

R O M Â N I A
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 78375 din 26.09.2024

**privind aprobarea cumpărării unor terenuri aflate pe teritoriul
administrativ al U.A.T. Cordon**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 78376 din 26.09.2024 înaintat de către domnul Leonard Achiriloaei – Primarul Municipiului Roman, precum și raportul comun de specialitate nr. 78377 din 26.09.2024 întocmit de către Direcția Juridică și Administrație Publică - Compartiment Evidență Patrimoniu și Direcția Tehnică și de Investiții;

Văzând avizul de legalitate nr. ____ din __.09.2024 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul favorabil nr. ____ din __.09.2024 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, avizul favorabil nr. ____ din __.09.2024 al Comisiei pentru administrație publică locală, sport și turism precum și avizul favorabil nr. ____ din __.09.2024 al Comisiei juridice;

Având în vedere:

- Art. 2, alin.1, lit. ”j”, art. 4 și art. 8, alin. 3 din Legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- Raportul de evaluare nr. 11.305/18.09.2024, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ștefănescu Mihai;
- Art. 108, art. 364 și urm., art. 286 și urm., art. 298, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. 1 și alin.14, ale art. 139 alin. 2, ale art. 140, alin. 1, precum și ale art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. Se aprobă exercitarea dreptului de preempțiune privind terenurile din contractul de concesiune cu nr. 6188/15301 din 06.09.2017, dintre Comuna Cordun în calitate de concedent și Municipiul Roman în calitate de concesionar.

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare înregistrat cu nr. 11.305/18.09.2024, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ștefănescu Mihai, conform **anexa nr. 1** la prezenta.

Art. 3. (1) Se aprobă cumpărarea de către municipiul Roman, a următoarelor terenuri:

- Suprafața totală de 242.473 mp teren arabil intravilan, identificată cu următoarele numere cadastrale: NC 53297, NC 53300, NC 53303, NC 54246, NC 59715 și NC 59716;
- Suprafața totală de 72860 mp teren pășune intravilan, identificată cu numărul cadastral 53299;
- Suprafața totală de 41.214 mp teren pășune extravilan, identificată cu numărul cadastral 53304;
- Suprafața totală de 15170 mp teren neproductiv extravilan, identificată cu numărul cadastral 53259;

(2) Prețul de cumpărare va fi de 1.719.190,80 lei, conform Raportului de evaluare de la art. 2 din prezenta hotărâre, având valoarea unitară de 0,930 euro/mp, respectiv de 4,625 lei/mp.

Art. 4. (1) Se mandatează Primarul municipiului Roman, să reprezinte Municipiul Roman și să semneze în numele și pentru municipiul Roman, în fața notarului public, actul de vânzare-cumpărare ce va fi încheiat.

(2) Cheltuielile ocazionate de autentificarea acestui act, vor fi suportate de municipiul Roman din bugetul local, conform Codului civil.

Art. 5. Terenurile care fac obiectul prezentei hotărâri se vor înregistra ca bunuri aparținând domeniului public al municipiului Roman, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare cumpărare, iar inventarul bunurilor care aparțin domeniului public se completează în mod corespunzător.

Art. 6. Secretarul General al municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI

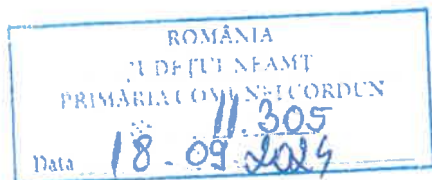
P.F.A. Stefanescu Mihai

Expertize, evaluari, proiectare

Roman, jud. Neamt, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55

Email: <stef_mihai1961@yahoo.com>

Mobil 0771 482 315; 0742 208 636



RAPORT DE EVALUARE

**Estimarea valorii pentru 9 buc. terenuri, cu
instalatii de exploatare apă din stratul acvifer,
aflate pe raza UAT Cordun, jud. Neamț**

Proprietar: UAT com. Cordun, jud. Neamț

Beneficiar : UAT com. Cordun, jud. Neamț (concedent)

Destinatar: UAT mun. Roman, jud. Neamț (concesionar)

-septembrie 2024-

Raport de evaluare

Terenuri intra si extravilane=9 buc., situate in com. Cordon, jud. Neamt, in folosinta SC ApaVital SA Iasi

Partea I. Introducere. Rezumatul concluziilor

1.1. Declaratie 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 Natională 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 impiezeze asupra obiectivității și eticii necesare în întocmirea prezentului raport de evaluare și nici un interes actual sau viitor față de proprietățile evaluate. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau ale altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, 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 09. 09. 2024, însoțiti de dl. ing. Tamaș Mihai, delegat al SC ApaVital 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):

1.3.1. Obiectul evaluării : **Proprietăți imobiliare tip terenuri intra si extravilane (la data evaluării), presupuse libere de construcții pentru evaluare, identificate cu numerele cadastrale si suprafețele menționate în tabelul de mai jos, situate în comuna Cordon, jud. Neamt, proprietatea UAT com. Cordon :**

Tabelul nr. 1

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata mp	Categoria de folosinta in evidenta UAT Cordon	Categoria Intravilan/ Extravilan in evidenta UAT Cordon
1	53259 ✓	15170	Neproductiv	Extravilan
2	53297 ✓	16889*	Arabil	Intravilan
3	53299 ✓	72860	Pasune	Intravilan
4	53300 ✓	26818	Arabil	Intravilan
5	53303 ✓	25131 *	Arabil	Intravilan
6	53304 ✓	41214	Pasune	Extravilan



7	54246	40000	Arabil	Intravilan
8	59715	77822	Arabil	Intravilan
9	59716	55813	Arabil	Intravilan
-	Suprafata totala mp	371717 (37,17 ha)	-	-

(*) Suprafata ramasa dupa dezmembrarea in vederea expropriarii pentru autostrada A7.

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

1.3.3. Scopul evaluarii : Consilierea clientului. Stabilirea unei valori adecvate pentru terenuri, in vederea vanzarii acestora.

1.3.4. Tipul valorii estimate : valoarea de piata, definita in continuare la pct. 2.8., cu observatiile prezentate la acest subpunct.

1.3.5. Opinia finala a evaluatorilor asupra valorii terenurilor evaluate :

Tabelul nr. 2

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata mp	Valoare unitara €/mp	Valoare totala €	Valoare unitara lei/mp	Valoare totala lei
1	53259	15170	0,930	14108,10	4,625	70161,20
2	53297	16889	0,930	15706,70	4,625	78111,60
3	53299	72860	0,930	67759,80	4,625	336977,50
4	53300	26818	0,930	24940,70	4,625	124033,20
5	53303	25131	0,930	23371,80	4,625	116230,80
6	53304	41214	0,930	38329,00	4,625	190614,70
7	54246	40000	0,930	37200,00	4,625	185000,00
8	59715	77822	0,930	72374,40	4,625	359926,70
9	59716	55813	0,930	51906,00	4,625	258135,10
-	Total	371717 (37,17 ha)	-	345696,50	-	1719190,80

Valorile evaluate pentru fiecare parcela nu sunt influentate de TVA (nu contin TVA).

1.3.6. Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului de evaluare (12. 09. 2024): 4,9740 lei/€; 4,5042 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 9 proprietati imobiliare 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:** Primaria U.A.T. com. Cordun, jud. Neamt, str. Vasile Alecsandri, nr. 101, reprezentant legal Primar Ciobanu Adrian, CUI 2613680, in calitate de proprietar al terenurilor evaluate.

2.2.2. **Destinatar:** U.A.T. comuna Cordun, jud. Neamt, reprezentant legal Primar Ciobanu Adrian.

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

2.3. Scopul evaluarii :

Consilierea clientului/beneficiarului evaluarii. Stabilirea unei valori adecvate pentru terenuri, in vederea schimbarii regimului de proprietate (vanzarea terenurilor).

2.4. Identificarea altor utilizatori desemnati cu exceptia clientului :

Primaria UAT mun. Roman, jud. Neamt.

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 excepția cazului în care intervalul stabilit de lege este mai scurt, orice acțiune a beneficiarului legată de pretenții față de prestator va fi depusă la registratura instanței competente în termen de maximum 2 ani de la data predării raportului de evaluare către client/beneficiar. Acest termen nu se va prelungea în nici un fel pe motivul descoperirii cu întârziere a anumitor presupuse motive de dauna. Presupusele pretenții privind motive de dauna din cauza raportului de evaluare nu pot fi cedate unei terțe parti.

2.6. Identificarea proprietatilor evaluate :

Proprietati imobiliare tip terenuri extravilane si intravilane, considerate pentru evaluare libere de constructii, cu utilizare actuala curti-constructii, ocupate de cladiri, constructii speciale si instalatii proprietatea UAT mun. Roman, aflate in folosinta SC ApaVital SA Iasi. 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 si a extraselor de carte funciara valabile la data de 02. 09. 2024, puse la dispozitia evaluatorilor de catre Primaria UAT Cordun (prezentate in Anexa nr. 1 la prezentul raport de evaluare).



2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietatilor evaluate :

Scurt istoric : 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 comunală, 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, ulterior operatorul licentiat de distributie Compania Judeteana Apa Serv SA Piatra-Neamt-zona Est (Roman) iar la data prezentului raport, operatorul licentiat de distributie SC ApaVital SA Iasi.

UAT mun. Roman (proprietara cladirilor, constructiilor speciale si a instalatiilor de pe terenurile evaluate) plateste redeventa pentru terenuri cu puturi de captare in zona, intre care si terenurile evaluate, conform Contractului de concesiune pe 25 de ani, inregistrat la Primaria com. Cordun (concedent) cu nr. 15301/06. 09. 2017, iar la Primaria mun. Roman (concesionar) inregistrat cu nr. 6188/06. 09. 2017 (prezentat in Anexa 2 la raportul de evaluare, in copie), suma de plata a fost in anul 2023 de 101262,70 lei.

Constructiile aflate pe terenurile evaluate (drumuri, retele electrice, imprejmui, puțuri de captare, cladiri, chesoane, drenuri, șanțuri de inundare 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 a bunurilor, 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 conditiile definitiei expusa la pct. 2.8. de mai sus si date fiind caracteristicile fizice ale terenurilor evaluate si existenta cladirilor, constructiilor speciale si instalatiilor pentru captările de apa, proprietatea UAT Roman, imobilele evaluate nu pot fi expuse pe piata pentru tranzactionare, deci valoarea estimata nu poate fi « valoarea de piata », asa cum a fost definita ea mai sus.

Pe terenurile evaluate exista cladiri, constructii speciale si instalatii, 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, drumuri, imprejmui, santuri de inundare etc.) sunt proprietatea municipiului Roman, fiind predate in administrare catre SC ApaVital SA, care este si titulara licentei de exploatare (sunt asa-zise „bunuri de retur”, in acceptiunea proprietarului UAT Roman). 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 (furnizare de apa pentru mun. Roman si zona metropolitana). In aceste conditii, singurul cumparator 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 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 (terenurile evaluate, in acest caz) are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător (in cazul de fata UAT mun. Roman, care este un „**cumparator special**”), 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 terenuri din zona respectiva, proprietatea UAT Cordun.

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

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 : 09. 09. 2024. 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 SC ApaVital SA Iasi.

Data de referinta a cursului valutar utilizat : 11. 09. 2024.

Data raportului de evaluare : 12. 09. 2024.

Data efectiva a opiniei asupra valorii : 12. 09. 2024.

2.11. Natura si sursa informatiilor utilizate :

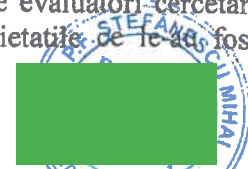
Sursele de informatii utilizate sunt precizate in raport la locul mentionarii informatiilor sau prin trimitere la bibliografie.

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 2012-2024 -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*”), valabil 2024, autor Ursescu Sorin Cristian, decembrie 2023.
- [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 proprietatile imobiliare evaluate, fie dreptul de proprietate asupra acestora, 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 in legatura cu proprietatile de teren 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).

- Proprietatile nu a fost măsurate de subsemnatii evaluatori, evaluarea bazandu-se pe datele din documentatiile cadastrale, intocmite de agentul economic autorizat SC Dovacos SRL Roman la 22. 05. 2002 si de extrasele de carte funciara (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 proprietăților (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 valorile proprietăților. 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 în raport, 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 achizitiei serviciului de evaluare, evaluatorii nu sunt obligați să acorde consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanța referitor la proprietățile evaluate.
- Previzunile și estimările din acest raport de evaluare se bazează pe condițiile actuale ale piete 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 că atât proprietarul, cât și concesionarul, sunt de acord cu evaluarea terenului.
- Proprietarul este singurul răspunzător privind derularea procedurilor legale privind eventuala vânzare a terenurilor, evaluatorii 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. ***Relatia speciala intre client-proprietarul constructiilor si instalatiilor (UAT mun. Roman) si proprietarul terenurilor (UAT com. Cordun), expusa mai sus, la pct. 2.8., care conduce la o valoare speciala a proprietatii, nu este cuantificabila.***
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai ca întreg. Scoaterea unor părți din raport sau utilizarea unor informații trunchiate, scoase din context, le anulează valabilitatea.
- Bunurile mobile, clădirile, construcțiile speciale și instalațiile de pe terenurile evaluate nu fac obiectul raportului de evaluare.
- Se presupune că proprietățile imobiliare evaluate 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.
- Proprietățile imobiliare evaluate sunt prezumate a fi necontaminate prin poluare.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente ce ar putea fi solicitate de autoritățile legal abilitate, pentru proprietățile evaluate, pot fi obținute pentru utilizarea pe care se bazează estimarea valorii din prezentul raport (captare apă).
- Se presupune că nu există elemente subiective legate de interese speciale cu privire la tranzacționarea proprietăților. 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 investitiilor si a modului de recuperare a acestora, investitii care au fost sau pot fi efectuate de catre una din partile implicate. Acestea nu fac obiectul prezentului raport de evaluare. Evaluatorii nu dispun la momentul actual de date care sa le permita acest lucru.
- Evaluarea prezenta nu presupune evaluarea venitului net generat de proprietate in viitor pentru un alt proprietar sau un alt concesionar prezumtiv, decat cei actuali, situatia expusa la pct. 2.8 nu permite acest lucru.
- Evaluarea prezenta nu presupune determinarea valorii terminale a terenurilor si a amenajarilor de pe acestea. Evaluatorii nu dispun la momentul actual de date care sa le permita acest lucru si nu cunosc intentiile partilor implicate privind utilizarea viitoare a imobilelor.

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. *Situare* : Terenurile evaluate sunt situate in zona de intravilan extrem periferica, de vest, a satelor Cordun, Simionești si Pildești. In zona de referinta, in aceste localitati, in intravilan, se afla locuinte individuale satesti, terenuri cu culturi cerealiere, islaz comunal, terenuri neproductive din albia râului Moldova. Terenurile se invecineaza la est 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 (o conducta DN500 cu barbacane, cu lungimea de 1040 m).

Pe terenuri se afla 4 buc. cladiri (case dispecer, birouri-laborator 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, imediat inafara limitei de proprietate, sunt situate diguri de protectie si aparari de mal.

3.3.2. *Caracteristici morfologice:*

Pentru terenurile evaluate, caracteristicile morfologice sunt prezentate in tabelul urmator:

Tabelul nr. 3

Nr. crt.	Caracteristica	Descriere
1	Situarea in zona	Terenuri extra si 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 25-30% din traseul imprejuririi, gardul este descompletat.
4	Accesul	Accesul auto si pietonal se asigura din drumul comunal Simionesti-Pildesti (prelungirea str. Stadionului) si din satul Pildesti (prelungirea str. Moldovei), pe 2 drumuri de exploatare de pământ, partial pietruite. Calitatea drumurilor de acces este slaba (vezi foto).
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 de debit a râului Moldova, 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 puțuri pentru captarea si extractia din stratul acvifer a apei utilizate pentru alimentarea cu apa a mun. Roman si a unor localitati limitrofe acestuia.
9	Utilizare secundara	Unele din 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 scaieți si buruieni perene. Pe unele din parcelele din zona de nord, exista suprafete (sub 10% din total), cultivate cu porumb, in sistem extensiv.
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 poate avea o lățime de cca 6000 m (vezi bibliografie [9]).
11	Caracteristicile solului	Solul este subtire sau lipseste complet 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 izolat cativa arbori si arbusti din flora spontana, fara valoare economica. Vegetatia este cca



		caracteristica florei spontane de stepă, preponderent graminee anuale si perene, cu densitate mica, cu slab potential de productie de masă verde (vezi foto), precum si boscheți de arini si sălcișuri. In zona cladirii birouri-laborator, exista cativa pomi fructiferi (meri, nuci etc.), fara valoare economica.
13	Existenta constructiilor	Pe parcelele evaluate se afla drumuri pietruite, puțuri, chesoane, șanțuri de inundare, drenuri, rețele de conducte de apa, statii de pompare, stalpi si rețele electrice aeriene, posturi de transformare (vezi foto). Aceste bunuri sunt proprietatea mun. Roman, date actualmente in folosinta SC ApaVital SA Iasi.
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. Rețelele electrice (linii electrice aeriene), situate pe terenurile evaluate si pe terenurile invecinate, induc 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 construire numai cu avizul operatorului licentiat de transport (in zona de siguranta a liniei). Idem se induc restrictii privind posturile de transformare.
15	Restrictii de folosire (utilizare)	Avand in vedere tipul de folosinta al parcelelor evaluate (captare pentru apa potabila), pe terenul evaluat 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 limita parcelelor evaluate (vezi foto). Privind restrictiile de construire si de utilizare, a se vede si bibliografie [10].
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 in zona diguri de protectie si mai sunt necesare lucrari de aparare de mal 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 curti-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 Tabelul nr. 3.

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 UAT mun. Roman;
- valoarea speciala a terenurilor evaluate pentru concesionar (este singura sursa de apa potabila cu debit semnificativ pentru municipiul Roman, la data evaluarii);
- nominal, cea mai mare parte dintre terenurile evaluate au fost considerate intravilane, datorita existentei constructiilor si a retelelor de energie electrica. ***In fapt ele sunt situate in zona de extravilan a localitatilor Cordun, Simionești si Pildești***, nu se invecineaza cu intravilanul localitatilor respective, 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, fertilitatea solului, localizarea, nu au practic nici o relevanță, in acest caz, relativ la utilizarea actuala, care este si cea mai buna utilizare.
- constructiile de pe terenurile evaluate prezinta interes, in principal, numai pentru concesionar/cumparator, vanzatorul (UAT comuna Cordun) nu are un interes major in vânzarea acestora, deoarece nu beneficiaza de apa la un pret preferential (plateste apa preluata in reseaua comunala la pretul stabilit de SC Compania Judeteana Apa Serv SA Piatra-Neamt-zona Est Roman) si are alternative, respectiv :
 - posibilitatea tehnica de a se alimenta alternativ din conducta de apa a mun. Iasi exploatarea de SC ApaVital SA Iasi (de la Timișești).
 - posibilitatea tehnica de a-si construi, pe teren propriu, propria statie de captare (o statie este deja construita in satul Pildești, la limita de nord a terenurilor evaluate).

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) sau neproductiv, din urmatoarele motive (partial expuse si mai sus, in prezentul raport):

- constructiile si instalatiile existente, asigurarea alimentarii cu energie electrica, accesul pe drum auto si situarea in extravilan sau intravilan-zona extrem 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 constructiile aferente captarii de apa nu se regasesc, in mod obisnuit, 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 irigatii, nu se pot realiza lucrari de imbunatatiri funciare, nu se pot administra ingrasaminte naturale sau chimice, nu se pot administra pesticide, anumite lucrari 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 lucrari 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 doar ca teren agricol ar conduce la preturi inferioare preturilor de piata terenurilor intravilane din com. Cordun, care datorita localizarii preorasenesti, 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 vanzare, terenurile vecine cu cele 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 agricola, neproductiv sau curti- constructii, in satele com. Cordun si a comunelor vecine cu mun. Roman, in zonele extrem periferice ale acestora.

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

4.4.1. 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 ocuparii 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). Tranzactiile cu terenuri agricole in zona de situare a terenurilor 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-constructii, cu destinatie industriala sau comerciala de catre firme din domeniul respectiv (SC Adeplast SA, SC Darcons SRL, SC Soceram SA etc.). Tranzactiile la preturi mai mari s-au efectuat pentru terenuri cu iesire la artera europeana E85 (DN2), pentru constructii cu utilizare comerciala (depozite logistice, moteluri etc.). Pe locul secund ca volum al tranzactiilor 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.

4.4.2. *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.

4.4.3. *Cumparatorii potentiali* sunt, de regula, firme puternice cu obiect de activitate exploataii agricole sau persoane fizice sau juridice care cumpara terenuri pentru a dezvolta activitati industriale si de servicii, plasament financiar (investitie) sau pentru a le da in arenda, dupa caz. Preturile terenurilor in zona de referinta au cunoscut dupa anul 2020 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 tranzactii si preturi de tranzactionare.*



4.4.4. Constatari:

a). Orientativ, conform bibliografie [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"), pag. 74-75, **valorile minime pentru terenuri sunt urmatoarele (€/mp):**

Tabelul nr. 4

Localitate	Intravilan			Extravilan		
	Arabil	Pasune+faneata	Neproductiv	Arabil	Pasune+faneata	Neproductiv
Cordun	12,00	9,00	7,50	0,80	0,70	0,40
Pildesti	3,60	2,70	2,30	0,80	0,70	0,40
Simionesti	3,60	2,70	2,30	0,80	0,70	0,40

b). **Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere a platit pentru exproprierea unor suprafete de teren, aflate in zona de situare a terenurilor evaluate, pentru realizarea autostrazii A7, preturi de 4,20 lei/mp (0,844 €/mp).**

c) Tendinta pietei imobiliare pentru terenuri cu suprafete mari (>5000 mp), dupa 2022, este de crestere a preturilor de tranzactionare, pe fondul unei rate mari a inflatiei. *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 extravilane agricole, cu potential de a deveni construibile;
- terenuri extravilane cu cea mai buna utilizare culturi agricole.

4.4.5. 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 25-30 €/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 (10-15 €/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 Simionesti 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, inasa acest fapt nu inseamna ca nu exista o piata imobiliara activa, dat fiind faptul ca exista 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.

4.4.6. Preturi si tendinta pietei:

Tendintele de evolutie a preturilor terenurilor de tipul celor analizate (vezi pct. 4.3.), in zona de referinta, 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 lente 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 in anul 2022 (perioada de pandemie Covid 19 si criza economica conexa acesteia);
- o perioada de reluare a cresterii preturilor dupa anul 2022, in conditiile unei inflatii ridicate, atat in zona euro cat , mai ales, in RON.

4.4.7. Oferte de terenuri comparabile:

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 importanteii:

- situarea in localitatile UAT com. Cordun si UAT Horia (terenuri in zona malului râului Moldova);
- 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 3000 mp (exclus loturi de casa, gradina etc.) ;
- energie electrica pe amplasament sau retele in proximitate, care pot fi extinse cu costuri rezonabile ;
- preturi ofertate in plaja de piata (ofertele cu preturi supraestimate nu au fost considerate).

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, SC Agrochit SRL etc. Preturile ofertate 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 2021-2024 la 5000-6000 €/ha (in functie si de suprafata si de fertilitatea solului), cu maxime de 7000-8000 €/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 an 2024 fata de an 2022 (vezi bibliografie [11]). Astfel, in aceasta sursa, relevanta pentru cazuri de expropriere (asa cum este cazul autostrazii A7 in zona de referinta), sursa bazata pe prelucrarea statistica unor informatii din piata, pentru comuna Cordun, preturile pot fi vazute in Tabelul nr. 4.

In comuna Cordun, evaluatorii au identificat urmatoarele oferte de terenuri cu destinatie agricola, categoria de folosinta „arabil”, 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. 5

Nr. crt.	Sursa Primaria UAT Cordun	Localizare teren NC	Proprietar	Suprafata ha	Pret oferta lei	Pret unitar €/mp
1	Oferta nr. 25/18. 01.2024	Cordun, NC53279	Mihoc Alina-Catalina	0,87	43500	1,00
2	Oferta nr. 30/18. 01. 2024	Cordun, NC54144	Mihoc Alina-Catalina	0,51	25500	0,88
3	Oferta nr. 31/18. 01. 2024	Cordun, NC53644	Mihoc Alina-Catalina	0,5575	27875	1,00
4	Oferta nr. 96/09. 08. 2024	Cordun, NC53631	Ciobanu Gabriel	0,45	15000	0,67
5	Oferta nr. 90/11. 07. 2024	Cordun, NC59828	Negru Gabriela ș.a.	0,3094	9282	0,60
6	Oferta nr. 85/10. 07. 2024	Cordun, NC52834	SC Deco Dem Natura SRL Iasi	1,2563	1243375	1,98*
7	Oferta nr. 1/16. 01. 2024	Cordun NC56821	Pelin Toader ș.a.	0,5	20000	0,80
8	Oferta nr. 10/16. 01. 2024	Cordun, NC56818	Pelin Toader ș.a.	1,01	40400	0.80
9	Oferta nr. 96/09. 08. 2024	Cordun NC53631	Ciobanu Gabriel	0,45	15000	0,66



10	Oferta nr. 67/18. 06. 2024	Cordun NC56576	Radu Marin	0,36	13700	0,76
Media preturilor ofertate €/mp						0,80

(*) Teren cu potential pentru schimbare destinatie in curti-constructii si caracteristici necomparabile cu terenurile evaluate. Nu s-a luat in considerare la calculul mediei.

In comuna Horia (comuna limitrofa mun. Roman, cu caracteristici ale terenurilor extravilane similare, din zona râului Moldova), evaluatorii au identificat urmatoarele oferte de terenuri cu destinatie agricola, categoria de folosinta „arabil”, 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

Nr. crt.	Sursa Primaria UAT Horia	Localizare teren NC	Proprietar	Suprafata ha	Pret oferta lei	Pret unitar €/mp
1	Oferta nr. fn/05. 09. 2024	Horia, NC56557	Cretu Mariana ș.a.	0,4837	15000	0,62
2	Oferta nr. fn/02. 09. 2024	Horia, NC54780	Mintenas-Stancu Vasile-Radu	0,2575	10000	0,78
3	Oferta nr. fn/26. 06. 2024	Horia, NC56312	Gâtlan Constantin	0,5	30100	1,20
4	Oferta nr. fn/12. 06. 2024	Horia, NC52009	Tofan Salvadori	1,0096	30000	0,60
5	Oferta nr. fn/09. 05. 2024	Horia, NC59828	Ifteme Liliana	0,5	30000	1,20
6	Oferta nr. fn/09. 04. 2024	Horia NC53497	Ghimici Mihai	1,0	48000	0,96
7	Oferta nr. fn/06. 03. 2024	Horia, NC56818	Muraru Nicolae ș.a.	1,32	60000	0,90
8	Oferta nr. fn/08. 02. 2024	Horia NC56292	Horea Nicoleta	0,45	40000	0,90
Media preturilor ofertate €/mp						0,89

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 limita de proprietate la energie electrica, *se situeaza intre 0,60 si 1,20 €/mp, cu o medie de 0,845 €/mp.* De regula, acestea sunt si preturile de vanzare, pentru aceasta categorie de terenuri, deoarece vanzatorii afiseaza oferta dupa ce au deja o intelegere prealabila cu un cumparator, asa cum rezulta si din „Comunicarile de acceptare a ofertei de cumparare”, afisate pe site-urile Primariilor.

b) preturile ofertate pentru terenuri agricole sunt superioare in cazul apropierei de drumuri asfaltate (reteaua acestor drumuri este dezvoltata in aceste comune 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 peste valoarea medie a acestor terenuri, datorita posibilitatii valorificarii ca teren cu destinatie speciala (sursa de apa din acvifer), care asigura un randament mai bun decat utilizarea agricola, asa cum se va vedea in continuare.

Partea a IV-a. Analiza datelor si concluziile

IV.1. Evaluarea terenurilor:

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 inchirieri/redeventa 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-constructii 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, din redeventa (taxa de concesiune) de la UAT mun. Roman.

-capitalizarea venitului obtinut, anterior de C. J. SC Apa Serv SA Piatra-Neamt si, actual, de catre SC ApaVital SA Iasi, din extractia apei din acvifer, de pe terenurile concesionate (intre care si cele 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, cu potential pentru a fi scoase din circuitul agricol, pentru utilizare cu detinatia curti-constructii si peste preturile ofertate pentru terenuri agricole, fara potential pentru a fi scoase din circuitul agricol, *deci intre 0,60 €/mp si 1,20 €/mp.*

4.1.3. Abordarea prin piata :

S-a utilizat metoda comparatiei directe. Nu s-a efectuat analiza pe perechi de date, intrucat criteriile de comparatie care opereaza in cazul comparabilelor expuse in tabelele nr. 5 si 6, pentru cea mai buna utilizare culturi agricole, nu au relevanta pentru cea mai buna evaluare a terenurilor evaluate (captare de apa). Valorile analizate luate in considerare au condus la o valoare estimata de *0,845 €/mp.*

4.1.4. Abordare prin venit-capitalizarea venitului din redeventa :

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 cu instalatii de captare a apei, intre care si cele 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.

Situatia terenurilor concesionate si a redeventei, la data intocmirii contractului, este urmatoarea :



Tabelul nr. 7

Nr. crt.	Nr. cadastral NC	Suprafata mp	Redeventa lei/an	Observatii la data prezentului raport de evaluare
1	53299	72860	12459,00	Propus pentru vanzare
2	53304	41214	7047,60	Propus pentru vanzare
3	53307	71419	12212,60	Nu este propus pentru vanzare
4	53259	15170	2594,00	Propus pentru vanzare
5	54246	40000	6840,00	Propus pentru vanzare
6	53298	60024	10246,00	Nu este propus pentru vanzare
7	53301	25761	4405,10	Nu este propus pentru vanzare
8	53300	26818	4585,90	Propus pentru vanzare
9	53297	98332	16814,80	Propus pentru vanzare 16889 mp. Diferenta este teren expropriat pentru autostrada A7.
10	53303	82172	14143,70	Propus pentru vanzare 25131 mp. Diferenta dezmembrat.
11	53305	44543	8507,70	Nu este propus pentru vanzare. Litigiu cu ocolul silvic.
12	53307	6541	1406,30	Nu este propus pentru vanzare
-	Total	584854	101262,70	-

Valoarea medie unitara a concesiunii in contract este de 0,17315 lei/mp/an.

Rezulta ca pentru suprafata totala propusa actualmente pentru vanzare, care este mai mica decat suprafata concesionata (9 parcele), valoarea concesiunii ar fi de :

$$371717 \text{ mp} \times 0,17315 \text{ lei/mp} = 64\ 363,00 \text{ lei/an.}$$

Durata contractului este de 25 de ani, cu drept de revizuire a redeventei la 10 ani. Redeventa anuala totala pentru 12 terenuri (intre care si 8 din cele 9 terenuri evaluate) 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):

$$V_{Cred} = VNE_{red} / c$$

VNE_{red} - venitul net efectiv, respectiv 64363,00 lei/an (12940,00 €/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 fără risc reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat romanesti cu rating AAA și cu scadență la 10 ani, in lei, YTM RO, 10y=6,29% (vezi revista „Valoarea” editata de IROVAL, nr. 43/06. 2024-bibliografie [6]), contractul de concesiune fiind incheiat in lei, pe o durata de 25 de ani si fiind revizuibil la 10 ani.

Rezulta o valoare de 1023259,00 lei (205721,50 €), ceea ce corespunde (pentru 371717 mp) unei valori unitare de 0,75 €/mp.

Concluzii:

a) Valoarea unitara determinata prin capitalizarea venitului din concesiune este sub media preturilor ofertate actualmente pentru terenuri extravilane cu destinatia arabil, asimilabile cu terenurile evaluate, motivul fiind nerevizuirea contractului de concesiune in conditiile cresterii preturilor terenurilor pe piata si a unei rate mari a inflatiei. Rezulta ca pentru proprietar este mai oportuna vanzarea decat continuarea concesiunii.

b) Concluzie preliminara privind oportunitatea vanzarii din punct de vedere al proprietarului: Pretul minim acceptabil pentru proprietar (vanzator) este de 0,75 €/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 exploatarea apei din stratul acvifer:**a) Activitatea fostului operator CJ Apaserv SA Piatra-Neamt:**

Evaluarea prin capitalizarea venitului din extractia de apa de catre CJ Apaserv SA Piatra-Neamt, din acviferul terenurilor evaluate :

Prin adresa nr. 2885/17. 02. 2022, adresata Primariei mun. Roman (in copie, in Anexa 3.1. la raportul de evaluare), CJ Apaserv SA Piatra-Neamt, zona est Roman, firma care a operat extragerea apei din stratul acvifer pana la 30. 06. 2024, data de la care activitatea a fost preluata de catre SC ApaVital SA Iasi, a comunicat urmatoarea situatie privind cantitatile de apa extrase anual si preturile medii pentru apa bruta extrasa, pe 5 ani :

Tabelul nr. 8

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. 8, 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), dar sunt sub cele actuale;

-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:

Tabelul nr. 9

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	-	-

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 puțuri, prin pompare din acvifer, de la adancimi $H < 10$ m, acestea se cifreaza la cca. 25% din VBE (vezi lucrarea bibliografie [12]), respectiv 70958,00 lei.

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

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 10 ani, in lei, YTM RO, $10y = 4,75\%$ (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 $V_{\text{c}_{\text{apa}}} = 2349705,00$ lei (475273,00 €), ceea ce corespunde (pentru suprafata de 585394 mp operata pana la 30 06 2024 de CJ Apa Serv SA) unei valori unitare a terenului de **0,812 €/mp**.

b) Activitatea actualului operator SC Apavital SA Iasi:

Evaluarea prin capitalizarea venitului din extractia de apa de catre SC Apavital SA Iasi, din acviferul terenurilor evaluate :

Prin adresa nr. AV/56680/RG/12. 09. 2024, adresata Primariei mun. Roman (in copie, in Anexa 3.1. la raportul de evaluare), SC Apavital SA Iasi a comunicat ca media zilnica a debitului de apa extras din sursa Cordun este de 17000 mc/zi iar pretul de livrare a apei brute este de 106,64 lei/1000 mc (fara TVA), la care se adauga « cota fixa abonament » pentru A.N. Apele Romane, de 818,06 lei/luna (fara TVA).

Venitul brut efectiv VBE anual va fi :

$$365 \text{ zile} \times 17 \text{ mii mc/zi} \times 106,64 \text{ lei/mie mc} = 661701,20 \text{ lei}$$

Cheltuielile s-au calculat dupa acelasi algoritm de la pct. A) de mai sus, rezultand 276504,70 lei.

$$VNE_{\text{apa}} = 661701,20 - 276504,70 = 385196,50 \text{ lei}$$

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, $10y = 6,29\%$ (vezi revista „Valoarea” editata de IROVAL, nr.43/06.2024), in aceleasi conditii cu pct. A) de mai sus.

Efectuind calculele, dupa metodologia de mai sus, rezulta pentru aceeasi suprafata concesionata : o valoare unitara a terenului de **1,046 €/mp**.

Aceasta abordare da o indicatie a valorii unitare in concordanta cu ofertele de vanzare ale terenurilor extravilane asimilabile cu cele evaluate, din Tabelele nr. 5 si 6, inasa 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 rețelele 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 puțuri 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 mentenanța, 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 otel 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 NC 53305 si NC 53307, pe care exista, de asemenea, instalatii pentru extragerea apei din acvifer, prezentau vegetatie forestiera exploatabila (plop). Intrucat aceste parcele nu mai sunt propuse pentru vanzare, nu se evalueaza valoarea vegetatiei forestiere.

Pe parcelele evaluate, propuse pentru vanzare, nu am constatat existenta unei vegetatii forestiere exploatabila, cu valoare economica semnificativa, pentru a fi luata in considerare la evaluare.

4.1.7. Valoarea culturilor agricole:

Asa cum am aratat mai sus, pe cca 10% din terenurile evaluate au existat culturi de porumb. Datorita fertilitatii reduse a solului si a secetei din acest an, productia realizata nu are o valoare economica semnificativa, pentru a fi luata in considerare la evaluare.

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 evaluate trebuie sa se situeze intre 0,85 €/mp si 1,20 €/mp.

La abordarea prin piata (comparatie), in ipotezele si conditiile expuse la pct. 4.1.3., a rezultat o valoare de 0,845 €/mp, pentru terenuri cu destinatie agricola.

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 0,75 €/mp (valoarea minima pentru oportunitatea vanzarii, din punctul de vedere al proprietarului), inasa sub valorile de pe piata.

La abordarea prin capitalizarea venitului din extractia de apa de catre SC CJ Apaserv SA Piatra-Neamt, din acviferul terenurilor evaluate, in ipotezele si conditiile expuse la pct. 4.1.5., a rezultat o valoare intre 0,812 €/mp si 1,046 €/mp, respectiv o medie de 0,929 €/mp.

Rezultatele estimarilor sunt convergente, diferenta maxima intre rezultatele celor 3 abordari fiind de 9,9% (fata de o marja uzual acceptata de 20%). Centrul intervalului de valori este de 0,932 €/mp

Subsemnatii evaluatori nu am identificat situatii de imobile si/sau date care sa permita utilizarea altor metode de evaluare (alocare, extractie, etc.), in situatia terenurilor evaluate. Dat fiind faptul ca au fost identificate date suficiente despre oferte in piata si date despre veniturile obtinabile, 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 probabil 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 si pe cea mai buna utilizare.

4.2.3. **Opinia finala:**

In aceste conditii, subsemnatii evaluatori consideram pentru parcelele evaluate o valoare estimata unitara de 0,93 €/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 (20 pagini text);
- Anexa 1: Extrase de carte funciara pentru terenuri- 27 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 3.1. : Adresa C.J. Apa Serv SA nr. 2885/17 02 2022-copie, 1 pag. ;
- Anexa 3.2. : Adresa SC ApaVital SA Iasi nr. AV/56680/RG/12 09 2024-copie, 1 pag. ;
- Anexa 4 : Oferte terenuri comparabile (18 pag.);
- Anexa 5 : Localizare terenuri (1 pag.; sursa : e-terra);
- Anexa 6 : Fotografii terenuri (7 pagini/28 foto).

SEMNATURA SI PARAFĂ EVALUATORILOR

ing. Ștefănescu Mihai

ing. Vexler Richard





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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

CARTE FUNCİARĂ NR. 53259
COPIE

Carte Funciară Nr. 53259 Cordun

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53259	15.170	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24770 / 13/09/2013		
Act Administrativ nr. 89, din 31/07/2013 emis de Consiliul Local Cordun;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA CORDUN , CIF:2613680, - domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

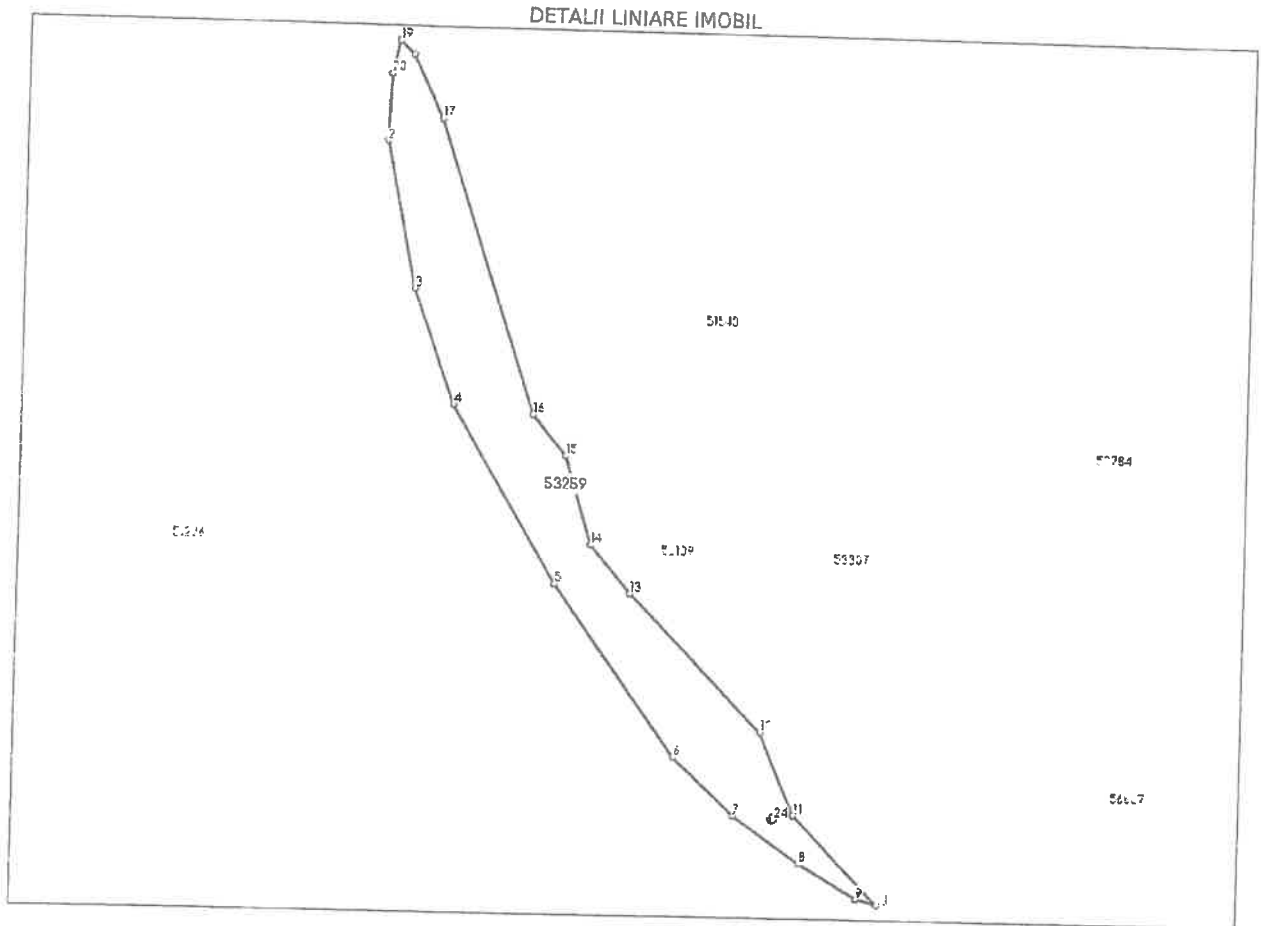
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
449 / 08/01/2021		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR.6188, din 06/09/2017 emis de COMUNEI CORDUN; Act Administrativ nr. HOTĂRĂRE NR. 71, din 28/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CORDUN; Act Administrativ nr. HOTĂRĂRE NR. 184, din 30/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o durată de 25 ani, începând de la data de 06.09.2017 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:2613583	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53259	15.170	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	15.170	40	216	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	33.783
3	4	61.805
5	6	106.254
7	8	41.078
9	10	10.749
11	12	45.595

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	75.447
4	5	104.462
6	7	42.762
8	9	33.959
10	11	61.881
12	13	96.424

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	31.853
15	16	26.608
17	18	35.067
19	20	16.813
21	22	1.15
23	24	1.149

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	46.469
16	17	156.034
18	19	9.866
20	21	423.927
22	23	1.15
24	1	1.15

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



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

ANCPI
ROMANIA

CARTE FUNCİARĂ NR. 53297
COPIE

Carte Funciară Nr. 53297 Cordun

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pildești, Jud. Neamț

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53297	Din acte: 98.332 Masurata: 16.889	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
28233 / 22/10/2013 Act Administrativ nr. 89, din 31/07/2013 emis de Consiliul Local al Comunei Cordun;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA CORDUN , CIF:2613680, domeniul privat	A1
22787 / 22/04/2024 Act Normativ nr. HG 1372, din 09/11/2022 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. Decizie -297, din 24/02/2023 emis de C.N.A.I.R.;		
B2	Se actualizează informațiile tehnice cu privire la modificarea suprafeței imobilului în sensul diminuării acesteia de la 98.332 m.p., Tarla: 21, Parcela: 137, la suprafața de 16.889 m.p., ca urmare a suprapunerii cu coridorul de expropriere pe suprafața de 3327 m.p., lot care face parte din coridorul de expropriere ce a primit nr. cad. 56840, înscris în CF 56840/UAT CORDUN, proprietatea STATULUI ROMÂN în ADMINISTRAREA COMPANIEI NAȚIONALE DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE	A1

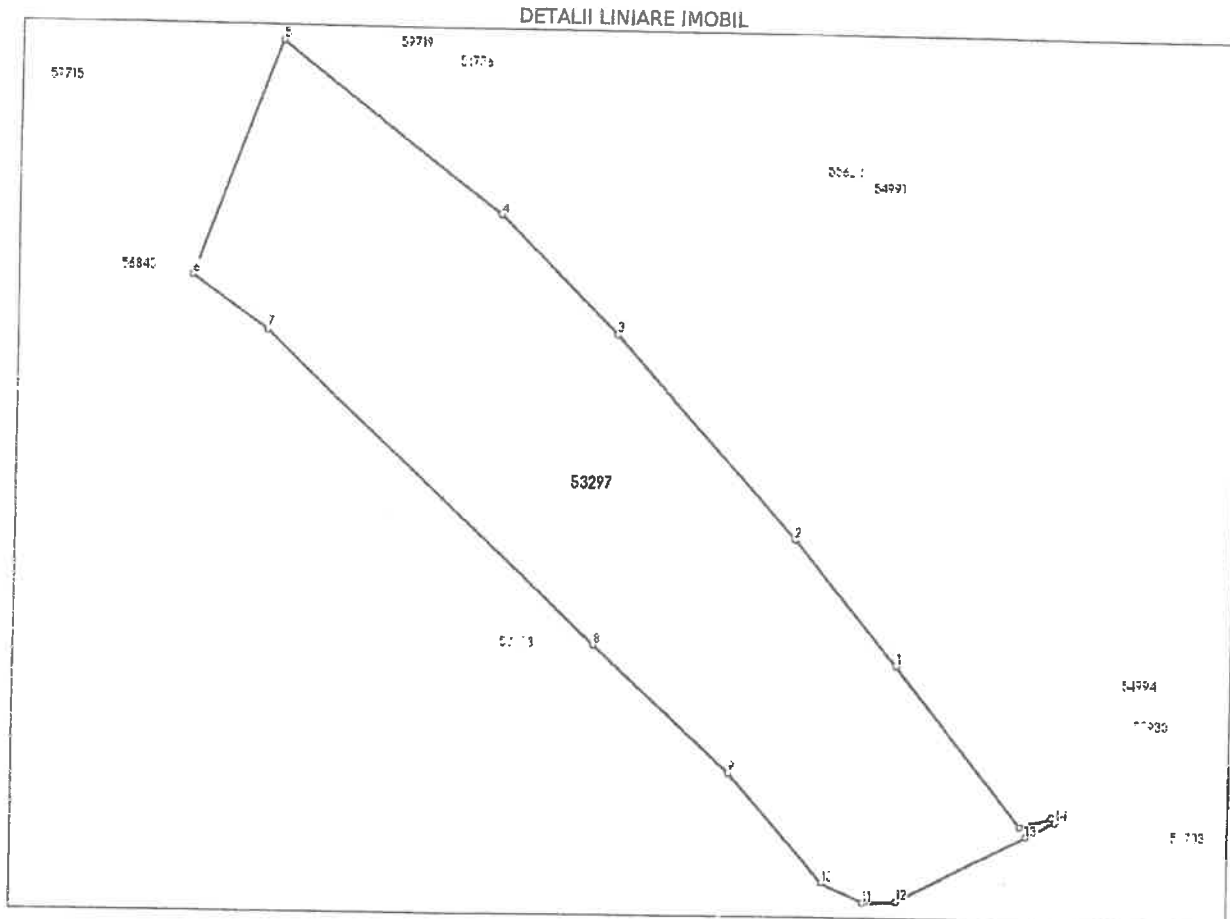
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
461 / 08/01/2021 Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR.6188, din 06/09/2017 emis de COMUNEI CORDUN; Act Administrativ nr. HOTĂRĂRE NR. 184, din 30/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN; Act Administrativ nr. HOTĂRĂRE NR. 71, din 28/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CORDUN;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o durată de 25 ani, începând de la data de 06.09.2017 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:2613583	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53297	Din acte: 98.332 Masurata: 16.889	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	16.889	21	137	-	lot 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	44.463
2	3	74.503
3	4	45.907
4	5	76.188
5	6	68.603

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	25.561
7	8	124.239
8	9	51.332
9	10	39.621
10	11	12.702
11	12	9.238
12	13	39.441
13	14	8.823
14	15	1.289
15	16	9.168
16	1	55.596

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



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



CARTE FUNCİARĂ NR. 53299
COPIE

Carte Funciară Nr. 53299 Cordun

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Simionesti, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53299	72.860	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28227 / 22/10/2013		
Act Administrativ nr. 89, din 31/07/2013 emis de Consiliul Local al Comunei Cordun;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) COMUNA CORDUN , CIF:2613680, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI

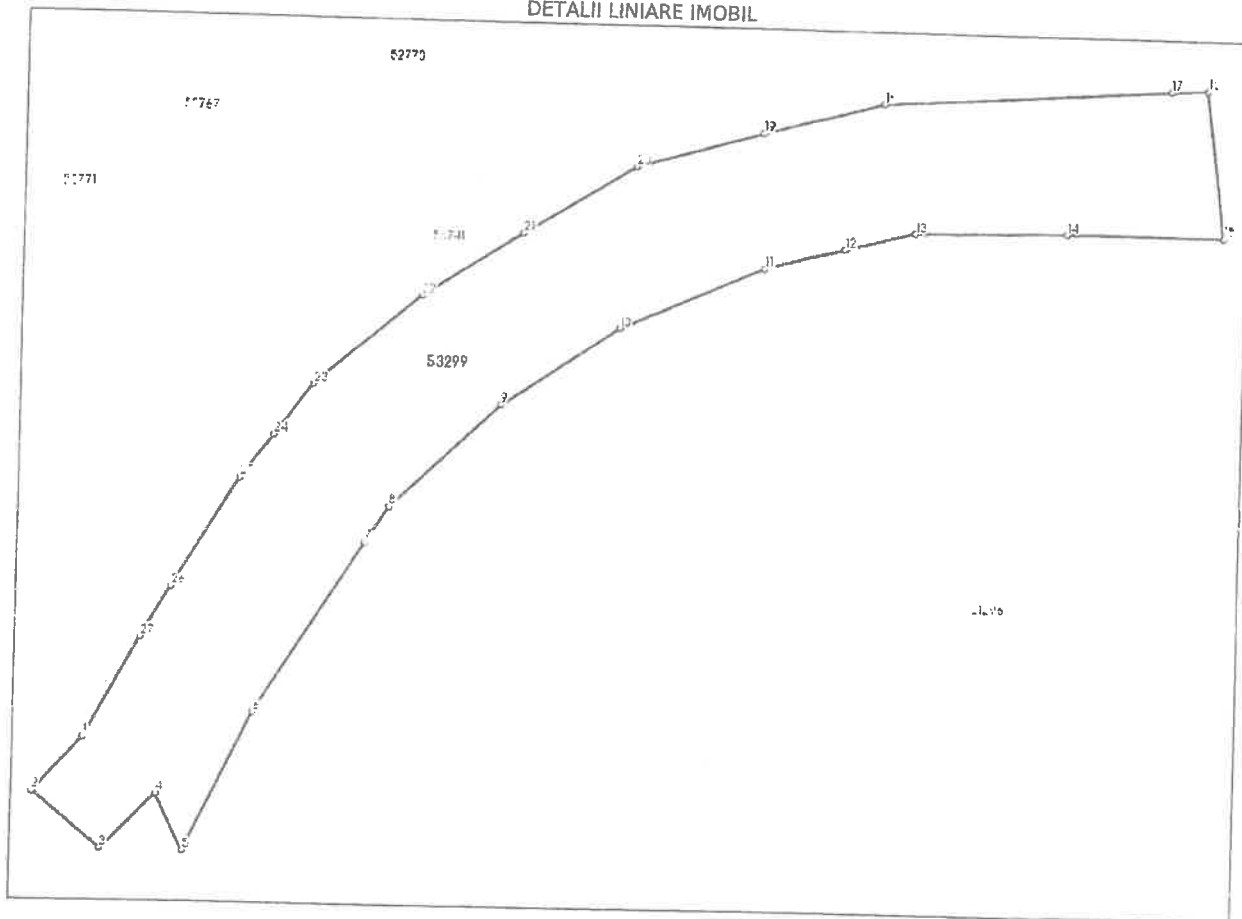
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
442 / 08/01/2021		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR.6188, din 06/09/2017 emis de COMUNA CORDUN; Act Administrativ nr. HOTĂRĂRE NR.71, din 28/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL al COMUNEI CORDUN; Act Administrativ nr. HOTĂRĂRE NR.184, din 30/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o durată de 25 ani, începând cu data de 06.09.2017	A1
1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:2613583		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53299	72.860	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	72.860	39	208	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	45.838
3	4	48.489
5	6	95.686
7	8	26.451
9	10	86.696
11	12	50.418

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	55.254
4	5	39.106
6	7	126.234
8	9	93.74
10	11	98.081
12	13	45.001

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	94.144
15	16	91.127
17	18	178.041
19	20	82.085
21	22	73.896
23	24	39.694
25	26	79.148
27	1	70.624

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	98.342
16	17	23.895
18	19	76.13
20	21	81.013
22	23	86.751
24	25	33.96
26	27	37.067

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



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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

CARTE FUNCİARĂ NR. 53300
COPIE

Carte Funciară Nr. 53300 Cordon

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Pildești, Jud. Neamț

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53300	26.818	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
28234 / 22/10/2013 Act Administrativ nr. 89, din 31/07/2013 emis de consiliul local Cordon;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA CORDUN , CIF:2613680, - domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
457 / 08/01/2021 Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR.6188, din 06/09/2017 emis de COMUNA CORDUN; Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE NR. 71, din 28/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CORDUN; Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE NR. 184, din 30/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o durată de 25 ani, începând de la data de 06.09.2017 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:2613583	A1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	62.513
8	9	48.537
9	10	56.528
10	11	58.832
11	12	53.596
12	13	57.822
13	14	65.042
14	15	55.248
15	1	48.316

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



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

ANCP
AGENCIUL NAȚIONAL
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

CARTE FUNCİARĂ NR. 53303
COPIE

Carte Funciară Nr. 53303 Cordun

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pildești, Jud. Neamț

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53303	25.131	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
28228 / 22/10/2013 Act Administrativ nr. 89, din 31/07/2013 emis de consiliul local Cordun;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA CORDUN , CIF:2613680, - domeniu privat	A1
22781 / 22/04/2024 Act Administrativ nr. Decizie De Expropriere Nr. 297, din 24/02/2023 emis de Compania Națională De Administrare A Infrastructurii Rutiere S.A.; Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 1372, din 09/11/2022 emis de Guvernul României;	
B2 Se actualizează informațiile tehnice ale imobilului ca urmare a modificării suprafeței măsurate de la 82712 mp la 25131 mp, ca urmare a suprapunerii cu coridorul de expropriere pe suprafața de 1768 mp, lot care face parte din coridorul de expropriere ce a primit Nr. cadastral 56840, înscris în cartea funciară Nr. 56840 / Cordun, proprietatea Statului Roman în administrarea Companiei Naționale De Administrare A Infrastructurii Rutiere S.A.	A1

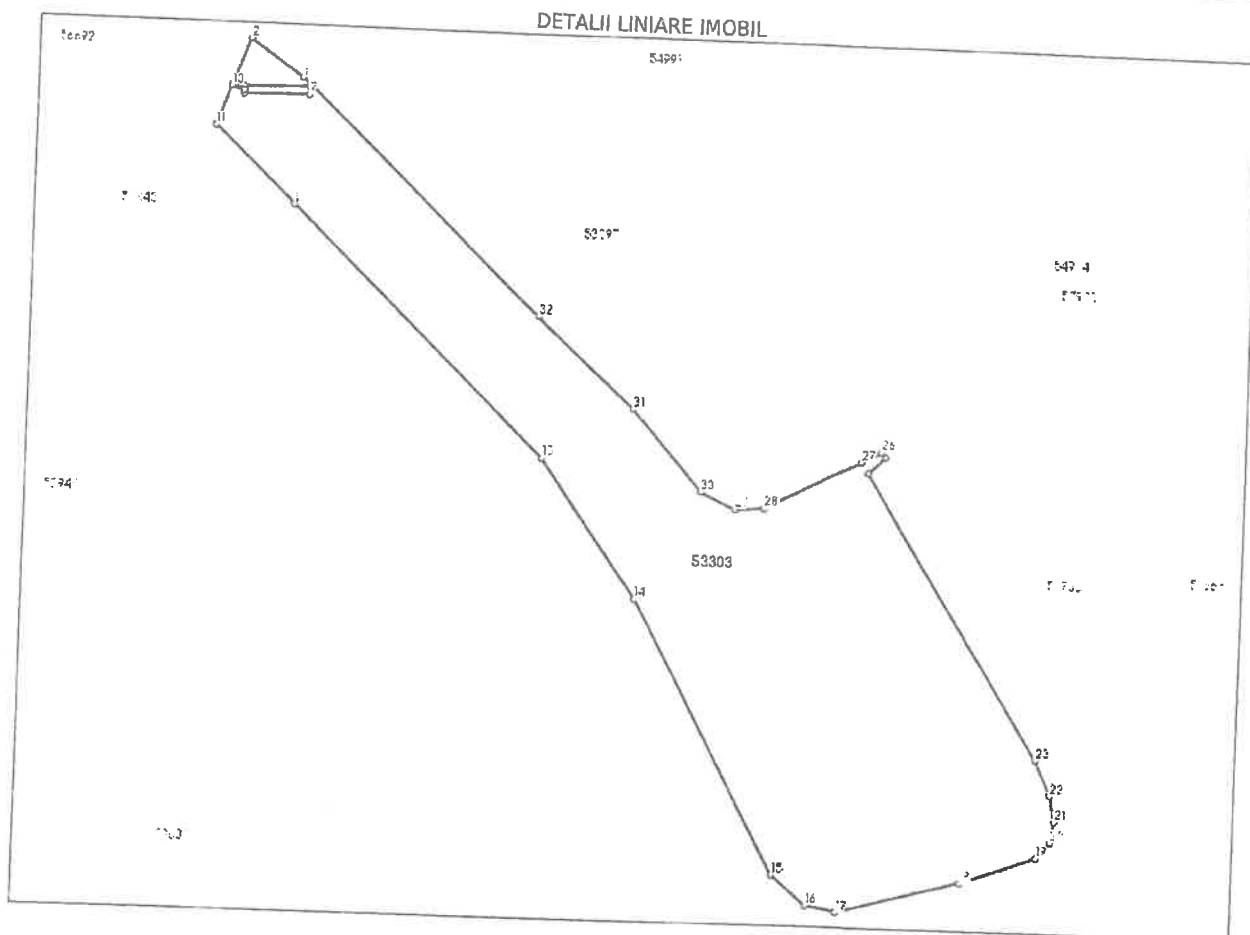
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
467 / 08/01/2021 Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR.6188, din 06/09/2017 emis de COMUNEI CORDUN; Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE NR. 71, din 28/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CORDUN; Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE NR. 184, din 30/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o durată de 25 ani, începând de la data de 06.09.2017 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:2613583	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53303	25.131	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	25.131	21	24	-	lot 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.278
3	4	4.565
5	6	24.613
7	8	24.685
9	10	4.89
11	12	41.928

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	18.135
4	5	0.473
6	7	3.0
8	9	1.287
10	11	15.831
12	13	132.407

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	63.252
15	16	17.207
17	18	47.519
19	20	7.876
21	22	9.99
23	24	124.814
25	26	2.469
27	28	40.336
29	30	14.548
31	32	49.894

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	115.947
16	17	12.123
18	19	30.189
20	21	7.972
22	23	14.14
24	25	8.624
26	27	8.511
28	29	11.063
30	31	40.276
32	1	125.209

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



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

ANCP
AGENCIUL NAȚIONAL
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

**CARTE FUNCİARĂ NR. 53304
COPIE**

Carte Funciară Nr. 53304 Cordun

TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53304	41.214	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28237 / 22/10/2013		
Act Administrativ nr. 89, din 31/07/2013 emis de Consiliul Local al Comunei Cordun;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA CORDUN , CIF:2613680, domeniul privat	A1

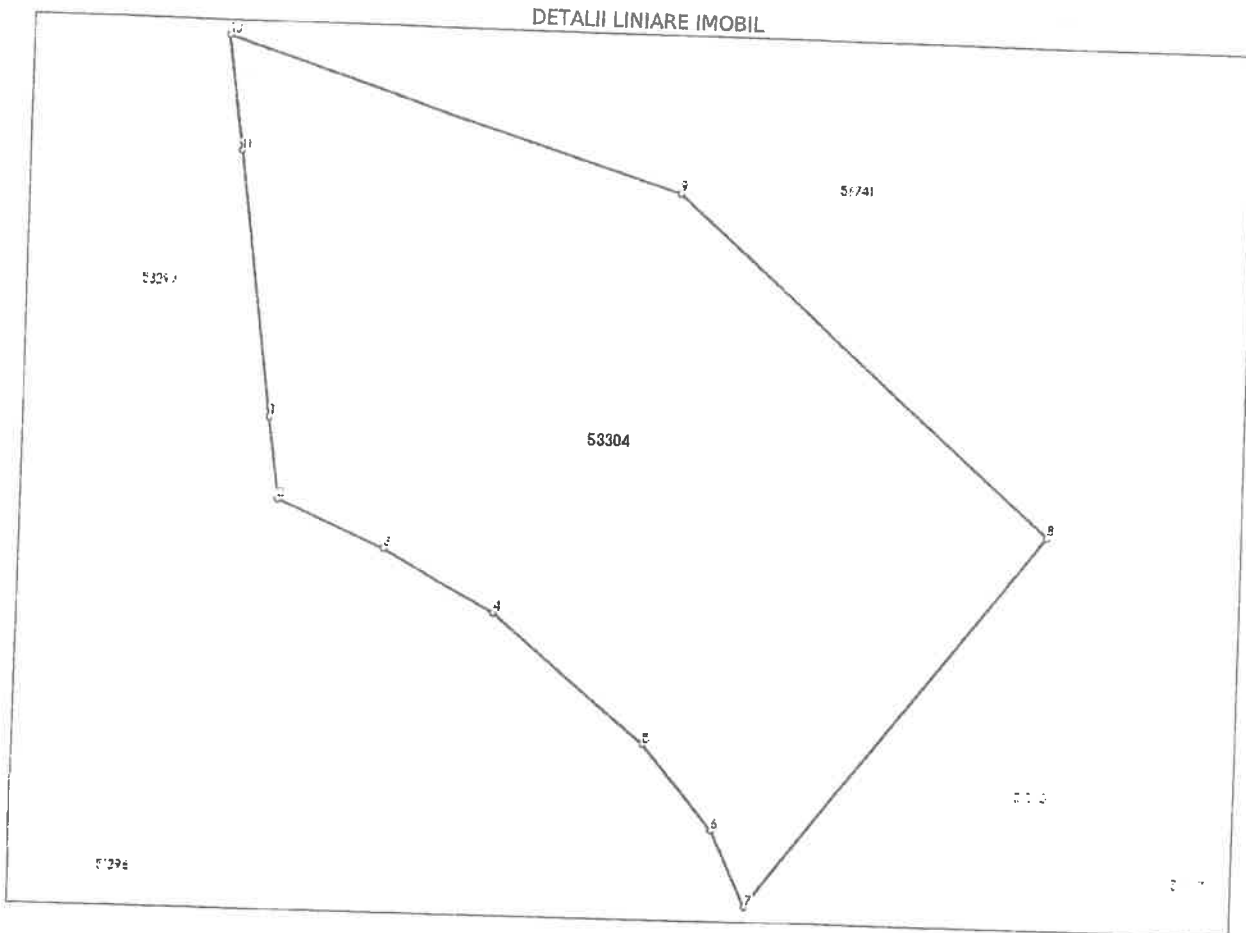
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
444 / 08/01/2021		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR.6188, din 06/09/2017 emis de COMUNA CORDUN; Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE NR. 71, din 28/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CORDUN; Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE NR. 184, din 30/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o durată de 25 ani, începând cu data de 06.09.2017 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:2613583	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53304	41.214	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	41.214	39	208	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.492
2	3	40.506
3	4	43.893
4	5	68.613
5	6	38.036
6	7	28.427

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	164.06
8	9	172.679
9	10	164.516
10	11	39.474
11	1	91.127

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



CARTE FUNCİARĂ NR. 54246
COPIE

Carte Funciară Nr. 54246 Cordun

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pildești, Jud. Neamț

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54246		40.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
33822 / 28/09/2017		
Act Notarial nr. Act De Dezmembrare autentificat sub Nr.1309, din 28/09/2017 emis de N.P. Tudor Sorin;		
B1	Se înființează cartea funciara 54246 a imobilului cu numărul cadastral 54246/Cordun, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 53302 înscris în cartea funciara 53302;	A1
Act Administrativ nr. 89, din 31/07/2013 emis de consiliul local Cordun;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) COMUNA CORDUN , CIF:2613680, - domeniu privat		
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 53302/Cordun, inscrisa prin incheierea nr. 28238 din 22/10/2013;</i>		
Act Administrativ nr. referat admitere dezmembrare imobil nr 26470, din 04/08/2017 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA NEAMT;		
B3	Se notează recepția dezmembrării imobilului , rezultând imobilele : 54245 și 54246 , imobile situate în sat Pildești , jud. Neamț , UAT Cordun	A1
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 53302/Cordun, inscrisa prin incheierea nr. 27291 din 10/08/2017;</i>		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
451 / 08/01/2021		
Act Administrativ nr. CON TARACT DE CONCESIUNE NR.6188, din 06/09/2017 emis de COMUNEI CORDUN;		
Act Administrativ nr. HOTĂRĂRE NR. 184, din 30/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;		
Act Administrativ nr. HOTĂRĂRE NR. 71, din 28/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CORDUN;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o durată de 25 ani, începând de la data de 06.09.2017	A1
1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:2613583		

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	52.319
15	16	44.826
17	18	51.689
19	20	66.592
21	22	71.971
23	24	14.206
25	26	247.389
27	28	73.817
29	1	58.465

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	54.47
16	17	55.975
18	19	35.301
20	21	20.121
22	23	18.274
24	25	70.925
26	27	88.892
28	29	144.773

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



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

ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ DE
CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCİARĂ NR. 59715 COPIE

Carte Funciară Nr. 59715 Cordun

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Pildesti, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59715	77.822	Teren neimpregmuit; PROVINE DIN IMOBIL CU NC 53303

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22786 / 22/04/2024		
Act Administrativ nr. Decizie De Expropriere Nr. 297, din 24/02/2023 emis de Compania Națională De Administrare A Infrastructurii Rutiere S.A.; Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 1372, din 09/11/2022 emis de Guvernul României;		
B1	Se deschide prezenta carte funciară pentru imobilul cu Nr. cadastral 59715 ce provine din imobilul cu număr cadastral 53297 / Cordun ca urmare a procedurii de expropriere, cu transnotarea înscrierii/preluarea situației juridice din cartea funciară Nr.53297	A1
Act Administrativ nr. 89, din 31/07/2013 emis de Consiliul Local Al Comunei Cordun;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) COMUNA CORDUN , CIF:2613680, domeniu privat		
OBSERVATII: În rangul încheierii Nr. 28233 / 22/10/2013- poziție transcrisă din CF 53297 Cordun		

C. Partea III. SARCINI

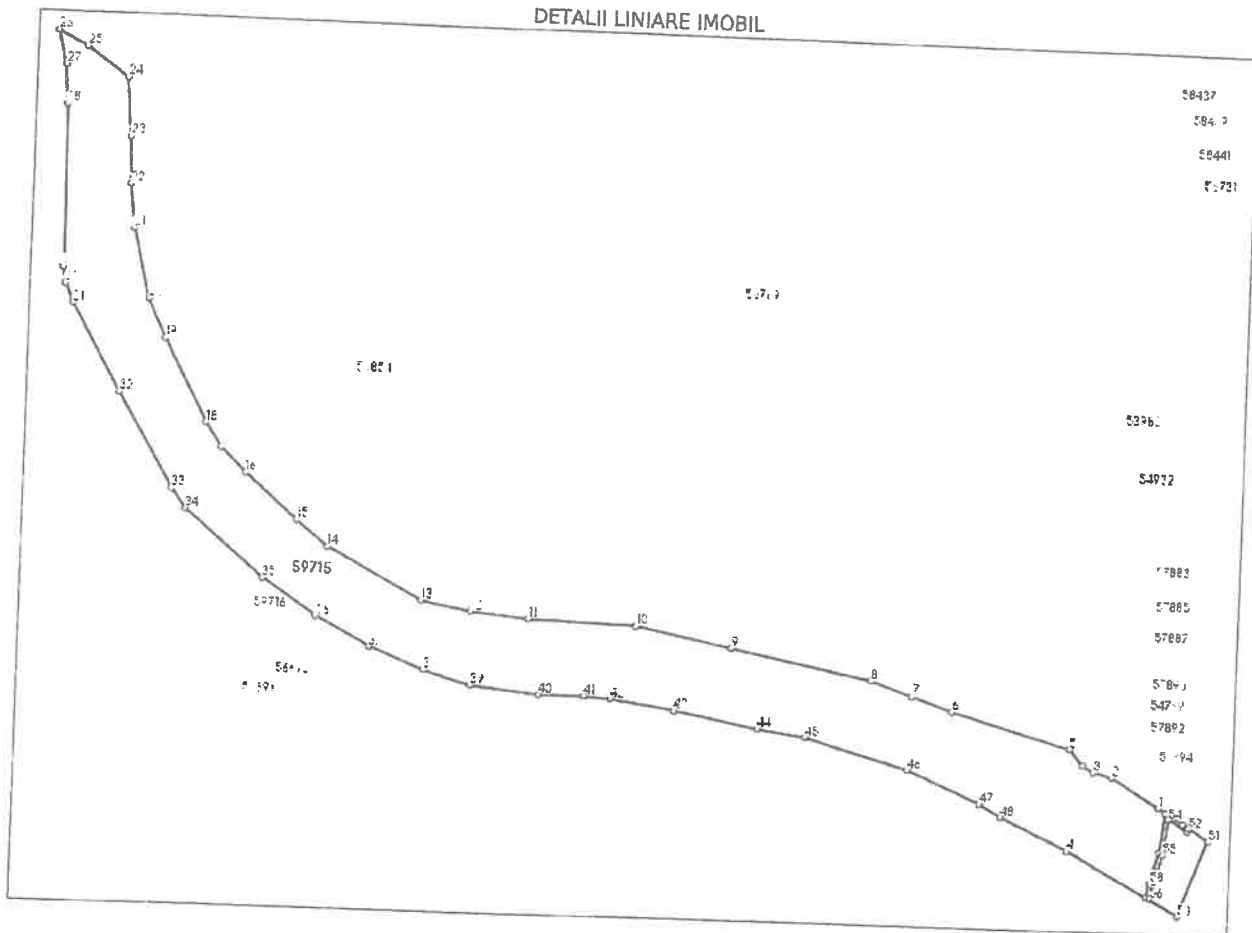
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
22786 / 22/04/2024		
Act Administrativ nr. Contract De Concesiune Nr. 6188, din 06/09/2017 emis de Comuna Cordun; Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 184, din 30/08/2017 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Hotărârea Nr. 71, din 28/08/2017 emis de Consiliul Local Al Comunei Cordun;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 25 ani, începând de la data de 06.09.2017	A1
1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:2613583		
OBSERVATII: În rangul încheierii Nr. 461/08.01.2021- poziție transcrisă din CF 53297 Cordun		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59715	77.822	PROVINE DIN IMOBIL CU NC 53303

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	77.822	21	137	-	lot 3 PROVINE DIN IMOBIL CU NC 53303

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	47.304
4	5	18.322
7	8	37.014
10	11	91.496
13	14	91.299
16	17	29.924
19	20	36.181
22	23	39.79

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	16.388
5	6	102.989
8	9	121.687
11	12	49.787
14	15	34.158
17	18	24.15
20	21	59.81
23	24	48.621

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	10.114
6	7	35.364
9	10	83.083
12	13	43.108
15	16	58.587
18	19	78.474
21	22	37.237
24	25	42.765

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	28.306	26	27	29.135	27	28	32.679
28	29	135.93	29	30	14.274	30	31	17.262
31	32	84.525	32	33	92.193	33	34	20.402
34	35	87.535	35	36	54.883	36	37	51.618
37	38	49.71	38	39	42.503	39	40	59.075
40	41	39.275	41	42	22.415	42	43	54.22
43	44	72.15	44	45	41.273	45	46	91.173
46	47	66.561	47	48	20.442	48	49	62.089
49	50	109.075	50	51	69.133	51	52	19.761
52	53	2.845	53	54	19.151	54	55	30.047
55	56	39.148	56	57	2.933	57	58	12.638
58	59	27.057	59	60	33.481	60	61	17.268
61	62	5.526	62	63	0.385	63	1	30.158

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



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



CARTE FUNCİARĂ NR. 59716
COPIE

Carte Funciară Nr. 59716 Cordun

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pildești, Jud. Neamț

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59716	55.813	Teren neimprejmuț; PROVINE DIN IMOBIL CU NC 53303

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22780 / 22/04/2024		
Act Administrativ nr. Decizie De Expropriere Nr. 297, din 24/02/2023 emis de Compania Națională De Administrare A Infrastructurii Rutiere S.A.; Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 1372, din 09/11/2022 emis de Guvernul României;		
B1	Se deschide prezenta carte funciară pentru imobilul cu Nr. cadastral 59716 ce provine din imobilul cu număr cadastral 53303 / Cordun ca urmare a procedurii de expropriere, cu transnotarea înscrierii/preluarea situației juridice din cartea funciară Nr. 53303	A1
Act Administrativ nr. 88, din 31/07/2013 emis de Consiliul Local Cordun;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) COMUNA CORDUN , CIF:2613680, domeniu privat		
<i>OBSERVAȚII: În rangul încheierii Nr. 28228 / 22/10/2013- poziție transcrisă din CF 53303 Cordun</i>		

C. Partea III. SARCINI

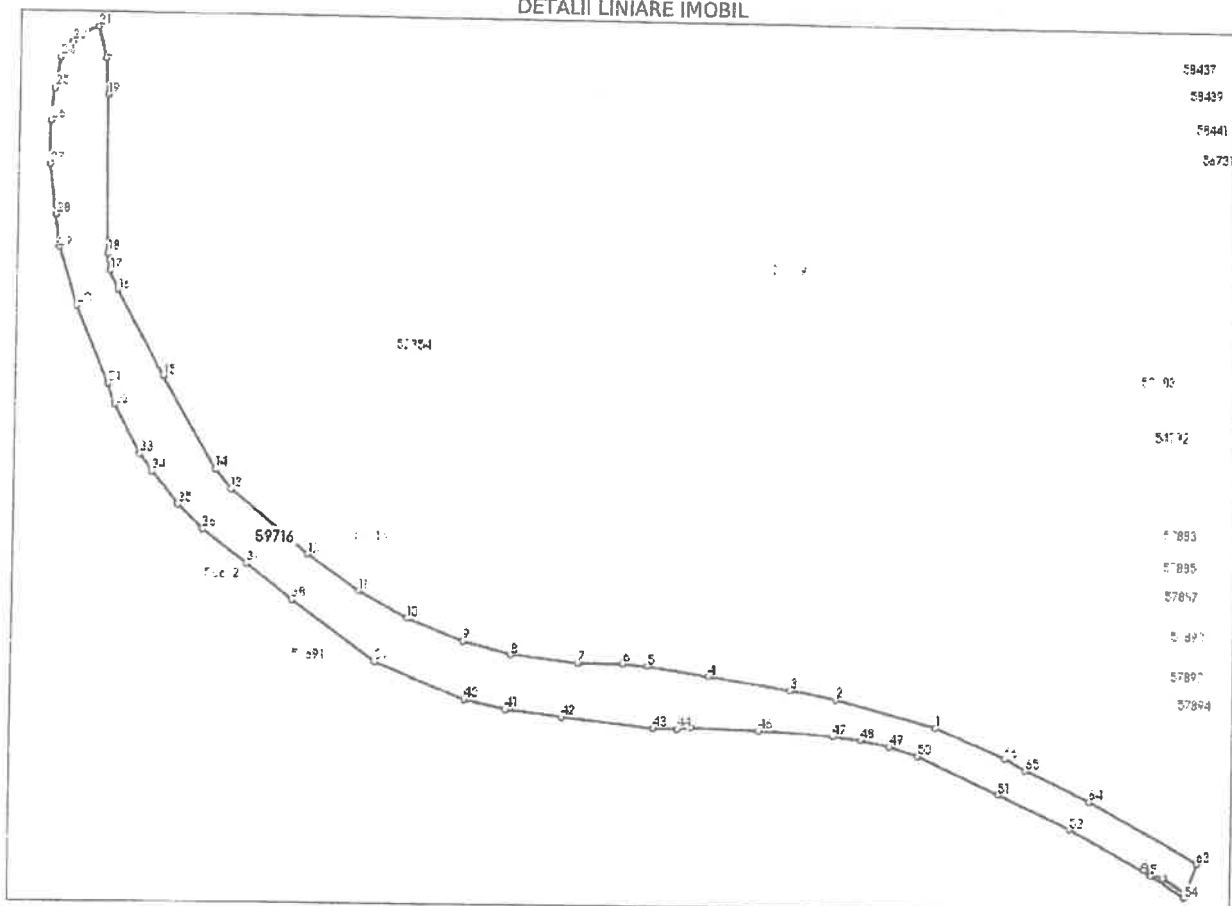
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
22780 / 22/04/2024		
Act Administrativ nr. Contract De Concesiune Nr. 6188, din 06/09/2017 emis de Consiliul Local Al Comunei Cordun; Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 184, din 30/08/2017 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 71, din 28/08/2017 emis de Consiliul Local Al Comunei Cordun;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 25 ani, începând de la data de 06.09.2017	A1
1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:2613583		
<i>OBSERVAȚII: În rangul încheierii Nr. 28228 / 22/10/2013- poziție transcrisă din CF 53303 Cordun</i>		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59716	55.813	PROVINE DIN IMOBIL CU NC 53303

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	55.813	21	24	-	lot 3 PROVINE DIN IMOBIL CU NC 53303

Lungime Segmente

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

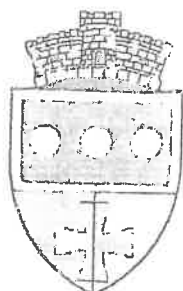
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	90.454	2	3	41.204	3	4	72.036
4	5	54.566	5	6	21.791	6	7	39.274
7	8	59.714	8	9	42.885	9	10	52.817
10	11	49.495	11	12	55.58	12	13	87.999
13	14	21.981	14	15	92.265	15	16	84.66
16	17	17.985	17	18	15.037	18	19	136.994
19	20	31.338	20	21	28.307	21	22	14.871
22	23	11.235	23	24	17.088	24	25	26.857

Carte Funciară Nr. 59716 Comuna/Oraș/Municipiu: Cordun

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	27.958	26	27	36.97	27	28	43.94
28	29	29.369	29	30	52.427	30	31	73.226
31	32	18.801	32	33	48.163	33	34	18.54
34	35	36.81	35	36	29.847	36	37	48.747
37	38	51.334	38	39	91.029	39	40	85.628
40	41	36.659	41	42	49.631	42	43	81.071
43	44	21.062	44	45	12.343	45	46	58.941
46	47	65.349	47	48	24.433	48	49	26.042
49	50	26.052	50	51	77.846	51	52	68.806
52	53	81.918	53	54	35.221	54	55	3.897
55	56	24.737	56	57	0.582	57	58	17.788
58	59	3.245	59	60	17.892	60	61	1.183
61	62	24.859	62	63	27.254	63	64	109.54
64	65	62.107	65	66	20.372	66	1	66.068

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



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.ro

Nr. 6/88 / 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 în suprafața de 72.860 mp. teren intravilan, sat Simionesti avand numar cadastral 53299;
- 2.terenul în suprafața de 41.214 mp. teren extravilan, sat Simionesti avand numar cadastral 53304;
- 3.terenul în suprafața 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. teren 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. Termeni

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

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 însușirea preznetului 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 și care formează obiectul contractului prezent Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Aqua Neamț în vederea realizării de modernizări și investiții la instalațiile 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. Înțetarea 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

Intreaga raspundere pentru respectarea legislatiei in privinta respectarii conditiilor 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		Concesionar, Municipiul Roman	
Primar, Ciobanu		Primar, Lucian-Ovidiu MACU	
Secretar, Martinas Maria		Secretar, jr. Gheorghe Carnariu	
Contabil Ec. Alexandru Liliana		Director Economic, Ec. Ciprian-Dorin Alexandru	
Consilier juridic, Macovei Sorin		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 atentia: **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,

1

Director Tehnic,
Ing. Pavelanu Andrei

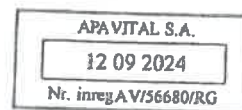
Director General,
Musat Bogdan

Sef Serviciu Tehnic,
Ing. Voicu Liviu



74958 / 12.09.2024 ANEXA 3.2

Str. Mihai Costăchescu nr. 6, Iași, RO-700485
telefon: +40 232-215410, 215411 fax: +40 232-212741
contact@apavital.ro www.apavital.ro



Către :

MUNICIPIUL ROMAN
DIRECȚIA TEHNICĂ - S.I.L.P.
Telefon : 0233741119, Fax: 0233741604
Email: investlp@primariaroman.ro

In atenția : Dlul Director D.T.I. : ing. Ovldiu Bojescu

Re : Comunicare date la solicitarea Municipiului Roman nr. 74292 / 11.08.2024

Subscrisa, APAVITAL S.A., cu sediul în municipiul Iași, strada Mihai Costăchescu, numărul 6, județul Iași, număr de ordine în registrul comerțului J22/1/1991, cod unic de înregistrare RO1959768, cont bancar nr. RO47RZBR0000060003107233, deschis la Raiffeisen Bank, Sucursala Iași, telefon 0232/215410, fax 0232/212741, prin Director Tehnic – dr. ing. Ștefan Andi DUMITRAȘ, ca urmare a adresei dvs. nr. 74292/11.08.2024 înregistrată la APAVITAL SA cu nr. 56479/11.09.2024 vă comunicăm următoarele :

- APAVITAL S.A. deține în exploatare/administrare fronturile de captare Pildești și Simionești, amplasate pe teritoriul administrativ al comunei Cordun, județul Neamț, ce constituie sursa de alimentare cu apă potabilă pentru municipiul Roman, județul Neamț
- Debitul mediu zilnic prelevat de la preluarea în administrare/exploatare (perioada 16.07.2024-31.08.2024) a fost de cca. 17 mii mc/zi
- Nivelul contribuției pentru utilizarea resurselor de apă din subteran (apă brută din sursa subterană – fără tratare, pompare și transport) este de 106,64 lei/mii mc (fără TVA) la care se adaugă "cota fixă abonament" de 818,06 lei/lună (fără TVA) conform Actului adițional nr. 3 la Abonamentul de utilizare/exploatare a resurselor de apă nr. 3384 din 01.01.2020 încheiat cu A.N. Apele Române - Administrația Bazinală Apă Siret și a prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 52 din 2023 pentru modificarea și completarea unor acte normative din domeniul apelor aprobată prin Legea nr. 207 din 2024.

Cu stimă,

DIRECTOR TEHNIC

Dr. ing. Andi Ștefan DUMITRAȘ *

Stefan-Andi Dumitras

Semnat digital de Ștefan-Andi
Dumitras
Data: 2024.09.12 13:44:55 +03'00'



APAVITAL S.A.

Capital social subscris și vărsat 79.022.300 lei; NIRC: J-22-1-91; COD SIRUES: 543040; CUI: 1959768
AF:RO; Cont Raiffeisen Bank S.A. – Agenția Iași: RO47RZBR0000060003107233; Cont Trezorerie Iași:
RO17TREZ4065069XXX002179

Întocmit : Ing. Ramona NECHIFOR

Verificat: Șef Serviciu Analiză- Calitate

Valentin-Orest Trofin

Digitally signed by Valentin-Orest Trofin
Date: 2024.09.12 10:39:16 +03'00'

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
Nr.30 din 18.01.2024

1. Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ MIHOC ALINA-CĂTĂLINA, CNP [REDACTED], având adresa de comunicare în: localitatea [REDACTED], sc. [REDACTED], et. [REDACTED], ap. [REDACTED], județul/sectorul Neamț, codul poștal [REDACTED], e-mail [REDACTED]

1.1 Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ MIHOC ADRIAN, CNP [REDACTED], având adresa de comunicare în: localitatea [REDACTED], sc. [REDACTED], et. [REDACTED], ap. [REDACTED], județul/sectorul Neamț, codul poștal [REDACTED], țara România, telefon [REDACTED], e-mail [REDACTED]

[REDACTED] extravilan, în suprafață de 0.51 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de (*) 25.500,00 (RON)
Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Informații privind amplasamentul terenului

Specificare	Orașul/Comuna/Județul(*)	Suprafața (ha) (*)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcele (**)	Categorია de folosință ³⁾ (**)	Observații
		Suprafața totală (*)	Cotă- parte						
Se completează de către vanzător.	Cordun	0.51	1/1 (0.51)	54144	54144			Teren arabil (inclusiv sere si solarii)	
Verificat primărie ⁴⁾	X	X	X	X	X				

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

Da Nu

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzător/Imputernicit,
MIHOC ADRIAN, MIHOC ALINA-CĂTĂLINA
(numele și prenumele în clar)

[REDACTED]
Data 18.01.2024

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

2) Se va completa în cifre și litere.

3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

5) Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
Nr.25 din 18.01.2024

1. Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ MIHOC ALINA-CATALINA, CNP [redacted] având adresa de comunicare în prezentitate [redacted] bl. [redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], județul/sectorul Neamț, codul poștal [redacted], e-mail [redacted], tel. [redacted]

1.1 Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ MIHOC ADRIAN, CNP [redacted] având adresa de comunicare în prezentitate [redacted] bl. [redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], județul/sectorul Neamț, codul poștal [redacted], țara România telefon 73003300, fax [redacted], e-mail [redacted] vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0.87 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de (*) 43.500,00 (RON) Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Informații privind amplasamentul terenului

Specificare	Orașul/Comuna/Județul(*)	Suprafața (ha) (*)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)	Categorია de folosință ³⁾ (**)	Observații
		Suprafața totală (*)	Cotă-parte						
Se completează de către vânzător.	Cordon	0.87	1/1 (0.87)	53279	53279	58A	305/35	Teren arabil (inclusiv sere și solarii)	
Verificat primărie ⁴⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

Da Nu

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/împuternicit,
MIHOC ADRIAN, MIHOC ALINA-CATALINA
(numele și prenumele în clar)

[redacted] tura
.....
L.S.
Data 18.01.2024

NOTE

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului

2) Se va completa în cifre și litere.

3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 10/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

5) Cota parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
Nr.31 din 18.01.2024

1. Subscribătorul/Subscribitoarea: ¹⁾ MIHOC ALINA-CĂTĂLINA, CNP [redacted], având adresa de comunicare în localitatea [redacted] județul/sectorul Neamț, codul poștal [redacted], e-mail [redacted]

1.1 Subscribătorul/Subscribitoarea: ¹⁾ MIHOC ADRIAN, CNP [redacted], având adresa de comunicare în localitatea [redacted] județul/sectorul Neamț, codul poștal [redacted], e-mail [redacted]

Terenul este situat în extravilan, în suprafața de 0.5575 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de (*) 27.875,00 (RON)
 Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Orașul, Comuna/Județul(*)	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință ³⁾ (**)	Observații
		Suprafața (ha) (*)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
		Suprafața totală (*)	Cota-parte						
Se completează de către vânzător:	Cordun	0.5575	1/1 (0.5575)	53644	53644	58A	305/3738	Teren arabil (inclusiv sere și solarii)	
Verificat primărie ⁴⁾	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

Da Nu

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete

Vânzător/Împuternicit:
MIHOC ADRIAN, MIHOC ALINA-CĂTĂLINA
 (numele și prenumele în clar)

[redacted signature]

Data 18.01.2024

NOTA:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatorii de completat
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile

1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului
 2) Se va completa în cifre și litere
 3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare
 4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea
 5) Cota-parte din suprafața se exprimă în fracție și în hectare

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
Nr.96 din 09.08.2024

1) Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ CIOBANU GABRIEL, CNP [redacted] având adresa de comunicare în: localitate [redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], județul/sectorul Neamț, codul postal [redacted], e-mail [redacted], tel. 767767200,
1) Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ CIOBANU MARTA-MARIANA, CNP [redacted] având adresa de comunicare în: localitatea [redacted], bl. [redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], județul/sectorul Neamț, codul poștal 617400, țara România, telefon [redacted], e-mail Cosmintamas56@gmail.com,
vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0.45 ha, reprezentând cota-parte 1/1 la prețul de (*) 15.000,00 (RON)
Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orașul/Comuna/Județul(*)	Informații privind amplasamentul terenului					Categorie de folosință ³⁾ (**)	Observații
		Suprafața totală (*)	Suprafața Cota-parte ⁵⁾	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)		
Se completează de către vânzător.	Cordun	0.45	1/1 (0.45)	53631	53631	15	107/122	Teren arabii (inclusiv sere și solarii)
Verificat primărie ⁴⁾	X	X	X	X	X	X	X	X

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

Da Nu

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Imputernicit,
CIOBANU MARTA-MARIANA, CIOBANU GABRIEL
(numele și prenumele în clar)

Data 09.08.2024

NOTE.

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

2) Se va completa în cifre și litere.

3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

5) Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
Nr.90 din 11.07.2024

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ **NEGRU GABRIELA**, CNP [redacted] având adresa de comunicare în: localitatea S [redacted]
[redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], județul/sectorul Neamț, codul poștal [redacted], e-mail [redacted], tel. 755911045,
1.1 Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ **NEGRU ZOIȚA**, CNP [redacted] având adresa de comunicare în: localitatea Cordon, nr. [redacted], bl. [redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], județul/sectorul Neamț, codul poștal 617137, țara România, telefon 755911045, fax [redacted], e-mail [redacted].
2.1 Prin **NEGRU GABRIELA** (numele și prenumele), CNP/CII [redacted] în calitate de Imputernicit, conform actului nr. 1480 din 06.06.2024, domiciliat în localitatea S [redacted], Str. TEIULUI nr. 3, bl. [redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], județul/sectorul Neamț, codul poștal [redacted], telefon [redacted], e-mail [redacted].
1.2 Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ **PELIN VASILE**, CNP 1650714272631, având adresa de comunicare în: localitatea Cordon, Str. TEIULUI, nr. 3, bl. [redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], județul/sectorul Neamț, codul poștal 617137, țara România, telefon 755911045, fax [redacted], e-mail [redacted].
2.2 Prin **NEGRU GABRIELA** (numele și prenumele), CNP/CII [redacted] în calitate de Imputernicit, conform actului nr. 1480 din 06.06.2024, domiciliat în localitatea S [redacted], Str. TEIULUI nr. 3, bl. [redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], județul/sectorul Neamț, codul poștal 617137, telefon 755911045, fax [redacted], e-mail [redacted].
vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0.3094 ha**, reprezentând cota-parte 1/1 la prețul de (*) **9.282,00 (RON)**
Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Informații privind amplasamentul terenului

Specificare	Orașul/Comuna/Județul(*)	Suprafața (ha) (*)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)	Categoriya de folosință ³⁾ (**)	Observații
		Suprafața totală (*)	Cotă-parte ⁵⁾						
Se completează de către vânzător.	Cordon	0.3094	1/1 (0.3094)	59828	59828	43	239/57	Teren arabil (inclusiv sere și solarii)	
Verificat primărie ⁴⁾	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

(*) Declară că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

Da Nu

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Imputernicit,
NEGRU GABRIELA
(numele și prenumele în clar)

[redacted signature]

L.S.
Data 11.07.2024

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu () se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.
2) Se va completa în cifre și litere.
3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.
5) Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

OPERTĂ DE VÂNZARE TEREN
Nr.85 din 10.07.2024

Subscriș 1) Deco Dem Natura S.R.L., CIF/CUI 29881600, având adresa de comunicare în localitatea Iași, str. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], județul/sectorul Iași, codul poștal 0, e-mail [redacted], în suprafață de 1.2563 (hal reprezentând cota parte 1/1, la prețul de (*) 1 243 375 00 (RON) prin AMARIȚEI VALENTIN în calitate de Imputernicit, CNP [redacted] cu domiciliul localitatea Roman, str. B [redacted] județul Neamț

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință ³⁾ (**)	Observații
	Orașul/Comuna/Județul(*)	Suprafața totală (*)	Suprafața Cota-parte ⁵⁾	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)		
Se completează de către vânzător.	Cordun	1.2563	1/1 (1.2563)	52834	52834		Teren arabil (inclusiv sere și solarii)	
Verificat primărie ⁴⁾	X	X	X	X	X		X	

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

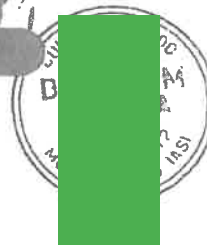
Da Nu

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Imputernicit,
Deco Dem Natura S.R.L. reprezentată prin
AMARIȚEI VALENTIN
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.
Data 10.07.2024



NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

- 1) Se completează cu denumirea formei de organizare, conform reglementărilor legale, proprietar al terenului: societate comercială (S.R.L., S.A., S.N.C., S.C.S., S.C.A.)/cooperativă de credit/societate cooperativă/cooperativă agricolă/grup european de interes economic/societate europeană/societate cooperativă europeană sucursală/persoană fizică autorizată/intreprindere familială/intreprindere individuală etc.
- 2) Se va completa în cifre și litere.
- 3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- 4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.
- 5) Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
Nr.10 din 16.01.2024

1. Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ PELIN TOADER, CNP [redacted] având adresă [redacted] sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], județul/sectorul Buzău, e-mail [redacted]

1.1 Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ PELIN VASILE, CNP [redacted] având adresa de comunicare [redacted] județul/sectorul București, codul poștal [redacted], țara [redacted]

1.2 Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ PELIN ADRIAN, CNP [redacted] având adresa de comunicare în: localitatea [redacted] județul/sectorul Ilfov, codul poștal 77160, țara România, [redacted]

1.3 Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ PELIN MARIETA, CNP [redacted] având adresa de comunicare în: localitatea Popești județul/sectorul Ilfov, codul poștal 77160, țara România, telefon [redacted]

vanu teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 1.01 (ha), reprezentand cota parte 1/1, la pretul de (*) 40.400,00 (RON)
Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Informații privind amplasamentul terenului

Specificare	Orașul/Comuna/Județul(*)	Suprafața (ha) (*)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)	Categoria de folosință ³⁾ (**)	Observații
		Suprafața totală (*)	Cotă-parte						
Se completează de către vânzător.	Cordun	1.01	1/1 (1.01)	56818	56818	26	159/307	Teren arabil (inclusiv sere și solarii)	
Verificat primărie ⁴⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	

(*) Declară că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

Da Nu

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Imputernicit,
PELIN MARIETA, PELIN ADRIAN, PELIN VASILE, PELIN TOADER
(numele și prenumele în clar)

[redacted signature]

L.S.
Data 16.01.2024

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

2) Se va completa în cifre și litere.

3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

5) Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
Nr.1 din 16.01.2024

1. Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ **PELIN TOADER, CNP** [redacted] având adresa [redacted] localitatea [redacted] 143, bl. [redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], județul/sectorul Buzău, codul poștal [redacted], e-mail [redacted], tel. 769177479,

1.1 Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ **PELIN MARIETA, CNP** [redacted] având adresa de comunicare în: localitatea Popesti [redacted] nr. 54, bl. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], județul/sectorul Ilfov, codul poștal 77160, țara România, telefon [redacted]

[redacted] **ADRIAN, CNP 180** [redacted] având adresa de comunicare în: localitatea [redacted] et. [redacted], ap. [redacted], județul/sectorul Ilfov, codul poștal 77160, țara România, telefon 769177479, fax [redacted], e-mail getupenirov@gmail.com,

1.3 Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ **PELIN VASILE, CNP** [redacted] având adresa de comunicare în: localitatea [redacted] județul/sectorul București, codul poștal [redacted], țara România, telefon 769177479, fax [redacted]

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0.5 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de (*) 20.000,00 (RON) Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: douăzeci de mii de lei

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Orașul/Comuna/Județul(*)	Informații privind amplasamentul terenului							Observații
		Suprafața (ha) (*)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)	Categorია de folosință ³⁾ (**)	
		Suprafața totală (*)	Cotă-parte						
Se completează de către vânzător.	Cordun	0.5	1/1 (0.5)	56819	56819	20	130/94	Teren arabil (inclusiv sere și solarii)	
Verificat primărie ⁴⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:
Da Nu
Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/împuternicit,
PELIN VASILE, PELIN ADRJAN, PELIN MARIETA, PELIN TOADER
(numele și prenumele în clar)

Semnătura
[redacted]

L.S.
Data 16.01.2024

- NOTE:
- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
 - Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.
2) Se va completa în cifre și litere.
3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.
5) Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
Nr.67 din 18.06.2024

..... sc., et., ap., județul/sectorul Neamț, vând adresa de comunicare în: localitatea Constanta, Str., județul/sectorul Constanta, codul poștal, e-mail, tel. 757177342, RADU MARIU, CNP, calitate de Imputernicit, conform actului nr. 2185 din 12.06.2024, domiciliat în localitatea Cordun, Str., județul/sectorul Neamț, codul poștal 617135, telefon 757177342, fax, e-mail, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0.36 ha, reprezentând cola-parte 1/1 la prețul de (*) 13.700,00 (RON) Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului


Specificare	Orașul/Comuna/Județul(*)	Informații privind amplasamentul terenului						Categoricia de folosință ³⁾ (**)	Observații
		Suprafața totală (*)	Suprafața Cota-parte ⁵⁾	Număr cadastral ("")	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	Cordun	0.36	1/1 (0.36)	56576	56576	57	298/58	Teren arabil (inclusiv sere și solarii)	
Verificat primărie ⁴⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	X

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

Da Nu

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Imputernicit,
RADU CONSTANTIN-STELU
 (numele și prenumele în clar)



Data 18.06.2024

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.
 2) Se va completa în cifre și litere.
 3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
 4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.
 5) Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ CRETU MARIANA si GAL ILIES SILVIA , CNP : respectiv : având adresa de comunica-
 în: localitatea HORIA , str. ROMANA , nr.21 bl. sc. ap., județul/sectorul Neamț, codul poștal
 .., e-mail : , tel 0769512611, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,4837 (ha), reprezentând cota parte 1/1 la prețul de (*)
 15000(lei). *Scrisoarea este cerută în*

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Informații privind amplasamentul terenului			Categorie de folosință ³⁾ (**)	Număr parcelă (**)	Observații		
		Suprafața totală (*)	Suprafața (ha)	Cotă - parte ⁴⁾					
Se completează de către vânzător.	Horia /Neamț	0,4837	1/1	56557	56557	2	31/2	ARABIL	
Verificat primărie ⁵⁾									

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânz

DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuțernicit,
Coruga Vasile

Semnătura
L.S.

Data : 05.09.2024

NOTE:

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatorii de completat.
Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile

- 1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.
- 2) Se va completa în cifre și litere.
- 3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- 4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi exprimate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evirile de stare civilă, altele asemenea
- 5) Cota - parte se exprimă în fracție și în hectare.

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1. Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ MINTENAȘ-STANCU VASILE-RADU, CNP _____ având adresa de comunicare în: localitatea mun. Roman, str. Panait Donici, nr. 2, bl. 6, sc. 2, et. 2, ap. 15, județul/sectorul Neamț, codul poștal _____, e-mail _____, tel. 0726 920 773,
vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,2575 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de²⁾ 10 000 (lei).
(ZECEMII)

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință ³⁾ (**)	Observații	
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)			Număr parcelă (**)
		Suprafața totală (*)	Cotă-parte ⁵⁾						
Se completează de către vânzător	HORIA	0,2575	1/1 (0,2575)	54780	54780	4	57/52a	Teren arabil	
Verificat primărie ⁴⁾									

Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare: DA [] NU [X]

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,

MINTENAȘ-STANCU VASILE-RADU, prin Nour Diana
(numele și prenumele în clar)

Semnătura _____

L.S. _____

Data 02.09.2024

NOTE

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

¹⁾ Se completează numele și prenumele proprietarului terenului

²⁾ Se va completa în cifre și litere

³⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare

⁴⁾ Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea

⁵⁾ Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.(*)

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ GÂTLAN CONSTANTIN CNP _____ având adresa de comunicare în localitatea sat. Trifești, com. Trifești, str. _____, nr. _____, bl. 1 sc. _____ et. _____ ap. _____, județul/sectorul Neamț, codul poștal _____ e-mail _____, tel. 0726 920 773, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,5000** (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de²⁾ **30 100** (lei).
(TREIZECIDEȘIUSUTĂ)

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință ³⁾ (**)	Observații	
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)			Număr parcelă (**)
		Suprafața totală (*)	Cotă-parte ⁴⁾						
Se completează de către vânzător.	HORIA	0,5000	1/1	56312	56312	2	28/35	ARABIL	
Verificat primărie ⁵⁾									

Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare: DA [] NU [X]

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,

GÂTLAN CONSTANTIN, prin Nour Diana
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Data 24/06/2024

NOTE:

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului

2) Se va completa în cifre și litere

3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

4) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea (cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare. (*))

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1. Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ TOFAN SALVADORI, CNP _____ având adresa de comunicare în: localitatea Horia, com. Horia, str. Florilor, nr. 58, bl. 2, sc. 2, et. 2, ap. 2, județul/sectorul Neamț, codul poștal 617245, e-mail _____, tel. 0726 920 773,

1.1. Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ TOFAN RAMONA-MIRELA, CNP _____, având adresa de comunicare în: localitatea Piatra Neamț, str. Bd. Decebal, nr. 14, bl. P+10, sc. C, et. 3, ap. 97, județul/sectorul Neamț, codul poștal _____, e-mail _____,

vindem teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1,0096 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de²⁾ 30 000 (lei).
(TREIZECIMI)

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categoria de folosință ³⁾ (**)	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
		Suprafața totală (*)	Cotă-parte ⁴⁾						
Se completează de către vânzător	HORIA	1,0096	1/1 (1,0096)	52009	52009	2	28/1/31	Teren arabil	
Verificat primărie ⁴⁾									

Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare: DA [] NU [X]

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Imputernicit,

TOFAN SALVADORI și TOFAN RAMONA-MIRELA, prin Nour Diana
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Data 12/06/2024

NOTE:

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

¹⁾ Se completează numele și prenumele proprietarului terenului

²⁾ Se va completa în cifre și litere

³⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

⁴⁾ Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

⁵⁾ Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare. (*)

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1. Subsemnatul/Subsemnata⁽¹⁾ IFTEME LILIANA CNP _____ având adresa de comunica
în: localitatea mun. Iași, str. Clopotari, nr. 2, bl. 615, sc. A, et. 3, ap. 2, județul/sectorul Iași, codul poștal _____
e-mail _____, tel. 0726 920 773,

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,5000 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la preț
de⁽²⁾ 30 000 (lei).
(TREIZECIMI)

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință ⁽³⁾ (**)	Observații	
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)			Număr parcelă (**)
		Suprafața totală (*)	Cotă-parte ⁽⁵⁾						
Se completează de către vânzător	HORIA	0,5000	1/1 (0,5000)	56346	56346	3	45A/34	Teren arabil	
Verificat primărie ⁽⁴⁾									

Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri
judecătorești care să țină loc de contract de vânzare: DA [] NU [X]

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu
modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,

IFTEME LILIANA, prin Nour Diana
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Data 09.05.2024

NOTE:

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile

(*) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului

(**) Se va completa în cifre și litere

(3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, etc. asemenea.

(5) Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare (*)

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1. Subsemnatul/Subsemnata ¹⁾ GHIMICI MIHAI, CNP _____, având adresa de comunicare în: localitatea Horia, com. Horia, str. Simion Bărnuțiu, nr. 11, bl. 2, sc. 2 et. 2 ap. 2, județul/sectorul Neamț, codul poștal 617245, e-mail _____, tel. 0726 920 773,

I.1. Subsemnatul/Subsemnata ¹⁾ GHIMICI ANGELA, CNP _____, având adresa de comunicare în: localitatea Horia, com. Horia, str. Simion Bărnuțiu, nr. 11, bl. 2, sc. 2 et. 2 ap. 2, județul/sectorul Neamț, codul poștal 617245, e-mail _____,

vindem teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **1,0000** (ha), reprezentând cota parte **1/1**, la prețul de ²⁾ **48 000** (lei).

(PATRUZECIȘI OPTMI)

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Identificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință ³⁾ (**)	Observații	
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)			Număr parcelă (**)
		Suprafața totală (*)	Cotă-parte ⁴⁾						
Se completează de către vânzător	HORIA	1,0000	1/1 (1,0000)	53497	53497	7	68/18	Teren arabil	
Verificat primărie ⁵⁾									

Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare: DA [] NU [X]

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,

GHIMICI MIHAI și GHIMICI ANGELA, prin Nour Diana
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Data **09.04.2024**

NOTE

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

¹⁾ Se completează numele și prenumele proprietarului terenului

²⁾ Se va completa în cifre și litere

³⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 181/2011, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

⁴⁾ Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea

⁵⁾ Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare (*)

- Formular pentru persoane fizice

OFFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

MURARU M. COLTE
 Subsemnatul (Subsemnata) MURARU M. COLTE CNP 170610101 domiciliat în domiciliu în comun cu soția și copilul în comun în localitatea HOPLET str. CAMPULUI nr. 42 județul/sectorul MEHADIA codul poștal 617445 e-mail tel 0724212142 și numărul de telefon 0724212142 reprezentând cota parte 1/1 la prețul de (*) 60.000 lei.
 Condițiile de vânzare (*) sunt următoarele: case de locuit
 Date privind identificarea terenului:

Informații privind amplasamentul terenului

Suprafață (ha)	Suprafața totală (*)	Suprafața (cota - parte)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)	Categoria de folosință (**)	Obse
1,32	1,32	1/1	5929	3905	20	171/43	viabil	

Se completează de către vânzător:
 Verificat primărie²⁾
 (*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare.

DA NU

(unoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Impulerțișii
M. Colte
 (numele și prenumele în clar)

Semnătura
M. Colte

Data 06.09.2020
 M.D.F.

Câmpurile notate cu (*) pot fi obligatorii de completat
 Câmpurile notate cu **) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile

1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului
 2) Se va completa în cifre și litere
 3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea Fondului Funciar nr. 18, 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare
 4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi completate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evi. forțele de stare civilă, altele asemenea
 5) Se va completa în ha, în alte cazuri în hectare

- Anexa nr. 1B

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾, Horea Nicoleta , CNP _____ , având adresa de comunicare în: localitatea Onesti , str. Bel Vedere nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul/sectorul Bacau, codul poștal _____ e-mail _____, tel. 0769512611, vând teren agricol /pasune situat în extravilan, în suprafață de 8806 mp. la prețul de (*) 40000 (lei) , reprezentând cotă-parte 1/1

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoría de folosință ³⁾ (**)	Observații cotă-parte
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (***)	Număr țaria/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	HORIA/NEAMT	0,8806	56292	56292	17A	142/55b	ARABIL	1/1
Verificat primărie ⁴⁾								

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Imputernicit,
Nita Sebastian
(numele și prenumele în clar)

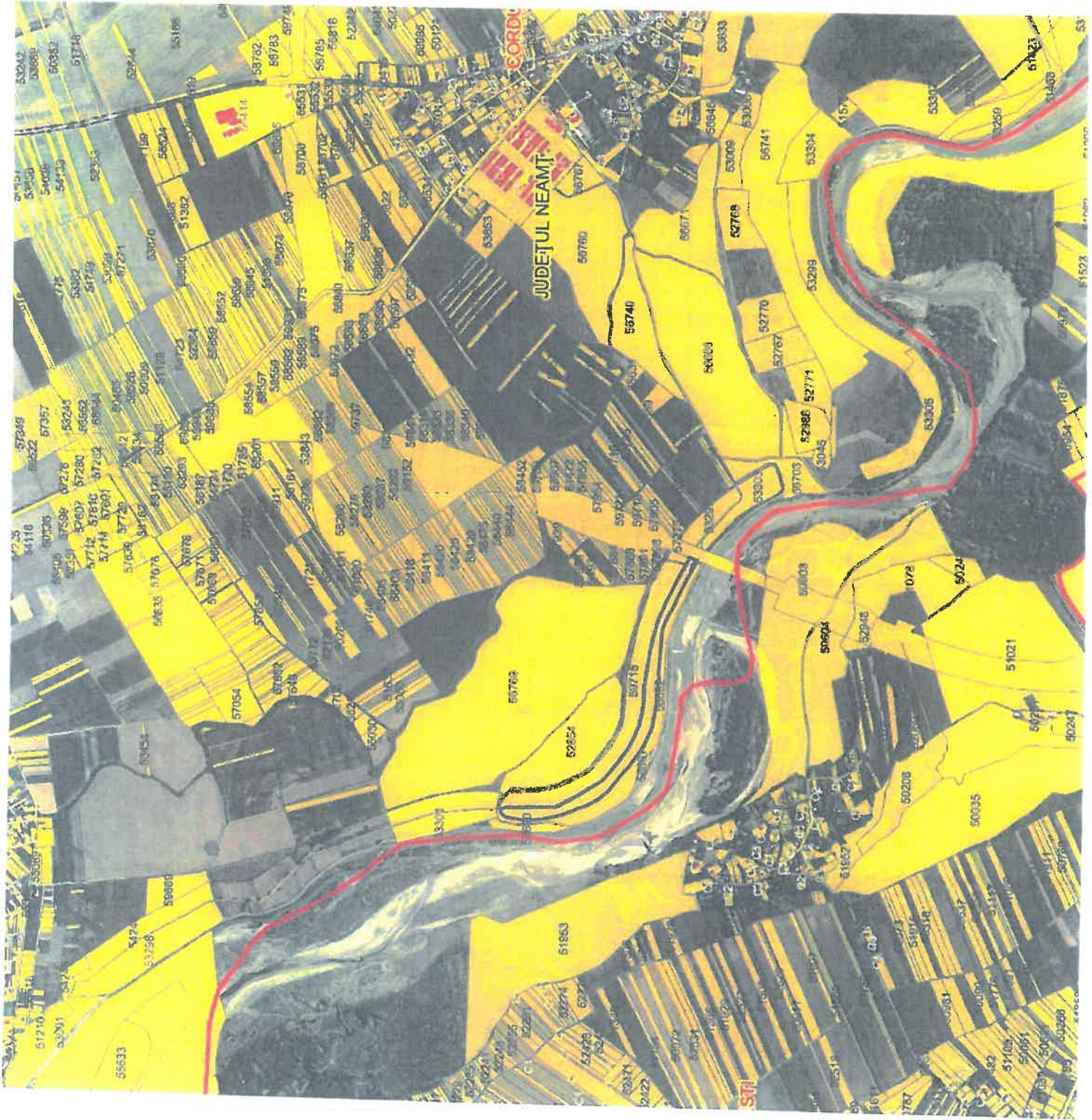
Semnătura

.....
L.S.

Data :08.02.2024

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.
 - 1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.
 - 2) Se va completa în cifre și litere.
 - 3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare
 - 4) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.



Evaluare 2024: Terenuri mal stg. Râu Moldova, proprietatea UAT com. Cordun, in folosinta SC ApaVital SA Iasi

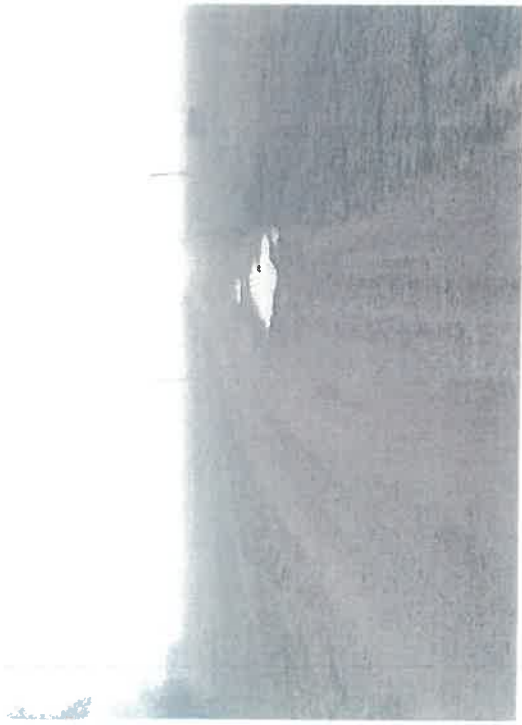


Foto 1: Aspect drum acces din DC51 Simionesti (prelungire str. Stadionului)



Foto 2: Aspect drum acces din DC 54 Pildesti (prelungire str. Moldovei)



Foto 3: Vedere poarta acces, cu imprejurire si casa poarta.



Foto 4: LEA 6 kV zona „captarea veche”.



Foto 5: Zona puturi limita nord „captarea noua”.



Foto 6: Aspect vegetatie flora spontana „captarea noua”.



Foto 7: LEA 6 kV si post de transformare zona „captarea noua”.



Foto 8: Aspectul drumului de incinta „captarea veche”.



Foto 9: Aspect construcție tipică puț captare (Puț P3).

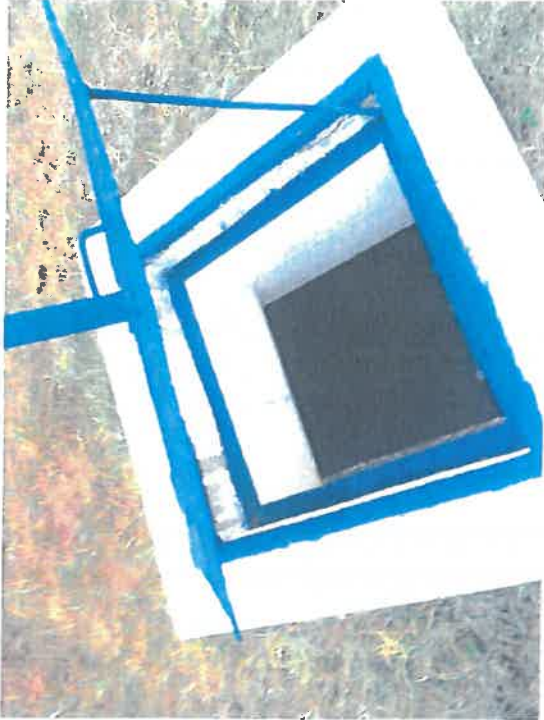


Foto 10: Vedere interioara puț P3.

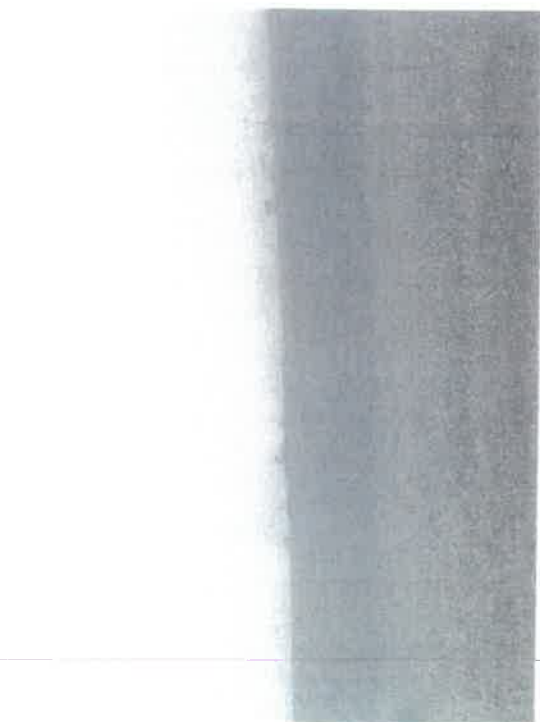


Foto 11: Aspect dig de aparare mal stg. Râu Moldova (in afara proprietatii evaluate), in zona „captarea veche”



Foto 12: Aspect cladire tipica casa pompe cheson (Cheson C2).



Foto 13: Aspect tipic vegetatie in zona cosita „captarea veche”.



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



Foto 15: Vedere curte Cladire birouri si laborator.



Foto 16: Vedere interioara casa pompe cheson captare.



Foto 17: Interior cheson de captare.



Foto 18: Vedere teren zona „captarea veche” nord.



Foto 19: Vedere teren zona Puț P31 zona „captarea noua”.



Foto 20: Aspect vegetatie flora spontana zona Puț P40.



Foto 21: Aspect zona cultivata cu porumb.



Foto 22: Vedere cladire casa dispecer.



Foto 23: Vedere mal stg. râu Moldova zona „captarea veche” (in afara incintei).



Foto 24: Vedere mal stg. râu Moldova zona „captarea noua” (in afara incintei).



Foto 25: Aspect construcție tipică puț captare (Puț P61).



Foto 26: Vedere interioară puț P61.



Foto 28: Vedere drum acces dinspre nord-prelungire str. Moldovei Pildești.



Foto 27: Aspect zona cultivată cu porumb capat Pildești. Recolta compromisă de seceta.



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. 78376 din 26.09.2024

E-mail: primar@primariaroman.ro

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării unor terenuri aflate pe teritoriul administrativ al U.A.T. Cordon

Având în vedere dorința de dezvoltare a Municipiului Roman, prin Scrisoarea de Intenție înregistrată cu nr. 29615/11.04.2024, transmisă Primăriei comunei Cordon, ne-am exprimat intenția de a achiziționa imobilele terenuri care fac obiectul Contractului de concesiune cu nr. 6188/15301 din 06.09.2017. Urmare a acestei Scrisori de intenție, s-a demarat de către Comuna Cordon, procedura privind inițierea demersurilor de vânzare-cumpărare a terenurilor din Contractul de concesiune cu nr. 6188/15301 din 06.09.2017, prin întocmirea unui Raport de evaluare a acestor terenuri, pentru stabilirea valorii de piață, întocmit de evaluator atestat ANEVAR Ștefănescu Mihai.

Aceste terenuri sunt afectate de sistemul de conducte de apă care face parte din serviciul public de alimentare cu apă și canalizare al municipiului Roman, ce se află pe teritoriul administrativ al comunei Cordon.

Având în vedere prevederile art. 2, alin. 1, lit. ”j”, ”sistem de utilități publice - ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului; bunurile ce compun sistemele de utilități publice fac parte din domeniul public ori privat al unităților administrativ-teritoriale și sunt supuse regimului juridic al proprietății publice sau private, potrivit legii”, și sunt parte componentă a infrastructurii tehnico-edilitare a unităților administrativ-teritoriale.

În exercitarea competențelor și atribuțiilor ce le revin în sfera serviciilor de utilități publice, autoritățile deliberative ale administrației publice locale asigură cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor de utilități publice și adoptă hotărâri în legătură cu:

a) elaborarea și aprobarea strategiilor proprii privind dezvoltarea serviciilor, a programelor de reabilitare, extindere și modernizare a sistemelor de utilități publice existente, precum și a programelor de înființare a unor noi sisteme, inclusiv cu consultarea operatorilor;

b) coordonarea proiectării și execuției lucrărilor tehnico-edilitare, în scopul realizării acestora într-o concepție unitară și corelată cu programele de dezvoltare economico-socială a localităților, de amenajare a teritoriului, urbanism și mediu;

Drept urmare, se propune cumpărarea de către municipiul Roman a terenurilor din Contractul de concesiune cu nr. 6188/15301 din 06.09.2017, la prețul maxim de 1.719.190,80 lei, conform Raportului de evaluare înregistrat cu nr. 11.305/18.09.2024, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ștefănescu Mihai;

Prezentul referat de aprobare, însoțit de proiectul de hotărâre va fi transmis către Direcția juridică și administrație publică și Direcția Tehnică și de Investiții în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Față de cele prezentate, rugăm domnii consilieri să se pronunțe prin vot.

INIȚIATOR,
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro



Emitent: Direcția Juridică și Administrație Publică - Birou Evidență Patrimoniu/Direcția Tehnică și de Investiții
Nr. 78377 din 26.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării unor terenuri aflate pe teritoriul administrativ al U.A.T. Cordon

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

Din punct de vedere al oportunității:

Având în vedere dorința de dezvoltare a Municipiului Roman, prin Scrisoarea de Intenție înregistrată cu nr. 29615/11.04.2024, transmisă Primăriei comunei Cordon, ne-am exprimat intenția de a achiziționa imobilele terenuri care fac obiectul Contractului de concesiune cu nr. 6188/15301 din 06.09.2017. Urmare a acestei Scrisori de intenție, s-a demarat de către Comuna Cordon, procedura privind inițierea demersurilor de vânzare-cumpărare a terenurilor din Contractul de concesiune cu nr. 6188/15301 din 06.09.2017, prin întocmirea unui Raport de evaluare a acestor terenuri, pentru stabilirea valorii de piață, întocmit de evaluator atestat ANEVAR Ștefănescu Mihai.

Aceste terenuri sunt afectate de sistemul de conducte de apă care face parte din serviciul public de alimentare cu apă și canalizare al municipiului Roman, ce se află pe teritoriul administrativ al comunei Cordon.

Având în vedere prevederile art. 2, alin. 1, lit. ”j”, ”sistem de utilități publice - ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului; bunurile ce compun sistemele de utilități publice fac parte din domeniul public ori privat al unităților administrativ-teritoriale și sunt supuse regimului juridic al proprietății publice sau private, potrivit legii”, și sunt parte componentă a infrastructurii tehnico-edilitare a unităților administrativ-teritoriale.

În exercitarea competențelor și atribuțiilor ce le revin în sfera serviciilor de utilități publice, autoritățile deliberative ale administrației publice locale

asigură cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor de utilități publice și adoptă hotărâri în legătură cu:

a) elaborarea și aprobarea strategiilor proprii privind dezvoltarea serviciilor, a programelor de reabilitare, extindere și modernizare a sistemelor de utilități publice existente, precum și a programelor de înființare a unor noi sisteme, inclusiv cu consultarea operatorilor;

b) coordonarea proiectării și execuției lucrărilor tehnico-edilitare, în scopul realizării acestora într-o concepție unitară și corelată cu programele de dezvoltare economico-socială a localităților, de amenajare a teritoriului, urbanism și mediu;

Drept urmare, se propune cumpărarea de către municipiul Roman a terenurilor din Contractul de concesiune cu nr. 6188/15301 din 06.09.2017, la prețul maxim de 1.719.190,80 lei, conform Raportului de evaluare înregistrat cu nr. 11.305/18.09.2024, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ștefănescu Mihai;

Din punct de vedere al legalității.

- Art. 108, art. 364 și urm., art. 286 și urm., art. 298, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul dispozițiilor art. 129, , alin. 1 și alin.14, ale art. 139 alin. 2, ale art. 140, alin. 1, precum și ale art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Având în vedere cele expuse mai sus, apreciem că proiectul îndeplinește toate condițiile de oportunitate, necesitate și legalitate pentru a fi supus aprobării în Consiliul Local Roman.

**Director D.J.A.P.,
Camelia RUSU**

**Director D.T.I.,
Ovidiu BOJESCU**

**Întocmit,
Compartiment Evidență Patrimoniu
Doinița Ruginosu**