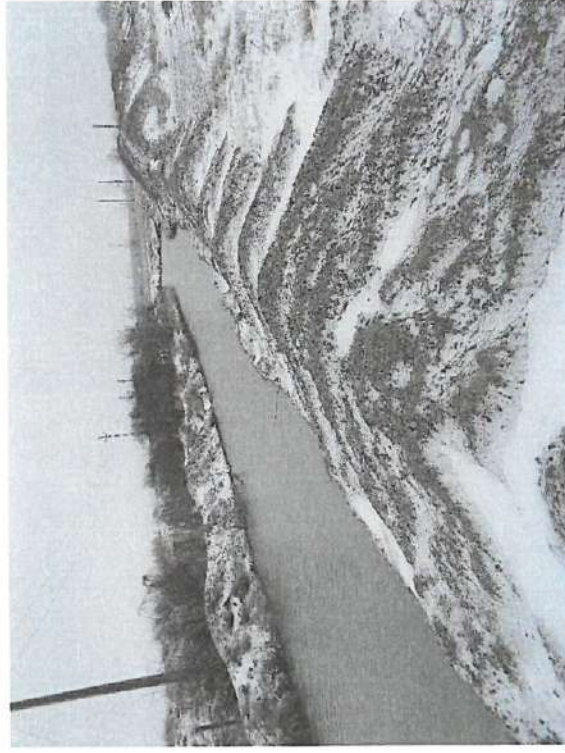


Foto 11: Batardeu zona „captarea veche”.



Foto 12: Puț de captare zona „captarea veche”-vedere exteriora.



Foto 13: Post de transformare zona „captarea veche”.



Foto 14: Cladire birouri si laborator zona „captarea veche”.



Foto 15: Casa pompe cheson capture.



Foto 16: Interior casa pompe cheson capture.

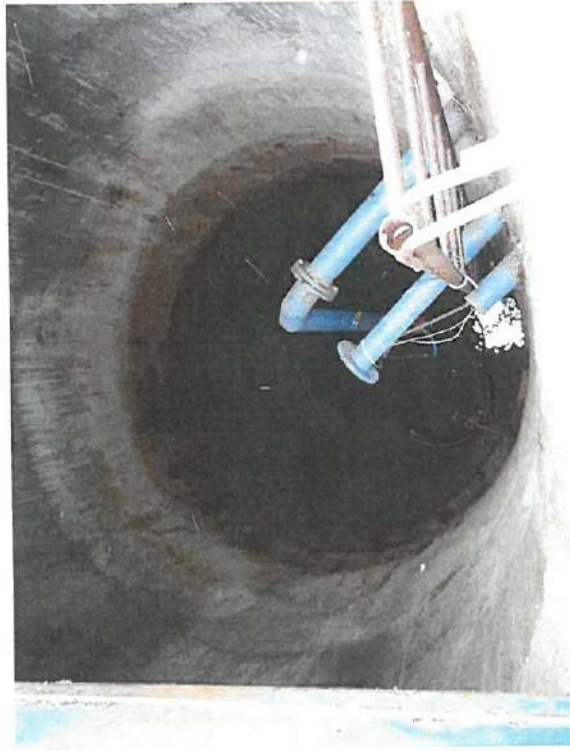


Foto 17: Interior cheson de captare.



Foto 18: Casa dispecer zona „captarea veche”.



Foto 19: Vedere generala teren zona „captarea veche”-nord.



Foto 20: Vedere generala teren zona „captarea veche”-sud



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă, nr. 1 www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604



Emitent: Cabinet primar

Nr. 6109 din 26.01.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării unor terenuri

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 184/30.08.2017 s-a aprobat preluarea în concesiune, de la comuna Cordon, a mai multor suprafețe de teren, pe care sunt situate rețelele aferente serviciului de alimentare cu apă și canalizare din municipiului Roman. Precizăm faptul că pe terenurile deținute în concesiune se află și stația de captare care deservește alimentării cu apă din municipiul Roman, și care se află în proprietatea unității administrativ teritoriale.

Având în vedere problemele furnizării serviciului de alimentare cu apă din ultima perioadă, este necesară efectuarea unor investiții în rețelele și sistemul de conducte ce se află pe teritoriul UAT Cordon, pentru a preîntâmpina apariția unor noi avarii ce ar putea conduce la întreruperea alimentării cu apă a cetățenilor mun. Roman.

Pentru efectuarea de investiții de autoritatea publică locală în vederea modernizării rețelei aferente serviciului public de alimentare cu apă și canalizare, este necesară ca aceasta să dețină în proprietate terenurile aferente, neputând fi angajate, în mod legal, cheltuieli atât timp cât terenurile se află în proprietatea unei alte unități administrativ teritoriale.

În aceste condiții, este necesară demararea procedurilor de cumpărare a terenurilor deținute în concesiune de la UAT Cordon, prin exercitarea dreptului de preemțiune.

Având în vedere că autoritatea deliberativă este cea care aprobă dobândirea în proprietate, de către unitatea administrativ teritorială, a bunurilor imobile, este necesar acordul Consiliului Local în vederea inițierii procedurilor de cumpărare.

Față de cele ce preced, rog domnii consilieri să analizeze și să se pronunțe prin vot.

Prezentul proiect de hotărâre va fi transmis Direcției Juridice și Administrație Publică în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Inițiator

**Primarul municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI**



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă, nr. 1 www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604



Emitent: DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
Nr. 6181 din 26.01.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării unor terenuri

Analizând referatul de aprobare și proiectul de hotărâre înaintate de dl. Leonard Achiriloaei, Primarul municipiului Roman, am constatat că acestea îndeplinesc condițiile de legalitate și oportunitate.

Din punct de vedere al oportunității

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 184/30.08.2017 s-a aprobat preluarea în concesiune, de la comuna Cordon, a mai multor suprafețe de teren, pe care sunt situate rețelele aferente serviciului de alimentare cu apă și canalizare din municipiului Roman. Precizăm faptul că pe terenurile deținute în concesiune se află și stația de captare care deservește alimentării cu apă din municipiul Roman, și care se află în proprietatea unității administrativ teritoriale.

Având în vedere problemele furnizării serviciului de alimentare cu apă din ultima perioadă, este necesară efectuarea unor investiții în rețelele și sistemul de conducte ce se află pe teritoriul UAT Cordon, pentru a preîntâmpina apariția unor noi avarii ce ar putea conduce la întreruperea alimentării cu apă a cetățenilor mun. Roman.

Pentru efectuarea de investiții de autoritatea publică locală în vederea modernizării rețelei aferente serviciului public de alimentare cu apă și canalizare, este necesară ca aceasta să dețină în proprietate terenurile aferente, neputând fi angajate, în mod legal, cheltuieli atât timp cât terenurile se află în proprietatea unei alte unități administrativ teritoriale.

În aceste condiții, este necesară demararea procedurilor de cumpărare a terenurilor deținute în concesiune de la UAT Cordon, prin exercitarea dreptului de preemțiune.

Cum autoritatea deliberativă este cea care aprobă dobândirea în proprietate, de către unitatea administrativ teritorială, a bunurilor imobile, este necesar acordul Consiliului Local în vederea inițierii procedurilor de cumpărare.

Din punct de vedere al legalității

Potrivit dispozițiilor art. 557 alin. (1) din Legea nr. 287/2009, „**Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când ea este translativă de**

proprietate prin ea însăși”, iar potrivit dispozițiilor art. 1730 din același act normativ, „ În condițiile stabilite prin lege sau contract, titularul dreptului de preempțiune, numit preemptor, poate să cumpere cu prioritate un bun”.

De asemenea, potrivit art. 129 alin. (2) lit. „c” din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, *„Consiliul local exercită (..) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”.*

Față de cele ce preced, apreciem prezentul proiect de hotărâre ca fiind legal și oportun și recomandăm adoptarea acestuia.

**Director DJAP.,
C.j. Camelia RUSU**