

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÎRGU NEAMȚ

Proiect

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării unui teren proprietate privată a orașului Tîrgu Neamț, în suprafață de 43 mp, situat în orașul Tîrgu Neamț, str. Cuza Vodă, nr.3A

Având în vedere prevederile art. 123, alin.1 și alin.3 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată cu modificările și completările ulterioare, și cererea nr. 12280 din 05.06.2015 a S.C. NARCIS SILVER SRL prin care se solicită cumpărarea terenului aferent construcției Spațiu Comercial S+P+1+M, situat pe str. Cuza Vodă, nr.3A, identificat prin numărul cadastral 54814;

Analizând Raportul de evaluare nr. 13752 din 24.06.2015 întocmit de S.C. TOPOPREST S.R.L. Piatra Neamț prin evaluator Zapor Vasile, pentru terenul în suprafață de 43 mp, situat în orașul Tîrgu Neamț, str. Cuza Vodă, nr.3A.

Analizând Expunerea de motive înaintată de Primarul orașului Tîrgu Neamț și Raportul de specialitate comun al Direcției Buget-Contabilitate, Serviciului Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Cadastru și Serviciului Juridic din cadrul Primăriei orașului Tg. Neamț ambele înregistrate sub nr. 13823 din 25.06.2015.

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2), lit. c) coroborat cu alin (5), lit.b) și art. 45 alin. (3), art. 115, alin.(1), lit.b) și art.123, alin (3) și (4) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Raportul de evaluare pentru terenul în suprafață de 43 mp, situat în orașul Tîrgu Neamț, str. Cuza Vodă, nr.3A, cu valoarea totală a terenului de 3.540 lei, echivalent 790 Euro la cursul de 4,4830 lei/Euro, întocmit de S.C. TOPOPREST S.R.L. Piatra Neamț, prevăzut în Anexa nr.1 la prezenta hotărâre, parte integrantă a acesteia.

Art. 2. Se aprobă vânzarea către S.C. NARCIS SILVER S.R.L. a terenului în suprafață de 43 mp, proprietate privată a orașului Tîrgu Neamț situat în str. Cuza Vodă, nr.3A, înscris în Cartea funciară cu nr. cadastral 54814.

(2) Terenul este ocupat de construcția C1, proprietate S.C. NARCIS SILVER S.R.L., conform autorizației de construire nr. 227 din 28.12.2006 și a procesului verbal de recepție finală nr. 26361 din 02.12.2008.

(3) Terenul este identificat în schița Plan de amplasament și delimitarea imobilului, Anexa nr.2 la prezenta hotărâre, parte integrantă a acesteia.

(4) Prețul de vânzare a terenului este de 3540 lei, stabilit conform raportului de evaluare nr. 13.752 din 24.06.2015, întocmit de S.C. TOPOPREST S.R.L. Piatra Neamț.

Art. 3. (1) Se împuternicește primarul orașului Tîrgu Neamț să semneze în numele Orașului Tîrgu Neamț contractul de vânzare-cumpărare pentru terenul menționat la art.2, la notarul public în termen de 60 de zile de la aprobarea hotărârii.

(2) Beneficiarul vânzării va suporta costurile generate de evaluarea terenului și perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art. 4. Direcția Buget-Contabilitate, Serviciul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Cadastru și Serviciul Juridic din cadrul Primăriei orașului Tîrgu Neamț vor asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 5. Secretarul orașului Tîrgu Neamț va asigura publicitatea și comunicarea prezentei hotărâri instituțiilor și persoanelor interesate.

Inițiator,
Primarul orașului Tîrgu Neamț
Harpa Vasilică

Aviz at legalitate,
Secretar,
jr. Laura Elena Măftei

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre

privind aprobarea vânzării unui teren proprietate privată a orașului Tîrgu Neamț, în suprafață de 43 mp, situat în orașul Tîrgu Neamț, str. Cuza Vodă, nr. 3A

Ținând cont de cererea S.C. NARCIS SILVER SRL Tg. Neamț, înregistrată cu nr. 12280 din 05.06.2015, prin care se solicită cumpărarea terenului aferent construcției Spațiu Comercial S+P+1+M, situat pe str. Cuza Vodă, nr 3A, identificat prin numărul cadastral 54814;

Având în vedere prevederile art. 123, alin.1 și alin.3 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Analizând Raportul de evaluare nr. 13752 din 24.06.2015 întocmit de S.C. TOPOPREST S.R.L. Piatra Neamț prin evaluator Zapor Vasile, pentru terenul în suprafață de 43 mp, situat în orașul Tîrgu Neamț, Cuza Vodă, nr 3A, și Raportul de specialitate comun al Direcției Buget-Contabilitate, Serviciului Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Cadastru și Serviciului Juridic prin care se constată corectitudinea datelor și legalitatea solicitării menționate mai sus;

Primăria orașului Tg. Neamț propune Consiliului Local al orașului Tîrgu Neamț aprobarea vânzării terenului în suprafață de 43 mp situat în Cuza Vodă, nr 3A, la prețul stabilit prin Raportul de evaluare, respectiv 3.540 lei, echivalent 790 Euro la cursul de 4,4830 lei/Euro.

Menționăm faptul că soții S.C. NARCIS SILVER SRL Tg. Neamț este proprietara imobilului amplasat pe terenul menționat mai sus, conform autorizației de construire nr. 227 din 28.12.2006 și a procesului verbal de recepție finală nr. 26361 din 02.12.2008.

PRIMAR,
HARPA VASILICĂ

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre

privind aprobarea vânzării unui teren proprietate privată a orașului Tîrgu Neamț, în suprafață de 43 mp, situat în orașul Tîrgu Neamț, str. Cuza Vodă, nr. 3A

Prin adresa nr. 12280 din 05.06.2015 S.C. NARCIS SILVER SRL Tg. Neamț își exprimă intenția de a cumpăra terenul aferent construcției Spațiu Comercial S+P+1+M, situat pe str. Cuza Vodă, nr. 3A, identificat prin numărul cadastral 54814.

Solicitantul motivează cererea de cumpărare a terenului menționat mai sus prin faptul că este proprietarul construcțiilor existente pe acest teren, dovada proprietății fiind făcută prin autorizația de construire nr. 227 din 28.12.2006 și procesul verbal de recepție finală nr. 26361 din 02.12.2008.

Terenul și construcțiile aferente sunt identificate prin planul de amplasament atașat și este înscris în cartea funciară prin numărul cadastral 54814.

Având în vedere prevederile art.123, alin. (1) și (3) din legea 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia „în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietate privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora, beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor”, și ținând cont de solicitarea de cumpărare a terenului menționat mai sus, pe care este edificată construcția aflată în proprietatea S.C. NARCIS SILVER SRL Tg. Neamț, se propune vânzarea terenului în suprafață de 43 mp.

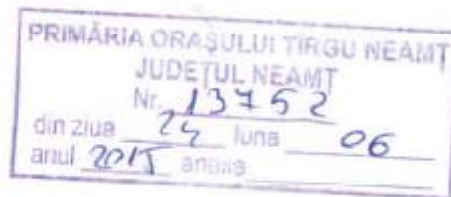
Valoarea terenului în suprafață de 43 mp situat pe str. Cuza Vodă, nr. 3A, este de 3.540 lei, echivalent 790 Euro la cursul de 4,4830 lei/Euro, respectiv 18,37 Euro/mp, stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de către de S.C. TOPOPREST S.R.L. Piatra Neamț prin evaluator Zăpor Vasile, Raport de evaluare înregistrat la primăria orașului Tîrgu Neamț sub numărul 13752 din 24.06.2015.

Având în vedere cele prezentate mai sus, vă înaintăm spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre ***privind aprobarea vânzării unui teren proprietate privată a orașului Tîrgu Neamț, în suprafață de 43 mp, situat în orașul Tîrgu Neamț, str. Cuza Vodă, nr. 3A.***

Direcția Buget – Contabilitate, Resurse Umane
Și Dezvoltare Locală,
Ec. Iosub Ecaterina Ing. Daniel Amihăilesei

Serviciul Amenajarea Teritoriului,
Urbanism, Cadastru,
Ing. Rusu Ion Ing. Dorneanu Margareta

Șef Serviciul Juridic,
Jr. Iftode Oana Maria



Nr. 951 /23.06.2015

RAPORT DE EVALUARE

Privind:

Teren 43 mp intravilan str. Cuza Voda, nr. 3A, oras Targu Neamt



Proprietatea: PRIMARIA ORASULUI TARGU NEAMT

BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI TARGU NEAMT

DESTINATAR: PRIMARIA ORASULUI TARGU NEAMT

- IUNIE 2015-

Catre,

PRIMARIA ORASULUI TARGU NEAMT, jud. Neamt

Prin prezenta va transmitem anexat, conform comenzii dvs. nr. 13503/22.06.2015, Raportul de evaluare detaliat al proprietatii „Teren”, constand in:

43 mp intravilan str. Cuza Voda, nr. 3A, oras Targu Neamt

- Proprietarul este PRIMARIA ORASULUI TARGU NEAMT, conform documentelor juridice puse la dispozitia evaluatorului:
 - Act administrativ nr. 34 – hotarare din 27.02.2015 emis de CL. Tg. Neamt
 - Act administrativ nr. 29 – hotarare din 07.08.2006 emis de CL. Tg. Neamt
 - CF 54814, Oras Targu Neamt

Prezentul raport de evaluare se adreseaza catre **PRIMARIA ORASULUI TARGU NEAMT** in calitate de **beneficiar** si de **destinatar**.

Evaluarea este elaborata in **scopul** estimarii valorii de piata a bunurilor imobile in vederea constituirii unei garantii privind creante datorate bugetului de stat, iar **utilizatorii** acestui raport este **PRIMARIA ORASULUI TARGU NEAMT** in calitate de **beneficiar si destinatar**.

In conformitate cu scopul evaluarii declarat, tipul de valoare adecvat este **valoare de piata**.

Drepturile de proprietate pentru proprietatea evaluata in prezentul raport sunt considerate a fi depline.

Data efectiva a evaluarii: Valoarea proprietatii evaluate este valabila pentru data de **23.06.2015**. La aceasta data, cursul de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei este de: **4,4830 Lei/Euro**.

Valoarea recomandata este valoare de piata. Aceasta valoare corespunde celei mai bune utilizari a proprietatii (teren arabil). In aceasta lucrare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate detinut de proprietar asupra bunului imobil mai sus mentionat.

In baza faptelor din analiza de piata, calculelor efectuate, a ipotezelor si a conditiilor limitative, valoarea de piata estimata a proprietatii este de (rotunjita):

Teren intravilan 43 mp
Vcomp teren = 790 euro respectiv 3.540 lei

Valoarea nu contine cota T.V.A.de 24% si este considerata in conditii de plata cash, integral la data tranzactiei.

Evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS - 2014), aplicand principiile continute in Standardele generale (IVS 101-Sfera misiunii de evaluare, IVS 102-Implementare, IVS 103-Raportarea evaluarii, IVS 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare), si poate fi verificat si expertizat in conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

Evaluator
Ec. Zapor Vasile
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

Adresa de inaintare

Cuprinsul

Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

CAPITOLUL 2. SFERA MISIUNII DE EVALUARE

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

2.2. Identificarea clientului

2.3. Drepturi de proprietate evaluate

2.4. Scopul evaluarii

2.5. Imobilul supus evaluarii

2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate, definitii

2.7. Ipoteze generale si conditii limitative

2.8. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii, descrierea juridica

3.2. Tipul proprietatii; definirea pietei

3.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

3.3.1. Informatii despre localitate

3.3.2. Aspecte economico sociale

3.3.3. Informatii despre zona

3.4. Informatii despre amplasament

3.5. Descriere

3.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare, ofertele sau cotatele curente

3.7. Analiza pietei imobiliare

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai buna utilizare

4.1.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

4.1.1. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construit

4.2. Modul de abordare a valorii

4.2.1. Abordarea prin comparatia vanzarilor

4.2.2. Abordarea prin venit (metoda capitalizarii rentei funciare).

4.2.3. Abordarea prin comparabila de piata

4.3. Sinteza rezultatelor

4.4. Reconcilierea valorilor - Opinia finala

ANEXE



CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante:

1.1.1. Obiectul si scopul evaluarii:

Bunul imobil evaluat este format doua teren aflat in proprietatea PRIMARIA ORASULUI TARGU NEAMT conform documentelor prezentate.

43 mp intravilan, str. Cuza Voda, nr. 3A, Targu Neamt, jud. Neamt

Scopul evaluarii il reprezinta stabilirea unei valori adecvate la data evaluarii, in vederea tranzactionarii.

In conformitate cu scopul mentionat **tipul valorii** estimat in prezentul Raport este valoare de piata.

1.1.2. Situatia juridica:

Drepturile de proprietate sunt considerate a fi depline conform:

- Act administrativ nr. 34 – hotarare din 27.02.2015 emis de CL. Tg. Neamt
- Act administrativ nr. 29 – hotarare din 07.08.2006 emis de CL. Tg. Neamt
- CF 54814, Oras Targu Neamt

Data inspectiei si data estimarii valorii:

La baza efectuării prezentei evaluări au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii Iunie 2015. Inspectia proprietatii a fost efectuata de catre evaluator la **23.06.2015**, aceasta fiind si data de referinta a evaluarii, data la care se considera valabile valorile estimate si ipotezele luate in considerare de catre evaluator.

1.1.3. **Cea mai buna utilizare:** a proprietatii imobiliare ce face obiectul prezentului raport, este utilizarea actuala respectiv: teren intravilan construit.

1.1.5. Tipul de valoare estimat:

In conformitate cu scopul evaluarii declarat de proprietar, care are si calitatea de beneficiar al raportului, tipul de valoare adecvat si agreat de acesta este **valoare de piata**.

1.1.6. Rezultatele obtinute si reconcilierea valorilor

Pentru estimarea valorii proprietatii evaluate, au fost folosite urmatoarele abordari, adecvate scopului si tipului pietei, obtinandu-se urmatoarele valori rotunjite:

Proprietatea teren intravilan 43 mp

Vcomp teren = 790 euro respectiv 3.540 lei

Vvenit teren = 819 euro respectiv 3.673 lei

1.1.7. Prezentarea opiniei evaluatorului

Concluzionand, opinam ca valoarea de piata estimata la data de 23.06.2015 in vederea stabilirii unei valori adecvate la data evaluarii in vederea tranzactionarii bunului imobil, conform consideratiilor facute, este urmatoarea:

Teren intravilan 43 mp
Vcomp teren = 790 euro respectiv 3.540 lei

- **Cursul de referinta** comunicat de B.N.R. pentru data de **23.06.2015** este de **4,4830 lei/Euro**.
- Aceste valori sunt valabile la data de **23.06.2015** si nu contin cota de 24% a T.V.A.



CAPITOLUL 2. SFERA MISIUNII DE EVALUARE

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- Evaluarea a fost efectuata de catre Zapor Vasile, membru titular ANEVAR;
- Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si adevarate, reflectand cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- Analizele si concluziile sunt nepartinitoare si sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in raport.
- Evaluatorul nu are nici o prejudecata in legatura cu proprietatea care este subiectul acestui raport sau in privinta partilor implicate in aceasta misiune.
- Nici o persoana, cu exceptia celor prezentate in raportul de evaluare, nu a acordat asistenta profesionala in timpul elaborarii acestuia.
- Evaluatorul nu a avut si nu are nici un interes fata de proprietatea evaluata si nici fata de partile implicate, iar onorariul nu a depins de marimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.
- Evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS - 2014), Ghidurile de evaluare (GE) si Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME) editia 2013, si poate fi verificat si expertizat in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

2.2. Drepturi de proprietate evaluate

In contextul prezentului raport sunt evaluate drepturile depline de proprietate asupra imobilului identificat dupa cum urmeaza:

- Act administrativ nr. 34 – hotarare din 27.02.2015 emis de CL. Tg. Neamt
- Act administrativ nr. 29 – hotarare din 07.08.2006 emis de CL. Tg. Neamt
- CF 54814, Oras Targu Neamt

2.3. **Scopul evaluarii** il reprezinta stabilirea unei valori adecvate la data evaluarii, in vederea in vederea tranzactionarii; in conformitate cu scopul mentionat **tipul valorii** estimat este valoare de piata.

2.4. **Imobilul** supus evaluarii aflat in proprietatea PRIMARIA ORASULUI TARGU NEAMT, este format din teren 43 mp intravilan Str. Cuza Voda, nr. 3A, Targu Neamt, jud. Neamt.

2.5. Bazele evaluarii, definitii

Evaluarea este un proces de estimare a unui tip de valoare, al unui tip de proprietate, la o anumita data, concretizata intr-un raport de evaluare.

Procesul de evaluare este o procedura complexa si sistematica urmata de evaluator, avand ca scop prezentarea unei opinii impartiale asupra valorii, luand in considerare toti factorii care afecteaza in mod substantial valoarea si care este efectuata conform standardelor, analizei de piata si rationamentului profesional.

Raportul de evaluare este cel care descrie etapele evaluarii si prezinta concluziile.

Valoarea, ca si concept economic, nu reprezinta o suma exacta, ci se refera la pretul cel mai probabil platit la o anumita data de un investitor mediu, pentru o serie de bunuri si servicii.

Conform scopului prezentei evaluari, de a estima valoarea unei proprietati in vederea tranzactionarii, **tipul valorii estimate**, este valoare de piata. Ca si tip de valoare utilizat intr-un proces de evaluare realizat in conformitate cu Standardelor Internationale de Evaluare (IVS-2014) „Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”



Metodologia aplicata in evaluare este cea recomandata de Standardele Internationale de Evaluare (IVS - 2014), aplicand principiile continute in Standardele generale (IVS 101, 102, 103, 230), Ghidurile de evaluare (GE) si Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME) editia 2013.

Data evaluarii este **23.06.2015**, la care ipotezele evaluarii si valorile estimate sunt valabile. Estimarea valorii de piata s-a facut luand in considerare nivelul preturilor lunii Iunie 2015, pentru proprietatile imobiliare de acest tip.

Modul de exprimare a valorii si conditiile de plata

Valoarea de piata recomandata pentru imobilul ce face obiectul acestui raport, a fost exprimata in **Lei si EURO**, neincluzand cota TVA de 24%.

Valorile propuse au fost estimate **in conditii de plata cash**, la un curs de referinta de **4,4830 lei/Euro**, acestea urmand a se modifica si a nu mai fi valabile in eventualitatea aparitiei unor schimbari semnificative in nivelul veniturilor previzionate sau a rentabilitatii, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare sau al cursul de schimb valutar, ulterioare evaluarii.

Inspectia proprietatii a fost efectuata de evaluator la data de **22.06.2015**.

Informatii si surse de informatii utilizate

Informatii:

- ✓ Situatia juridica a proprietatii imobiliare;
- ✓ Informatiile privind proprietatea conform documentelor anexate;
- ✓ Utilizarea actuala ;
- ✓ Informatii privind piata imobiliara locala (preturi, chirii, tranzactii cu imobile similare, etc.)
- ✓ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

- ✓ informatii despre piata imobiliara obtinute de la alti participanti pe piata locala si agentii imobiliare;
- ✓ presa de specialitate si internet.

2.6. Ipoteze generale si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si conditii limitative, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.6.1. Ipoteze generale:

Ipotezele pe baza carora s-a stabilit modul de abordare in cadrul acestei lucrari de evaluare, sunt urmatoarele:

- Din punct de vedere juridic, s-a efectuat prezentul raport luand in considerare in mod exclusiv informatiile si documentele furnizate, care au fost considerate a fi reale, fara a se intreprinde verificari si investigatii suplimentare.
- S-a facut evaluarea drepturilor de proprietate in ipoteza ca nu exista sarcini, iar valoarea este recomandata conform acestor conditii. Evaluatorul recomanda valoarea de piata a drepturilor depline pe care le detine proprietarul. Se presupune ca documentele sunt valabile si proprietatea poate fi tranzactionata.
- Se presupune ca proprietatea imobiliara, reprezentand teren agricol, se conformeaza reglementarilor si restrictiilor de utilizare, in afara situatiei in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si de care s-a tinut cont in prezentul raport.
- Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu in vigoare.
- Nu avem informatii care sa indice prezenta contaminarilor sau a materialelor periculoase in zona. Nu

am realizat nici un fel de investigatii pentru stabilirea eventualelor contaminari ale solului sau structurii. Presupunand ca acestea ar exista, cheltuielile pentru eventualele decontaminari nu au fost luate in considerare.

- Se presupune ca toate documentatiile tehnice sunt corecte. Suprafetele proprietatii evaluate au fost preluate din documentatia prezentata evaluatorului (acte de proprietate), fara a face alte masuratori sau verificari suplimentare.
- Stabilirea metodelor utilizate in prezentul raport de evaluare s-a facut pe baza situatiei actuale a proprietatii, urmarind ca valoarea propusa sa fie cea mai probabila valoare de piata pe care o poate inregistra bunul imobil evaluat.
- Pentru estimarea valorii, au fost utilizate toate informatiile si documentele furnizate de catre proprietar, fiind considerate de buna credinta, insa evaluatorul presupune posibilitatea existentei si a altor informatii pe care nu le cunoaste.
- Luand in considerare situatia proprietatii la data evaluarii, evaluatorul presupune ca toate ipotezele si metodele de evaluare sunt rezonabile, in lumina faptelor disponibile la data evaluarii.

Conditii limitative sunt restrictii in procesul evaluarii, care pot fi impuse de catre clienti si de catre prevederile legislatiei nationale sau sunt stabilite de catre evaluator.

2.6.2 Conditii limitative:

- Prezenta evaluare a fost efectuata in conditiile imposibilitatii inspectarii partilor acoperite, neexpus sau inaccesibile ale proprietatii. Evaluatorul, neavand sarcina realizarii unei expertize tehnice, nu isi asuma responsabilitatea pentru situatia in care elementele ascunse ar face posibila cresterea sau micșorarea valorii recomandate.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si devin invalide in cazul cand se face divizarea acestora, in vederea alocarii pe componente sau drepturi parțiale, exceptand cazul in care o astfel de distribuire a fost prevazuta raport.
- Acest raport are valabilitate limitata in timp deoarece previziunile, analizele, proiectiile si estimarile se bazeaza pe conditiile curente de piata, pe oferta si cerere si sunt influentate de existenta unei economii stabile; aceste previziuni vor fi modificate odata cu aparitia unor schimbari ale conditiilor evaluarii. Datorita factorilor cererii si ai ofertei, evolutiei cursului valutar si existentei inflatiei, valorile estimate in EUR sunt valabile atat timp cat conditiile evaluarii raman neschimbate sau apar modificari nesemnificative.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara, sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, in absenta unor conventii stabilite prin angajamentul initial.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in legatura cu eventualele inconveniente generate de lipsa informatiilor furnizate de documente mentionate.

2.7. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

- Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati.
- Nu acceptam nici o responsabilitate daca raportul este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.
- Raportul de evaluare, in totalitate sau in referinte, nu va fi difuzat public fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu privire la contextul in care acesta ar putea aparea.



CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii, descrierea juridica

Proprietatea supusa evaluarii este format din:

- Teren cu suprafata de 43 mp intravilan, Str. Cuza Voda, nr. 3A, Targu Neamt, jud. Neamt, identificata la nr. Cadastral 54814. Pe teren se afla o constructie spatiu comercial S+P+E+M aflata in proprietatea SC NARCIS SILVER SRL. Constructia nu face obiectul evaluarii in prezentul raport.

Descrierea juridica

In contextul prezentului raport sunt evaluate drepturile depline de proprietate (proprietar PRIMARIA ORASULUI TARGU NEAMT) asupra imobilului identificat dupa cum urmeaza:

Pentru terenul de 43 mp intravilan, Str. Cuza Voda, nr. 3A, Targu Neamt, jud. Neamt

- Act administrativ nr. 34 – hotarare din 27.02.2015 emis de CL. Tg. Neamt
- Act administrativ nr. 29 – hotarare din 07.08.2006 emis de CL. Tg. Neamt
- CF 54814, Oras Targu Neamt

3.2. Tipul proprietatii si definirea pietei

Acceptiunea economica a pietei se refera la gama sau setul de produse, numarul potential de vanzatori, de cumparatori si la regiunea geografica in care ofertantii si potentialii cumparatori interactioneaza, determinand astfel pretul bunului.

Proprietatea se inscrie in categoria celor teren ocupat de constructie

In cazul prezentei proprietati, piata se defineste ca piata proprietatilor reprezentate de terenurile intravilane situate in zona localitatii Targu Neamt si a localitatilor invecinate, piata aflata intr-o perioada de stagnare, iar probabilitii utilizatori fac parte din potentialii cumparatori .

3.3. Date despre zona, vecinatati si amplasare

3.3.1. Informatii despre localitate

Tirgu Neamț este un oraș din județul Neamț, regiunea Moldova, Romania. Orașul este situat in nordul județului Neamț, in vestul regiunii istorice Moldova, și in nord-estul Romaniei. Orașul este situat la o altitudine medie de 365 m, pe terasa raului Ozana, un afluent al Moldovei, care se varsa in raul Siret. Prin așezarea sa, orașul se afla, de asemenea, la intrarea in Depresiunea Neamțului, la poalele Culmii Pleșu, Varful Vanatori (624 m). Principale forme de relief sunt Depresiunea Neamțului (Ozana - Topolița) și dealurile și culmile ce țin de Subcarpații Moldovei: Culmea Pleșu (culme submontana) la nord, dealurile Movilelor, Humulești și Ocea la sud, și dealul Boiștea care inchide valea Ozanei la est. Culmea Pleșului, cu o lungime de 24 km, situata la nord, are inalțimea maxima de 913 m. In spre orașul Tirgu Neamț, se afla varful Vanatori care are altitudinea de 623 m, ce se ridica cu aproape 250 m deasupra albiei raului Ozana, printr-o panta stancoasa.

In spre sud dealurile au aspect de coline datorita inalțimilor lor nu foarte mari: Dealul Movilelor (440 m), dealul Humulești (410 m), dealul Ocea (400 m). Dealul Boiștea este situat pe latura estica a orașului Tirgu Neamț, pe cealalta parte a raului Ozana, la ieșirea din depresiunea subcarpatica. Are altitudinea maxima de 582 m și strajucște intreaga vale, mai ales ca versantul nordic este mai abrupt. La baza sa se gasește satul Blebea, o mica suburbie a orașului.



Analiza pietei imobiliare specifice

Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile sale:

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rarori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara specifica proprietatilor evaluate

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este de tip agricol.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind judetul Neamt.

In analiza acestei pietele am investigat aspecte legate de situatia economica a Judetului Neamt, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

Oferta a scazut si datorita faptului ca majoritatea proprietarilor de proprietati similare prefera varianta inchirierii si nu instrainarea acestora.

Analiza cererii

Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifesta cerere pentru achizitionarea sau inchirierea de astfel de terenuri.

Cererea pentru un anumit tip de teren este influentata foarte mult atat de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului sau, a potentialului de dezvoltare a zonei, a accesului, posibilitatile de parcare, etc cat si de caracteristicile sale intrinseci: dimensiune, posibilitati de expunere la strada, dotari cu utilitati.

Echilibrul pietele

La nivelul orasului Targu Neamt zonele marginase ale orasului, nu se poate vorbi de o piata imobiliara functionala in ceea ce priveste proprietati similare, pe piata nu se efectueaza tranzactii regulate, mai des intalnim inchirieri ce pot oferi suficiente informatii in ceea ce priveste preturile de tranzactionare ale acestui tip de imobile. Punctul de echilibru este foarte greu de atins, ciclul imobiliar putand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltarea a afacerilor, activitatea imobiliara raspunzand la stimulii pe termen lung. Piata achizitiilor este influentata si de dezvoltarea rapida a sistemului de credit ipotecar si imobiliar, datorita scaderii dobanzilor la credite, care de fapt au impulsionat in mod cert cererea de proprietati similare.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

„Cea mai buna utilizare” este definita in cadrul Standardelor Internationale de Evaluare ca fiind *„cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta valoarea cea mai mare a proprietatii evaluate.”*

Pentru stabilirea celei mai bune utilizari, vom tine cont de caracteristicile zonei de amplasare a proprietatii si de caracteristicile pietei imobiliare descrisa anterior.

Cea mai buna utilizare trebuie analizata astfel:

- cea mai buna utilizare a terenului liber.

Cea mai buna utilizare a terenului – teren agricol.

Exista posibilitatea ca un teren liber sa fie folosit pentru vanzare sau pentru inchiriere (arenda).

Exista doua metode pentru determinarea celei mai bune utilizari a terenului liber:

- a) estimarea valorii prin randament (arenda, productie);
- b) identificarea tranzactiilor comparabile cu terenuri libere.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata

Cea mai buna utilizare a terenului liber de constructii.

Utilizarea ce maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat, este cea mai buna utilizare a terenului construit.

In urma analizei se poate concluziona ca cea mai buna utilizare a proprietatii este cea actuala de teren curti constructii.

4.2. Modul de abordare a evaluarii

Abordari, alegerea metodelor

Evaluarea reprezinta o opinie sau o concluzie emisa pe baza unei analize referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei proprietati imobiliare, exprimata de o persoana impartiala, specializata in analiza si evaluarea proprietatilor imobiliare.

4.2.1 Abordarea prin piata

Accasta metoda pleaca de la premisa ca preturile pentru proprietati sunt determinate de catre piata. Astfel, o indicatie asupra valorii de piata poate fi calculata dupa o studiere a preturilor de pe piata pentru proprietatile competitive si comparabile pe respectivul segment de piata.

Pe aceasta baza, Standardele de Evaluare precizeaza ca, atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii. Preturile de vanzare ale proprietatilor ce sunt considerate ca fiind comparabile au tendinta de a defini un interval de valori in care este de asteptat sa se afle si valoarea proprietatii subiect. Dupa ce au fost colectate si verificate informatii privind vanzarile sau ofertele, au fost selectate si analizate unul sau mai multe criterii de comparatie. Criteriile de comparatie pe care cumparatorii sau vanzatorii de pe o anumita piata le utilizeaza in deciziile de cumparare sau vanzare sunt caracteristicile specifice ale proprietatii si comparabilelor analizate, care conduc la variatia pretului platit pentru o proprietate imobiliara. Criteriile de comparatie utilizeaza, de regula, doua componente pentru a genera un factor (de exemplu pret pe unitatea de masura sau rata rezultata prin raportarea pretului de vanzare a proprietatii la venitul sau net, altfel numit multiplicatorul venitulului net) care poate reflecta precis diferentele dintre proprietati similare.

Astfel, pentru realizarea comparatie directe intre o proprietate comparabila vanduta sau ofertata si proprietatea evaluata, evaluatorul ia in considerare posibile corectii bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Se vor aplica corectii asupra preturilor de vanzare ale comparabilelor, tinand cont de diferentele existente la aceste criterii de comparatie.



4.2.2 Abordarea prin venit

Metoda capitalizării rentei funciare

Metoda actualizării fluxurilor-venituri realizate din chirii (cash-flow actualizat)

Această metodă este înscrisă în abordarea prin venit, se folosește atunci când este necesară evaluarea unui teren viran sau considerat viran, care posedă așa numitul „potențial de dezvoltare”, adică există posibilitatea practică (fizică și permisibilă legal) ca acel teren să fie amenajat și apoi construite clădiri cu diferite destinații și constă în parcurgerea mai multor etape de analiză a venitului generabil de o proprietate imobiliară, respectiv:

1. determinarea venitului net al proprietății
2. determinarea gradului de neocupare a suprafeței de teren
3. determinarea cheltuielilor cu managementul proprietății, salarii, impozite etc.

Ipoteze folosite:

Evaluatorul consideră nivelul chiriilor luate în calcul, ca fiind minim necesar.

Din informațiile existente pe piață de care evaluatorul a avut cunoștință referitor la valorile de închiriere ale bunurilor imobile de tipul teren liber s-a constatat ca valoarea chiriei este cuprinsă între 0,5-1 euro/mp/lună pentru terenurile intravilane. Având în vedere ca terenul evaluat face parte din categoria teren curți construcții și sunt acoperite integral de construcții, s-a estimat chiria lunară de 0,95 euro/mp/lună, considerată a fi o valoare prudentă pentru această categorie de teren.

Se consideră o rată de capitalizare de 12%, având în vedere poziția terenului, starea acestuia și posibilitatea de recuperare rapidă a investiției.

Evaluatorul consideră că această rată de capitalizare este realistă și poate fi utilizată pentru evaluarea terenului menționat.

Fisa de estimare a valorii pentru teren în suprafața de 43 mp intravilan, prin metoda capitalizării venitului este prezentată în Anexa nr. 1.

În aceste condiții valoarea obținută prin metoda capitalizării venitului pentru terenul evaluat este următoarea:

Vcap teren 43 mp = 819 euro respectiv 3.673 lei

Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor de piață

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții, recreere, agricultura, sau suport al căilor de comunicații. Valoarea terenului este influențată de unele principii cum ar fi: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul.

Cea mai utilizată metodă este cea a comparației directe și se folosește la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. Elementele de comparație sunt:

- drepturile de proprietate;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condiții ale pieței (data vânzării);
- restricții locale;
- localizare, zonare, orientare;
- caracteristici fizice (panta), topografia;
- caracteristici economice;

Pe baza diferențelor între elementele de comparație se fac corecții ale prețurilor pentru fiecare proprietate comparabilă, pentru a face proprietățile echivalente la prețul unitar sau prețul total.

Metoda presupune parcurgerea unor etape:

- cercetarea pieței pentru a obține informațiile necesare;
- verificarea informațiilor;
- alegerea criteriilor de comparație;
- compararea proprietății similare cu cea de comparat;
- ajustarea adecvată a prețurilor de tranzacție;



- analiza rezultatelor;
- alegerea si estimarea valorii finale.

In cazul proprietatii evaluate, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a 3 oferte relativ recente a unor proprietati imobiliare care au putut fi identificate de evaluator pe teren si a caror caracteristici principale pot fi asimilate cu ale proprietatii de evaluat.

Proprietatile comparabile pentru terenuri situate in intravilanul localitatii sunt:

Comparabila 1. Teren zona Condreni, 906 mp, toate utilitatile disponibile, drum asfaltat, sub padure, ideal pentru casa, deschidere 13 m. Vanzare: 36.000 €.

Comparabila 2. Vand 300 mp teren intravilan in centrul Targu Neamt ideal pentru loc de casa, magazin, afacere. Vanzare 21.000 €.

Comparabila 3. Vand teren 950 mp in Targu Neamt, strada Mihai Eminescu, 3 min pana la Lidl. Vanzare 33.250 €.

Metoda comparatiei vanzarilor

Prin aceasta metoda, preturile si informatiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Criteriul de comparatie ales este pret/mp.

Elemente de comparatie: dreptul de proprietate, finantare, conditiile de vanzare, conditii ale pietii, topografie, locatie fata de de artera principala de circulatie si acces la utilitatii.

Marimea corectiilor va fi exprimata in procente si in Euro/mp.

Grila de estimare a valorii pentru teren in suprafata de 43 mp intravilan, prin metoda comparatiei de piata este prezentata in Anexa nr. 2.

Vcomp teren 43 mp = 790 euro respectiv 3.540 lei

4.3 Sinteza rezultatelor

Evaluarea proprietății imobiliare a fost efectuată prin aplicarea a două metode de evaluare recunoscute de Standardele de Evaluare: **metoda comparației directe și metoda capitalizării veniturii** pentru teren.

Proprietatea teren intravilan 43 mp

Vcomp teren = 790 euro respectiv 3.540 lei

Vvenit teren = 819 euro respectiv 3.673 lei

Inainte de a prezenta rezultatul evaluarii este necesar sa mentionez ca, in capitolul anterior au fost aplicate concomitent, doua abordari pentru evaluare, si anume: abordarea prin venit - metoda capitalizarii rentei funciare si abordarea prin comparabila de piata, in sensul ca s-a urmarit obtinerea unor valori separat, prin fiecare metoda, acolo unde s-a dispus de date de pe piata, dupa care, prin aplicarea asa-numitei "reconcilieri a rezultatelor" s-a obtinut valoarea de piata .

Astfel, prin cele doua metode de evaluare s-au obtinut urmatoarele valori pentru proprietatea de 43 mp evaluata:

| | <i>Abordare prin venit</i> | | <i>Abordare prin comparabila de piata</i> | |
|----------------------|----------------------------|------------------|---|------------------|
| | 819 euro | 3.673 lei | 790 euro | 3.540 lei |
| Valoarea estimata | | | | |
| Adecvare | - | | | + |
| Precizie | | + | | + |
| Cantitate informatii | | - | | + |



4.4. Reconcilierea valorilor si opinia finala

Estimarea valorii de piata a proprietatii s-a facut pe baza rezultatelor obtinute prin aplicarea celor doua abordari, abordarea prin venit si abordarea prin comparabila de piata. Utilizarea acestor doua metode a fost posibila in contextul in care proprietatea evaluata este reprezentata teren intravilan situate in localitatea Targu Neamt.

S-a recurs la ceea ce Standardele de Evaluare numesc „reconcilierea rezultatelor”, operatiune prin care dintre cele doua valori, obtinute prin cele doua metode de evaluare utilizate, s-a ales valoarea care, in opinia evaluatorului, este cea mai apropiata de valoarea justa a proprietatii subiect.

Astfel, ca urmare a investigatiilor si analizelor efectuate, avand in vedere criteriile de apreciere (adecvarea, precizia si cantitatea de informatii) si tinand cont de factorii ce influenteaza valoarea (utilitatea, raritatea, dorinta si puterea efectiva de cumparare), in opinia evaluatorului, **valoarea justa cea mai probabila a proprietatii evaluate, la data evaluarii**, este cea obtinuta cu abordarea prin comparabila de piata, aceasta fiind estimata, **in preturi care nu contin cota T.V.A. la valoarea de :**

**Teren intravilan 43 mp
Vcomp = 790 euro respectiv 3.540 lei**

Argumente ce au stat la baza elaborarii acestei opinii:

- valoarea a fost estimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- la estimarea valorii s-a tinut seama de stadiul fizic al proprietatii imobiliare si destinatia acesteia;
- valoarea este influentata de contextul economic actual, de piata locala;
- situatia actuala a proprietatii si scopul evaluarii au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate, si de modalitatile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale.

Evaluator
Zapor Vasile
Membru titular ANEVAR



ANEXE

ANEXA NR. 1

Metoda actualizării fluxurilor-venituri realizate din chirii (cash-flow actualizat)

Capacitatea beneficiară este obținerea unui profit, prin care investitorul să-și amortizeze (recupereze) capitalul investit și să realizeze un venit suplimentar.

S-a luat în calcul profitul net previzionat din inchirierea proprietatii (teren) pentru perioada 2015-2039

Capacitatea anuală a activului de a genera venituri este estimată la

| concesiune | lei/mp | suprafata | Venit/an |
|------------|--------|-----------|----------|
| teren | 0,953 | 43 | 491,6 |

| | Cifra de afaceri (CA)-cresiere 1% | Costuri aferente CA (impozit) 2% | Cheltuieli administrare 3% | Profitul brut | Impozit pe profit 16% | Profit net | Factori de actualizare la t = | Venit net actualizat |
|------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------|-----------------------|------------|-------------------------------|----------------------|
| 2015 | 491,5612 | 9,8312 | 14,7468 | 466,9831 | 74,7173 | 392,2658 | 0,8929 | 350,2374 |
| 2016 | 501,3924 | 10,0278 | 15,0418 | 476,3228 | 76,2116 | 400,1112 | 0,7972 | 318,9662 |
| 2017 | 511,4203 | 10,2284 | 15,3426 | 485,8493 | 77,7359 | 408,1134 | 0,7118 | 290,4870 |
| 2018 | 521,6487 | 10,4330 | 15,6495 | 495,5663 | 79,2906 | 416,2757 | 0,6355 | 264,5507 |
| 2019 | 532,0817 | 10,6410 | 15,9624 | 505,4776 | 80,8764 | 424,6012 | 0,5674 | 240,9301 |
| 2020 | 542,7233 | 10,8545 | 16,2817 | 515,5871 | 82,4939 | 433,0932 | 0,5066 | 219,4185 |
| 2021 | 548,1505 | 10,9630 | 16,4445 | 520,7430 | 83,3189 | 437,4241 | 0,4523 | 197,8685 |
| 2022 | 553,6320 | 11,0726 | 16,6090 | 525,9504 | 84,1521 | 441,7984 | 0,4039 | 178,4349 |
| 2023 | 559,1684 | 11,1834 | 16,7751 | 531,2099 | 84,9936 | 446,2163 | 0,3606 | 160,9101 |
| 2024 | 564,7600 | 11,2952 | 16,9428 | 536,5220 | 85,8435 | 450,6785 | 0,3220 | 145,1064 |
| 2025 | 570,4076 | 11,4082 | 17,1122 | 541,8873 | 86,7020 | 455,1853 | 0,2875 | 130,8549 |
| 2026 | 576,1117 | 11,5222 | 17,2834 | 547,3061 | 87,5690 | 459,7371 | 0,2567 | 118,0031 |
| 2027 | 581,8728 | 11,6375 | 17,4562 | 552,7792 | 88,4447 | 464,3345 | 0,2292 | 106,4135 |
| 2028 | 587,6916 | 11,7538 | 17,6307 | 558,3070 | 89,3291 | 468,9779 | 0,2046 | 95,9622 |
| 2029 | 593,5685 | 11,8714 | 17,8071 | 563,8900 | 90,2224 | 473,6676 | 0,1827 | 86,5373 |
| 2030 | 599,5042 | 11,9901 | 17,9851 | 569,5289 | 91,1246 | 478,4043 | 0,1631 | 78,0381 |
| 2031 | 605,4992 | 12,1100 | 18,1650 | 575,2242 | 92,0359 | 483,1884 | 0,1456 | 70,3737 |
| 2032 | 611,5542 | 12,2311 | 18,3466 | 580,9765 | 92,9562 | 488,0202 | 0,1300 | 63,4620 |
| 2033 | 617,6697 | 12,3534 | 18,5301 | 586,7862 | 93,8858 | 492,9004 | 0,1161 | 57,2291 |
| 2034 | 623,8464 | 12,4769 | 18,7154 | 592,6541 | 94,8247 | 497,8295 | 0,1037 | 51,6084 |
| 2035 | 630,0849 | 12,6017 | 18,9025 | 598,5807 | 95,7729 | 502,8077 | 0,0926 | 46,5397 |
| 2036 | 636,3857 | 12,7277 | 19,0916 | 604,5665 | 96,7306 | 507,8358 | 0,0826 | 41,9688 |
| 2037 | 642,7496 | 12,8550 | 19,2825 | 610,6121 | 97,6979 | 512,9142 | 0,0738 | 37,8469 |
| 2038 | 649,1771 | 12,9835 | 19,4753 | 616,7182 | 98,6749 | 518,0433 | 0,0659 | 34,1298 |
| 2039 | 655,6689 | 13,1134 | 19,6701 | 622,8854 | 99,6617 | 523,2238 | 0,0588 | 30,7778 |
| Valoare prezenta actualizata | | | | | | | | 3.673,136 |

Vcap teren 43 mp = 819 euro respectiv 3.673 lei



ANEXA 2

Teren 43 mp intravilan str. Cuza Voda, nr. 3A, oras Targu Neamt

| Elemente de comparatie | Subiect | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|--|--------------------------------------|---|---|---|
| Suprafata | 43,00 | 900 | 300 | 950 |
| Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp) | | 40,00 | 70,00 | 35,00 |
| | | 36.000 | 21.000 | 33.250 |
| Drepturi de proprietate | integral | integral | integral | integral |
| Valoarea corectiei (Euro/mp) | | 0% | 0% | 0% |
| Pret corectat | | 40,00 | 70,00 | 35,00 |
| | | | | |
| Conditii vanzare (-10% din oferta) | | oferta | oferta | oferta * |
| | | | | |
| Valoarea corectiei (Euro/mp) | | 4,00 | 7,00 | 3,50 |
| Pret corectat | | 36,00 | 63,00 | 31,50 |
| | | | | |
| Localizare | Teren Targu Neamt, str. Cuza Voda | Targu Neamt, zona Codreni | Targu Neamt centru | Targu Neamt, str. M. Eminescu |
| Valoarea corectiei (%) | | 5% | -30% | 0% |
| Pret corectat | | 37,80 | 44,10 | 31,50 |
| | | | | |
| Acces | | similar | mai bun | mai bun |
| Valoarea corectiei (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea corectiei (EUR/mp) | | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat | | 37,80 | 44,10 | 31,50 |
| | | | | |
| Destinatia (utilizarea terenului) | teren ocupat integral de constructie | curti constructii, rezidential, turistic, prestari servicii | curti constructii, rezidential, turistic, prestari servicii | curti constructii, rezidential, turistic, prestari servicii |
| Valoarea corectiei (eur/mp) | | -10 | -10 | -10 |
| Pret corectat | | 27,80 | 34,10 | 21,50 |
| | | | | |
| Utilitati | | similar | similar | similar |
| Valoarea corectiei (EUR/mp) | Cale de acces | -1,00 | -1,00 | -1,00 |
| Pret corectat | | 26,80 | 33,10 | 20,50 |
| | | | | |
| Suprafata | 43,00 | 900 | 300 | 950 |
| Corectie procentuala | | -10% | -5% | -10% |
| Valoarea corectiei (EUR/mp) | | -2,58 | -1,66 | -2,05 |
| Pret corectat | | 24,10 | 31,45 | 18,45 |
| Si altele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc) | | -0,02 | -0,02 | -0,02 |
| Total corectie bruta | | 19,500 | 38,575 | 16,570 |
| | | | | |
| Valoarea estimata | rotund | 18,45 | EUR/mp | |
| S teren = mp | | 790 | 3.540 | |

Vcomp teren 43 mp = 790 euro respectiv 3.540 lei



OFERTE VANZARE TERENURI TARGU NEAMT

OFERTE VANZARE TERENURI Targu neamt

Vanzare teren Periferie Targu Neamt

906 m²

36,000 € (negociabil) (40 € / m²) (negociabil)

CLICK PENTRU TELEFON

- Informatii zona



Teren zona Condreni, toate utilitatile disponibile, drum asfaltat, sub padure, ideal pentru casa, deschidere 13m.

teren pentru constructii

- TARGU NEAMT

Teren 300 mp in centrul targu neamt

- TARGU NEAMT
- Terenuri

9 Iun 18:26

70^{euro}

- PRET 70 euro
- TIP ANUNT Oferta vanzare
- POSTAT DE Persoana
-

Descriere

Vand 300mp teren intravilan in centrul Targu Neamt ideal pentru loc de casa, magazin, afacere

- **Detalii**
- LOCALITATE **Targu Neamt**
- ZONA **Central**
- SUPRAFATA **300 mp**
- TIP TEREN **intravilan**
- SCHIMB **Nu accept schimburi**

Vand teren 35 €

Targu Neamt A daugat La 8:45, 12 Iunie 2015, Numar anunt: 42377831

Salveaza ca favorit

Oferit de: Proprietar

Extravilan /
intravilan: Intravilan

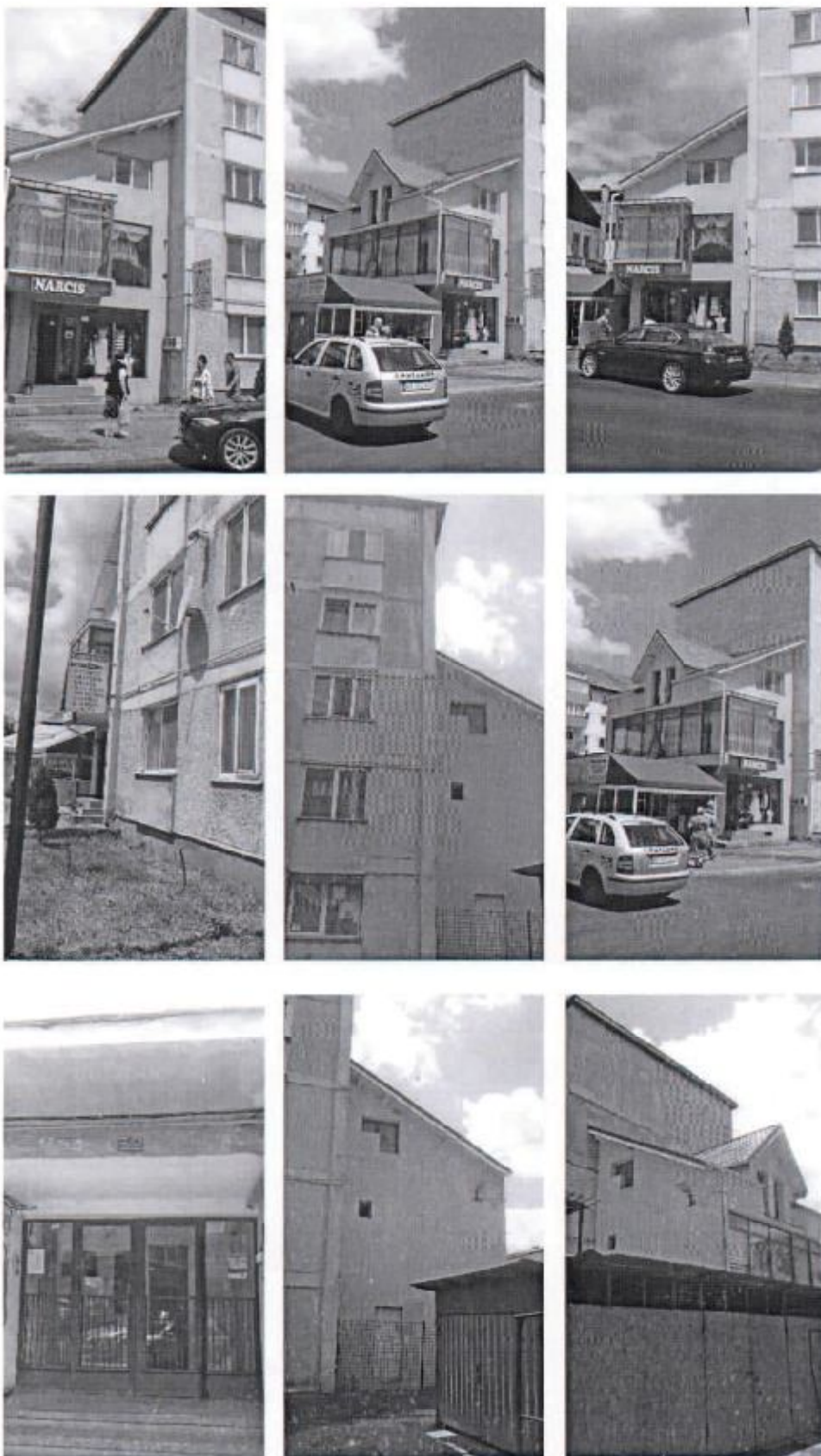
Suprafata: **950 m²**

Vand teren in Targu Neamt, strada Mihai Eminescu, 3 min pana la Lidl. Mai multe detalii la tel.



FOTOGRAFII

Teren 43 mp intravilan str. Cuza Voda, nr. 3A, oras Targu Neamt

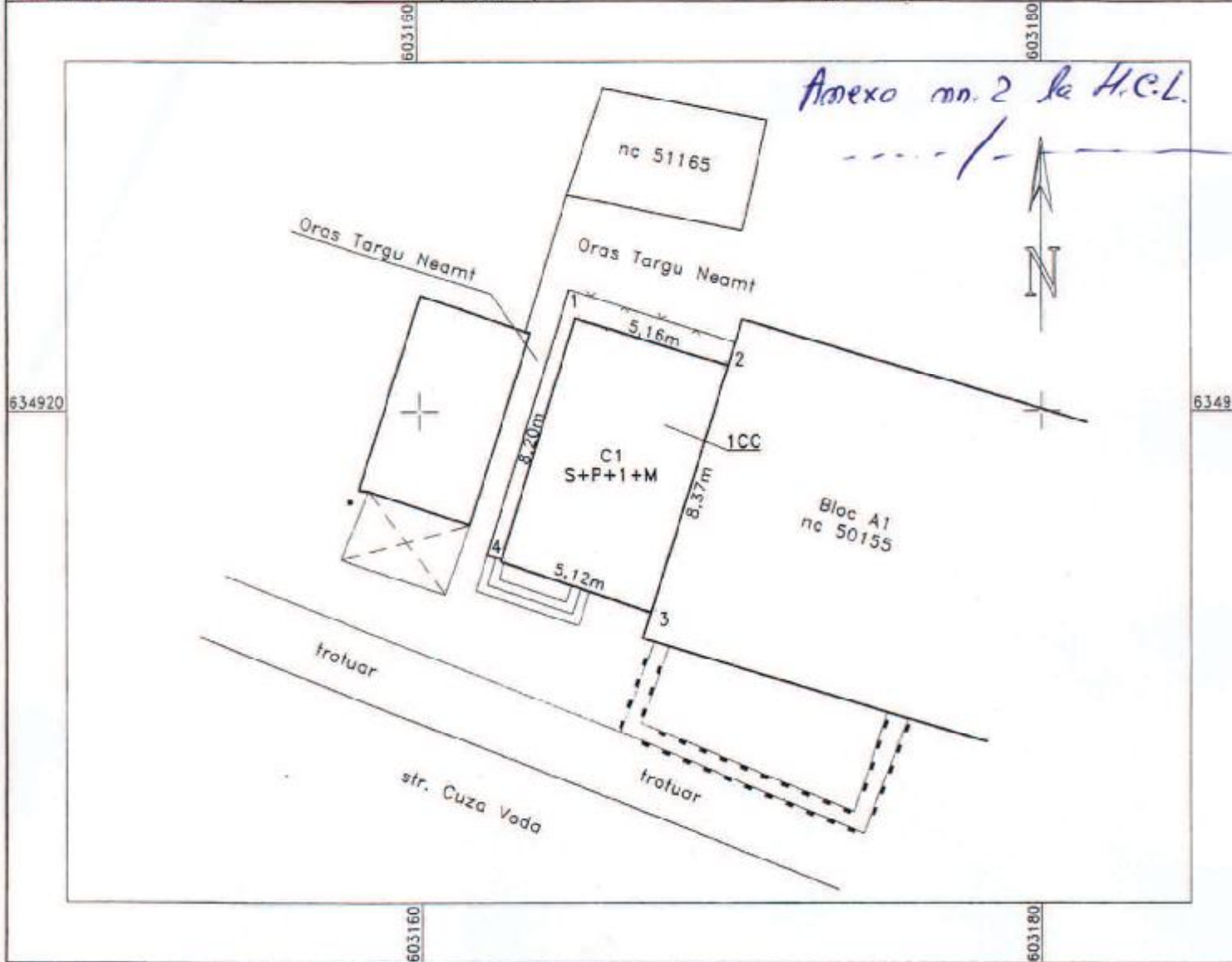




PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

| | | | |
|-------------------------------|------------------------------|---|--|
| Nr. cadastral 54814 | Suprafața măsurată(mp) 43 | Adresa imobilului intravilan Târgu Neamț, str. Cuza Vodă, nr.3A, oraș Târgu - Neamț, județul Neamț | |
| Carte Funciară nr. | UAT | Târgu Neamț | |



A. Date referitoare la teren

| Nr. parcelă | Categorie de folosință | Suprafața (mp) | Mențiuni |
|--------------|------------------------|----------------|---|
| 1 | CC | 43 | Teren delimitat de zidul construcției C1. |
| - | - | - | |
| - | - | - | |
| Total | | 43 | - |

B. Date referitoare la construcții

| Cod | Destinația | Suprafața construită la sol(mp) | Mențiuni |
|--------------|------------|---------------------------------|---|
| C1 | CIE | 43 | Spațiu comercial S+P+1+M edificat în anul 2008, cu sed=185 mp |
| - | - | - | - |
| Total | | 43 | - |

Suprafața totală măsurată a imobilului=43 mp
Suprafața din act=40 mp

Executant LATEȘ Petru - Iulian
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.



Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.



Semnătura și parafă
Nume și prenume: **M. HAI ANTONELLA CORINA**
Data: **13.05.2015**
Funcție: **ȘEF ALIER CADASTRU**

Semnătura și stampila
Data: 05.2015

13. MAI. 2015