ANEXA 1 LA
HCL nr. 300 din 13.12.2018

Nr. 740/17.12.2018

JUD. NEAMȚ ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ CONSILIUL LOCAL

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHE, NR. 3, JUDETUL NEAMT
J27/1862/2003, CUI 16006670
EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2018
Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren intravilan

situat in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 48, judetul Neamt

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CASAPU IOAN
Legitimatia Nr. 11232
Valabil 2018
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

AGENȚIA DE EVALUARE 16006670 CONSULTANȚĂ ÎN AFACERI S.R.L. J27/1862/2003 Cordun - Neamț

Decembrie 2018

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI 4
SCOPUL EVALUARII 4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII 4
DATA EVALUARII 4
INSPECTIA 4

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI 6
1.3. SCOPUL EVALUARII 6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII 7
1.5. TIPUL VALORII 7
1.6. DREPTURILE EVALUATE 7
1.7. DATA EVALUARII 7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE 7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 7
1.10. INSPECTIA 7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI 8
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI 8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE 8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 10

2. DESCRIEREA RAPORTULUI 11

2.1. ETAPELE PARCURSE 11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE 11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA 11

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE 13

3.1. DESCRIEREA JURIDICA 13
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE 13
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE 13
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT 14
3.5. HARTA LOCATIEI 14
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII 14
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE 15

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 16

4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE 16
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI 16
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE 16
4.4. OFERTA 16
4.5. CEREREA 16
4.6. ECHILIBRUL PIETEI 16
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA 17

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA 18

5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE 18

ROMÂNIA
JUD. NEAMȚ ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL

5.2. EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA 18
6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 19
6.1. OPINIA FINALA ASUPRA VALORII 19
7. ANEXE 20
8. MENTIUNI FINALE 21
8.1. DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA) 21
8.2. VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE 21
8.3. CONDITIILE LIMITATIVE 22

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL

17 Decembrie 2018

In atentia:	**Clientul: Oras Targu Neamt**
	Destinatarul: Oras Targu Neamt

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 48, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt
Destinatarul: Oras Targu Neamt
Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 313 mp, in vederea vanzarii.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 313 mp, situat in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 48, judetul Neamt (apartine domeniului privat al orasului Targu Neamt).

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 55903, inscris in Cartea funciara nr. 55903-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

Data evaluarii este 17.12.2018.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 17.12.2018 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dna Iftode Oana-Maria (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in acest raport, a rezultat urmatoarea valoare:

Valoarea de piata:	
18.900 €	**87.960 lei**

Casapu Ioan
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru ANEVAR

Note :
1) Valorile sunt nete fara TVA
2) Curs B.N.R. din data de 17.12.2018 – 4,6540 lei/euro

Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in consideratie este cel anuntat de BNR pentru data de 17.12.2018 respectiv 4,6540 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.
AECA SRL – Cordun , este societate comerciala cu capital privat.
Date de identificare ale societatii:
CUI: 16006670
Data infintarii:
Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/1862/2003
Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2018
Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN
Tel./fax: 0233748354
Tel./mob: 0721366921
E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

Activitatea de baza a firmei este de evaluare pentru societatile comerciale cu urmatoarele activitati:

- Evaluari societati comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluari proprietati imobiliare si bunuri mobile pentru vanzare
- Evaluari proprietati imobiliare pentru impozitare
- Raportari financiare
- Constituire de capital social
- Dobandire de credite bancare
- Lichidari societati comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2018.
Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat nr. 20735/09.01.2018.
Pentru a putea aborda activitati din domenii economice diferite, AECA are contracte de colaborare cu specialisti autorizati, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.
Firma dispune de logistica necesara pentru desfasurarea acestor activitati: retea de calculatoare, conexiune internet, mijloace de transport, telefonie mobila.
Aria de desfasurare a activitatii cuprinde judetele: Neamt, Suceava, Bacau, Iasi, Vaslui.
Evaluatorul nu a avut şi nu are nici un interes faţa de proprietatea evaluată şi nici faţă de părţile implicate, iar onorariul nu a depins de mărimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt
Destinatarul: Oras Targu Neamt
Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 313 mp, in vederea vanzarii.

1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 313 mp, situat in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 48, judetul Neamt (apartine domeniului privat al orasului Targu Neamt).

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 55903, inscris in Cartea funciara nr. 55903-UAT Targu Neamt.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat in prezentul Raport de evaluare este valoarea de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR) compuse din editia 2013 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2013) precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR.

Definitia valorii de piata: *"suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*

Standardele ANEVAR aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de Oras Targu Neamt.

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 17.12.2018.

1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 17.12.2018.

1.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018 in Documentarea pentru elaborarea evaluarii *"Evaluatorul trebuie sa precizeze masura in care a fost inspectata proprietatea imobiliara subiect si in care a fost efectuata orice investigatie"*.

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspectiei proprietatii subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piata, a rationamentului Evaluatorului si a altor surse de informatii mentionate in cadrul raportului.

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de17.12.2018 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dna Iftode Oana-Maria (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 17.12.2018, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E la parterul carora se afla spatii comerciale, locuinte unifamiliale, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale. In apropiere se afla Biserica Adormirii Maicii Domnului, A.F.P. Targu Neamt.

2 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz. Drumurile care delimiteaza zona sunt asfaltate.

3 Accesul se face din Bdul Stefan cel Mare.

1.12. Amploarea investigatiei

Proprietatea a fost inspectata vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

1.13. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de catre client;

- Informatii publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro , www.imobiliare.net, www.multecase.ro, etc.);

- Informatii despre locatie cu ajutorul www.maps.google.com, google earth, http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html, programul TransDatRo4.01;

- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;

- Informatii colectate la inspectie;

- Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate.

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte;

- Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata;

- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte;

- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatile obtinute din inspectia la fata locului;

- Obiectivul evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare;

- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot aparea dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii;

- Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii;

- Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in considerare la evaluare;

- Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare;

- Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi reinoite pentru orice utilizare potentiala;

- Acest raport de evaluare este confidential in relatia beneficiar evaluator;

- Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare;

- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa ca acestea sunt adevarate si corecte;

- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;

- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;

- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acesteia si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ;

- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea;

- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului (daca exista). Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. Consimtamantul scris al Evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 adoptate de ANEVAR si nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin piata.

2.1. Etapele parcurse

i. documentarea, pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre Client;

ii. inspectia amplasamentului si a zonei;

iii. stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;

iv. selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

v. analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;

vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietatii;

vii. procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

2.2. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie principiul celei mai bune utilizari, care "îi maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar."

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci când stabileste pretul pe care ar fi dispus sa îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea în considerare a urmatoarelor:

i. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,

ii. sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,

iii. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

2.3. Abordarea prin piata. Metoda comparatiilor de piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc.

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii

de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

Bunul imobil evaluat prin prezentul raport de evaluare se afla in proprietatea Orasului Targu Neamt (apartine domeniului privat). Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Extras de Carte funciara (CF nr. 55903-UAT Targu Neamt) pentru informare, nr. cerere 22744/22.08.2018 – OCPI Neamt, BCPI Targu Neamt;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului, executant Coman Constantin (ianuarie 2018), inregistrat la OCPI Neamt la data de 19.02.2018.

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Târgu Neamț este al treilea oraș ca mărime din județul Neamț. Localitatea este renumită pentru Cetatea Neamțului, ridicată de Petru I Mușat, pentru casa unde a crescut poeta Veronica Micle și de asemenea, prin satul (astăzi cartierul) Humulești, leagănul copilăriei povestitorului Ion Creangă. De asemenea, orașul este centrul unui areal din nordul județului Neamț în care se găsesc aproximativ 20 de mănăstiri ortodoxe, unele de o importantă valoare artistică și culturală, de exemplu Văratec, Agapia sau Secu.

Localizare și așezare geografică

Orașul Târgu Neamț este așezat în partea central-estică a României. Orasul este situat la o altitudine medie de 365 m, pe terasa râului Ozana, un afluent al Moldovei, care se varsă în râul Siret. Prin asezarea sa, orasul se află, de asemenea, la intrarea în Depresiunea Neamtului, la poalele Culmii Plesu, Vârful Vânători (624 m). Principale forme de relief sunt Depresiunea Neamtului (Ozana - Topolita) si dealurile si culmile ce tin de Subcarpatii Moldovei: Culmea Plesu (culme submontană) la nord, dealurile Movilelor, Humulesti si Ocea la sud, si dealul Boistea care închide valea Ozanei la est. Culmea Plesului, cu o lungime de 24 km, situată la nord, are înăltimea maximă de 913 m. Înspre orasul Tîrgu Neamt, se află vârful Vânători care are altitudinea de 623 m, ce se ridică cu aproape 250 m deasupra albiei râului Ozana, printr-o pantă stâncoasă.

Înspre sud dealurile au aspect de coline datorită înăltimilor lor nu foarte mari: Dealul Movilelor (440 m), dealul Humulești (410 m), dealul Ocea (400 m). Dealul Boiștea este situat pe latura estică a orașului Tîrgu Neamț, pe cealaltă parte a râului Ozana, la ieșirea din depresiunea subcarpatică. Are altitudinea maximă de 582 m și străjuiește întreaga vale, mai ales că versantul nordic este mai abrupt. La baza sa se găsește satul Blebea, o mică suburbie a orașului.

Suprafata: 4301 ha

Intravilan: 1349 ha

Extravilan: 2951,5 ha

Populatie: Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Târgu Neamț se ridică la 18.695 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 20.496 de locuitori.

Gospodarii: 2273

Numele localitatilor aflate in administratie:

Blebea, Humulești, Humulștii Noi

Economie

Deşi în perioada comunistă, industria era bine reprezentată prin intreprinderi ca *VOLVATIR SA*, *Unirea'*, *Arta Decorativă*, *Fabrica de cauciuc* sau *Fabrica de mobilă Tîrgu Neamţ*, astăzi turismul este principala activitate şi sursă de venituri pentru oraş. Vechile fabrici au fost închise sau privatizate, iar multe dintre ele s-au reprofilat. Singurele industrii importante rămase sunt cea a prelucrării lemnului (ex: Euroforest - care din pacate a falimentat si aceasta), cea textilă (ex: Euroconf, Sofiaman, Cetatea S.A.) sau cea a prelucrării metalelor (ex: Cuiul, Arco Trust) .

Activitati specifice zonei:

Turism cultural şi religios
Servicii şi alimentaţie publică
Industrializarea laptelui şi creşterea animalelor

Activitati economice principale:

Servicii şi alimentaţie publică
Turism
Agricultură
Creşterea animalelor
Industrie uşoară
Prelucrarea lemnului

Facilitati oferite investitorilor:

Infrastructură locală modernizată
Parteneriat public privat pentru dezvoltarea economică a oraşului Târgu Neamţ

3.4. Informatii despre amplasament

Proprietatea este amplasata in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 48.

Zona unde este amplasata proprietatea este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E la parterul carora se afla spatii comerciale, locuinte unifamiliale, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale. In apropiere se afla Biserica Adormirii Maicii Domnului, A.F.P. Targu Neamt.

Cai de acces: din Bdul Stefan cel Mare.

3.5. Harta locatiei

3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 313 mp, forma dreptunghiulara, deschidere de 10,263 ml, suprafata plana.

Terenul este imprejmuit cu gard plasa si limita conventionala.

Utilitatile zonei: apa, canalizare, energie electrica, gaz metan.

3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata terenurilor amplasate in intravilanul orasului Targu Neamt.

4.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la > 90%.

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

La data evaluarii trendul valorilor imobiliare este descendent ca urmare a situatiei economice scazute a populatiei, la nivelul tuturor tipurilor de proprietati imobiliare ca urmare a faptului ca in zona populatia cu varsta cuprinsa intre 20 - 45 <50 ani a plecat in strainatate pentru asigurarea unui trai decent celorlalti membri ai familiei, ca urmare a salarizarii deficitare, a ratei ridicate a somajului, a preturilor ridicate a produselor de baza, a faptului ca zona de nord est a tarii este cea mai saraca din tara etc.

Un efect major in prezent il are efectul legii darii in plata si cresterea avansului in ceea ce priveste achizitionarea de locuinte care influenteaza intregul domeniu de achizitii de imobiliare.

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 40÷60 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 265 mp÷800 mp.

4.5. Cererea

La data curenta se estimeaza o cerere redusa pentru proprietati similare:

- Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren;
- In prezent cererea este in stagnare, in general cumparatorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajati de mediul economic din prezent, fiind determinati si de conditiile actuale de creditare si de situatia economica la nivelul tarii.

4.6. Echilibrul pietei

Strict pe zona analizata se estimeza un dezechilibru in sensul cererii care este foarte scazuta, iar in ceea ce priveste amplasamentele cu suprafete similare, oferta este modesta, piata fiind a cumparatorilor.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare buna, in zona centrala intens circulata;
2. Existenta pe amplasament a utilitatilor.

Factori negativi

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania;

Concluzie

Pentru amplasamentul evaluat, in prezent cererea este redusa datorita conditiilor nefavorabile de pe piata in ceea ce priveste puterea de cumparare, lipsa de capital a investitorilor si stagnarea investitiilor.

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie principiul celei mai bune utilizari, care "îi maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar."

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci când stabileste pretul pe care ar fi dispus sa îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea în considerare a urmatoarelor:

iv. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,

v. sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,

vi. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

In lipsa documentatiei urbanistice (certificat de urbanism valabil), Evaluatorul nu a putut face calcule privind cea mai buna utilizare.

Din datele colectate la inspectie, respectiv profilul zonei in care se afla amplasamentul, acesta fiind mixt, imbinandu-se sectorul comercial si sectorul rezidential, evaluatorul estimeaza ca cea mai buna utilizarea a terenului liber este utilizarea comerciala.

Ipoteza evaluarii este utilizarea curenta care se estimeaza a fi cea mai buna utilizare.

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

Pentru evaluarea proprietatii subiect s-au folosit comparabilele anexate la prezentul raport de evaluare.

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea abordarii prin piata, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii acesteia, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin piata respectiv valoarea de:

Valoarea de piata:	
18.900 €	**87.960 lei**

Casapu Ioan
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru ANEVAR

Note :
1) Valorile sunt nete fara TVA
2) Curs B.N.R. din data de 17.12.2018 – 4,6540 lei/euro

7. ANEXE

Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 2:	Bilantul terenului
Anexa 3:	Abordarea prin piata. Evaluarea terenului
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Fotografii proprietate
Anexa 6:	Comparabile vanzari

ROMANIA
JUD. NEAMT ORASUL TARGU NEAMT
CONSILIUL LOCAL

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

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

i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;

ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;

iii. Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;

iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;

v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;

vi. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;

vii. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat si Standardele de evaluare ANEVAR;

viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;

ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;

x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;

xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare;

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

8.3. Conditiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;

2. La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;

3. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si ca nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre Client;

4. Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;

5. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de Client si terte persoane;

6. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;

7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta vis-a-vis de proprietatile subiect;

8. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in eventuale tranzactii;

9. Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa prima data dintre urmatoarele: 1) data inspectiei; 2) data raportului;

10. Calitatea manageriala a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piata a proprietatii evaluate. Raportul de evaluare presupune ca atat proprietarii cat si dezvoltatorul, sunt competenti din punct de vedere managerial. Orice lipsa de competenta manageriala si de afaceri afecteaza negativ valoarea de piata a proprietatilor subiect;

11. Orice entitate, fizica sau juridica, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului;

12. Suprafete incluse in prezentul raport au fost furnizate de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator. Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia. Descrierea proprietatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatilor evaluate;

13. Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. Evaluatorul nu a

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;

15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;

16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;

17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

COMPARABILE VANZARE TEREN intravilan – Targu Neamt

Nr. crt.	telefon/ data anunt	Localizare	Supraf. (mp)	Pret (euro)	euro/mp	Observatii
1	0749029567/ 19.11.2018	Targu Neamt, langa Colegiul Ion Creanga	800	32.000	40	- toate utilitatile : apa, curent, canalizare, gaz metan - front la strada de 25 m
2	0745514964/ 24.11.2018	Targu Neamt (zona PECO SOCAR)	370	21.000	56,8	- Posibilitate de curent si apa
3	0743339521/ 10.11.2018	Targu Neamt, str. Doctor Dimitrie Ulea (zona Statiei Meteo)	994	-	30	- posibilitate de lotizare, cu acces la toate utilitatile (apa, canalizare, curent si gaz) -deschidere de 38m .
4	0745372570	Targu Neamt, Fdt. Fierari nr. 1A (zona pietei)	265	16.000	60,4	- teren cu 2 casute lemn zona pietei Tg.Neamt **Nota: convorbire telefonica proprietar in 26.11.2018 ora 9^{40} – anuntul este valabil, proprietatea este situata la 100-150 m de Bazar. Pe teren se afla doua casute din lemn cu suprafete de 16 mp si 12 mp (sunt prinse in doc. cadastrala).**

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

ADRESA: Targu Neamt, Bulevardul Stefan cel Mare , nr.48, jud Neamt

Nr.	Numar cadastral	Carte funciara	Descriere	Suprafata	Teren				Constructii (cota exclusiva)			TOTAL		
					Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Amprenta	Arie utila	Arie desfasurata	Teren	Arie utila	Arie desfasurata
				mp	mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	55903	55903	Teren intravilan	313,00	313,00	-	-	313,00	-	-	-	313,00	-	-
TOTAL				313,00	313,00	-	-	313,00	-	-	-	313	-	-

ROMANIA JUD. NEAMT CONSILIUL LOCAL ORAȘUL TÎRGU NEAMȚ

Anexa 2: Bilantul terenului

Nr cadastral	Oras Targu Neamt, Bdul	Categorie folosinta	Din acte	Din masuratori	Diferenta	Numar deschideri	Deschidere	Forma	Adancime**	Raportul laturilor	Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL
			mp	mp			ml		ml	ml	mp	%	mp	mp
55903	55903	curti constructii	313,00	313,00	-	1	12,00	dreptunghiulara	26,08	1/2	313,00	-	-	313,00
55903	**55903**	**-**	**313,00**	**313,00**	**-**	**1**	**12,00**	**-**	**26,08**	**1/2**	**313,00**	**n/a**	**n/a**	**313,00**

ROMÂNIA JUD. NEAMȚ CONSILIUL LOCAL ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	at Sabaoani, str. ....., com. Sabaoani,	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, cu suprafata de 313 mp, amplasat Tg .Neamt Bdul Stefan cel Mare , nr.48, jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 12 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 800 mp, amplasat Tg .Neamt amplasat langa Colegiul ion Creanga , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 25 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 370 mp amplasat Tg .Neamt in zona PECC SOCAR , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 38 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 205 mp, amplasat Tg .Neamt amplasat zona piata Ftl Fierari , nr.1A , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 12 ml .
	Suprafata (in mp):	313,00	800	370	205
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp:		40 €	57 €	60 €
1	Tranzactie/Pret Oferta		40 €	57 €	60 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	in %		-3%	-15%	15%
	in €		-1,20 €	-8,55 €	9,00 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		38,80 €	48,45 €	51,00 €
2	Data ofertei		nov.18	nov.18	nov.18
	Explicatie ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		39 €	48 €	51 €
3	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		39 €	48 €	51 €
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		39 €	48 €	51 €
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		39 €	48 €	51 €
6	Localizare	Cu acces din Bdul Stefan cel Mare , nr.48 , langa Biserica Adormirea Maicii Domnului	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat
	Explicatie ajustare		Inferior	Inferior	Inferior
	in %		10%	10%	10%
	in €		4 €	5 €	5 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		43 €	53 €	56 €
7	Categoria	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		43 €	53 €	56 €
8	Destinatie	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		43 €	53 €	56 €
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Comercial	rezidential	rezidential	rezidential
	Explicatie ajustare		inferior	inferior	inferior
	in %		10%	10%	10%
	in €		4 €	5 €	6 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		47 €	59 €	62 €
10	Urbanism	Zona rezidential/comerciala	Zona de case	Zona de case	Zona de case
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a
	Explicatie ajustare		inferior	inferior	inferior
	in %		3%	3%	3%
	in €		1 €	2 €	3 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		48 €	60 €	64 €
11	Documentatie urbanistica	Nu	Nu	Nu	Nu
	Certificat de urbanism	Nu	Nu	Nu	Nu
	PUZ/PUD	Nu	Nu	Nu	Nu
	Autorizatie de construire	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €

ROMÂNIA
JUD. NEAMȚ ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr. , str.Sabaoani, str. ____ , com. Sabaoani,	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Descriere comparabile:	Teren intravilan, cu suprafata de 313 mp, amplasat Tg .Neamt Bdul Stefan cel Mare , nr.48, jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 12 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 800 mp, amplasat Tg .Neamt amplasat langa Colegiul Ion Creanga , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 25 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 370 mp, amplasat Tg .Neamt in zona PECC SOCAR , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 38 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 265 mp, amplasat Tg .Neamt amplasat zona piata Fdt. Fierari , nr.1A , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 12 ml .
Suprafata (in mp):	313,00	800	370	265
CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a
POT:	n/a	n/a	n/a	n/a
Euro per mp:		40 €	57 €	60 €
Pret ajustat (Euro/mp)		**48 €**	**60 €**	**64 €**
12 Drum de acces	Cu acces din Bdul Stefan cel Mare , nr.48 langa Biserica Adormirea Maicii Domnului	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat
Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		**48 €**	**60 €**	**64 €**
13 Utilitati	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Curent	DA	DA	DA	DA
Apa curenta	DA	DA	DA	DA
Canalizare	DA	DA	DA	DA
Gaze	DA	DA	DA	DA
Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)	-	-	-	-
Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp)		**48 €**	**60 €**	**64 €**
14 Caracteristici fizice				
Topografie	Dreapta	Dreapta	Dreapta	Dreapta
Forma	dreptunghiulara	patrata	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara
Deschidere (l) -	5,00	15,00	17,00	11,20
Lungime (L)	15,00	53	22	24
Raportul laturilor	33/100	28/100	78/100	47/100
Suprafata teren (mp)	313,00	800	370	265
Explicatie ajustare		Inferior suprafata mai mare	aprox similar	suprafata mai mica
in %		20%	0%	-5%
in €		9,67 €	0,00 €	-3,16 €
Pret ajustat (Euro/mp)		**58 €**	**60 €**	**60 €**
15 Altele	-	-	-	-
Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp)		**58 €**	**60 €**	**60 €**

Ajustare totală netă		19,23 €	11,93 €	9,38 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		49,56%	24,63%	18,40%
Ajustare totală brută		19,23 €	11,93 €	15,74 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		49,56%	24,63%	30,88%
Pret ajustat (euro/mp)	60,38 €	58,03 €	60,38 €	60,38 €

	Euro	Ron
Valoare finala (euro/mp)	60,38 €	281 lei
Valoare absoluta (euro)	18.900 €	87.960 lei

Curs de schimb BNR la 17.12.2018	*4.6540*

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	18.900 €	87.960 lei	18.900 €	87.960 lei
TOTAL		18.900 €	87.960 lei	18.900 €	87.960 lei
Curs de schimb BNR la 17.12.2018			*4,6540*		

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu-Neamt

ANCPI

Nr. cerere 22744
Ziua 22
Luna 08
An 2018

ROMÂNIA JUDEȚUL NEAMȚ ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ CONSILIUL LOCAL

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55903 Târgu Neamt

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Neamt, Bdul Stefan Cel Mare, Nr. 48, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55903	313	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22744 / 22/08/2018		
Act Notarial nr. 1915 - act de lotizare, din 21/08/2018 emis de NP David Daniela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 55903 a imobilului cu numarul cadastral 55903/Târgu Neamt, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 53544 inscris in cartea funciara 53544;	A1
Act Normativ nr. 1.356, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (inventarul bunurilor care apartin domeniului public; hotarare nr. 86/29-04-2013 emisa de CL Tg. Neamt);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORAȘ TÂRGU NEAMT**, CIF:2614104, - domeniul public	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53544/Târgu Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 12609 din 14/05/2014;	
Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr.V 10276, din 16/06/2016 emis de PRIMARIA ORASULUI TARGU NEAMT;		
B3	Se actualizează înscrierea în cartea funciară conform documentației cadastrale, în sensul schimbării categorie de folosinta a terenului din " 2206 mp teren curti constructii" în " 313 mp teren curti constructii și 1893 mp teren curti constructii "	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53544/Târgu Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 14993 din 17/06/2016;	
Act Administrativ nr. Contract de dare in folosinta gratuita nr.132, din 30/05/2016 emis de Oras Tg Neamt și Mitropolia Moldovei și Bucovinei-Arhiepiscopia Iașilor (Proces verbal de repdare primire nr. 10321/30.05.2016, încheiat intre Oras Tg Neamț și Mitropolia Moldovei și Bucovinei-Arhiepiscopia Iașilor, Hotarire nr. 255/17.12.2015 emisa de Consiliul Local al orasului Tg Neamt, Hotarire nr. 103 din 31.03.2016 emisa de onsiliul Local al orasului Tg Neamt, Adresa nr. 12984 din 19.07.2016 emisa de Primaria Tg Neamt);		
B4	Se noteaza dreptul de folosinta gratuita asupra terenului in suprafata de 313 mp, care face parte din totalul de 2206 mp, pentru o perioada de 49 an	A1
	1) **MITROPOLIA MOLDOVEI ȘI BUCOVINEI**, CIF:15711931	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53544/Târgu Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 17255 din 12/07/2016	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

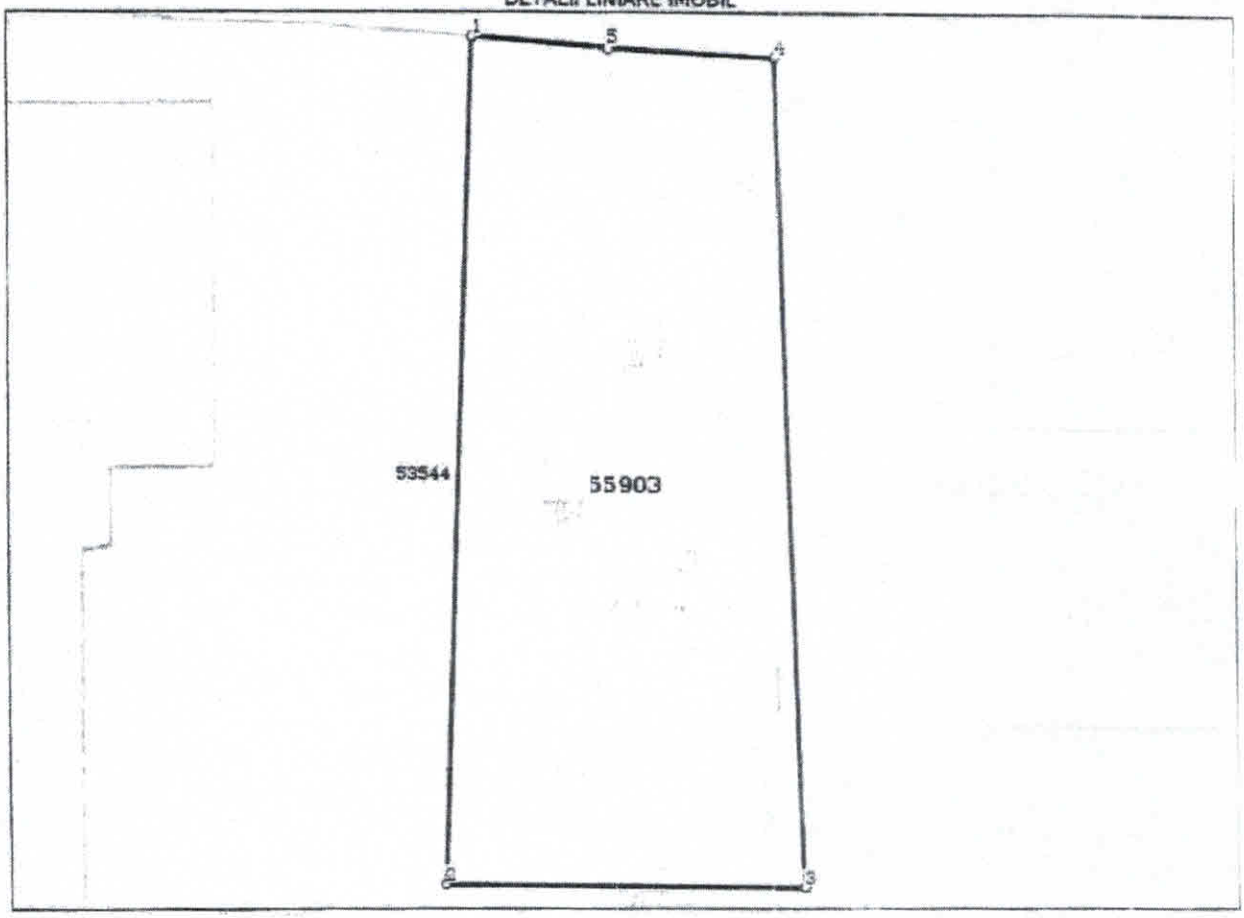
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55903	313	

* 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	curti constructii	DA	313	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.255
2	3	12.132
3	4	27.747
4	5	5.655
5	1	4.608

**** 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.**

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Bon fiscal nr.32/21-08-2018 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
29-08-2018
Data eliberării,
__/__/____

29. AUG. 2018

Asistent Registrator,
DANIELA CRISTINA IONIŢĂ
(parafă şi semnătura)

Referent,
A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMŢ
GRINBERG DOROTHEA
(parafa şi semnătura)
Referent

Nr. cerere 22744
Ziua 22
Luna 08
Anul 2018
Cod verif. care?
100061733989

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55903 Târgu Neamt

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Neamt, Bdul Stefan Cel Mare, Nr. 48, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55903	313	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
22744 / 22/08/2018		
Act Notarial nr. 1915 - act de lotizare, din 21/08/2018 emis de NP David Daniela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 55903 a imobilului cu numarul cadastral 55903/Târgu Neamt, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 53544 inscris in cartea funciara 53544;	A1
Act Normativ nr. 1.356, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (inventarul bunurilor care apartin domeniului public; hotarare nr. 86/29-04-2013 emisa de CL Tg. Neamt);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORAŞ TÂRGU NEAMT**, CIF:2614104, - domeniul public	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53544/Târgu Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 12609 din 14.05.2014	
Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr.V 10276, din 16/06/2016 emis de PRIMARIA ORASULUI TARGU NEAMT;		
B3	Se actualizează înscrierea în cartea funciară conform documentaţiei cadastrale, în sensul schimbării categorie de folosinta a terenului din " 2206 mp teren curti constructii" în " 313 mp teren curti constructii şi 1893 mp teren curti constructii "	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53544/Târgu Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 14993 din 17/06/2016;	
Act Administrativ nr. Contract de dare in folosinta gratuita nr.132. din 30/05/2016 emis de Oras Tg Neamt şi Mitropolia Moldovei şi Bucovinei-Arhiepiscopia Iaşilor (Proces verbal de repdare primire nr. 10321/30.05.2016, încheiat între Oras Tg Neamţ şi Mitropolia Moldovei şi Bucovinei-Arhiepiscopia Iaşilor, Hotarîre nr. 255/17.12.2015 emisa de Consiliul Local al orasului Tg Neamt, Hotarire nr. 103 din 31.03.2016 emisa de onsiliul Local al orasului Tg Neamt, Adresa nr. 12984 din 19.07.2016 emisa de Primaria Tg Neamt);		
B4	Se noteaza dreptul de folosinta gratuita asupra terenului in suprafata de 313 mp, care face parte din totalul de 2206 mp, pentru o perioada de 49 an	A1
	1) **MITROPOLIA MOLDOVEI ŞI BUCOVINEI**, CIF:15711931	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53544/Târgu Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 17255 din 12/07/2016;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55903	313	

* 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	curti construcții	DA	313	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	28.255
2	3	12.132
3	4	27.747
4	5	5.655
5	1	4.608

**** 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.**

ROMÂNIA
JUD. NEAMȚ ORAȘUL TÎRGU NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL

Extrase obținu informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Bon fiscal nr.32/21-08-2018 în sumă de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
29-08-2018
Data eliberării,
__/__/____

29. AUG. 2018

Asistent Registrator,
DANIELA CRISTINA IONIȚĂ
(parafa și semnătura)

Referent,
A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMȚ
GRINBERG DOROTHEA
(parafa și semnătura)
Referent

ANEXA 2 LA
HCL nr. 300 din 19.12.2018

Nr. 743/17.12.2018

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHE, NR. 3, JUDETUL NEAMT
J27/1862/2003, CUI 16006670
EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2018
Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren intravilan

situat in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 49, judetul Neamt

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
CASAPU IOAN
Legitimatia Nr. 11232
Valabil 2018
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

AGENTIA DE EVALUARI SI CONSULTATA IN AFACERI S.R.L. J27/1862/03 Cordun - Neamt 16006670

Decembrie 2018

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI 4
SCOPUL EVALUARII 4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII 4
DATA EVALUARII 4
INSPECTIA 4

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI 6
1.3. SCOPUL EVALUARII 6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII 7
1.5. TIPUL VALORII 7
1.6. DREPTURILE EVALUATE 7
1.7. DATA EVALUARII 7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE 7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 7
1.10. INSPECTIA 7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI 8
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI 8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE 8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 10

2. DESCRIEREA RAPORTULUI 11
2.1. ETAPELE PARCURSE 11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE 11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA 11

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE 13
3.1. DESCRIEREA JURIDICA 13
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE 13
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE 13
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT 14
3.5. HARTA LOCATIEI 14
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII 14
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE 15

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 16
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE 16
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI 16
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE 16
4.4. OFERTA 16
4.5. CEREREA 16
4.6. ECHILIBRUL PIETEI 16
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA 17

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA 18
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE 18

ROMANIA JUD. NEAMT ORASUL TARGU NEAMT CONSILIUL LOCAL

5.2. EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA 18
6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 19
6.1. OPINIA FINALA ASUPRA VALORII 19
7. ANEXE 20
8. MENTIUNI FINALE 21
8.1. DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA) 21
8.2. VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE 21
8.3. CONDITIILE LIMITATIVE 22

ROMANIA JUDETUL NEAMT ORASUL TARGU NEAMT CONSILIUL LOCAL

17 Decembrie 2018

In atentia:	Clientul: PAROHIA CATEDRALA "ADORMIREA MAICII DOMNULUI"
	Destinatarul: PAROHIA CATEDRALA "ADORMIREA MAICII DOMNULUI"

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 49, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: PAROHIA CATEDRALA "ADORMIREA MAICII DOMNULUI"
Destinatarul: PAROHIA CATEDRALA "ADORMIREA MAICII DOMNULUI"
Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 313 mp, in vederea vanzarii.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 313 mp, situat in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 49, judetul Neamt, proprietar PAROHIA CATEDRALA "ADORMIREA MAICII DOMNULUI".

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 55892, inscris in Cartea funciara nr. 55892-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

Data evaluarii este 17.12.2018.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 17.12.2018 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu preot Mihoc Ioan. Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in acest raport, a rezultat urmatoarea valoare:

Valoarea de piata:	
18.900 €	**87.960 lei**

Casapu Ioan
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru ANEVAR

Note :
1) Valorile sunt nete fara TVA
2) Curs B.N.R. din data de 17.12.2018 – 4,6540 lei/euro

Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in consideratie este cel anuntat de BNR pentru data de 17.12.2018 respectiv 4,6540 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.
AECA SRL – Cordun , este societate comerciala cu capital privat.
Date de identificare ale societatii:
CUI: 16006670
Data infintarii:
Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/1862/2003
Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2018
Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN
Tel./fax: 0233748354
Tel./mob: 0721366921
E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

Activitatea de baza a firmei este de evaluare pentru societatile comerciale cu urmatoarele activitati:

- Evaluari societati comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluari proprietati imobiliare si bunuri mobile pentru vanzare
- Evaluari proprietati imobiliare pentru impozitare
- Raportari financiare
- Constituire de capital social
- Dobandire de credite bancare
- Lichidari societati comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2018.
Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat nr. 20735/09.01.2018.
Pentru a putea aborda activitati din domenii economice diferite, AECA are contracte de colaborare cu specialisti autorizati, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.
Firma dispune de logistica necesara pentru desfasurarea acestor activitati: retea de calculatoare, conexiune internet, mijloace de transport, telefonie mobila.
Aria de desfasurare a activitatii cuprinde judetele: Neamt, Suceava, Bacau, Iasi, Vaslui.
Evaluatorul nu a avut şi nu are nici un interes faţa de proprietatea evaluată şi nici faţă de părţile implicate, iar onorariul nu a depins de mărimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: PAROHIA CATEDRALA "ADORMIREA MAICII DOMNULUI"
Destinatarul: PAROHIA CATEDRALA "ADORMIREA MAICII DOMNULUI"
Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 313 mp, in vederea vanzarii.

1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 313 mp, situat in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 49, judetul Neamt, proprietar PAROHIA CATEDRALA "ADORMIREA MAICII DOMNULUI".

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 55892, inscris in Cartea funciara nr. 55892-UAT Targu Neamt.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat in prezentul Raport de evaluare este valoarea de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR) compuse din editia 2013 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2013) precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR.

Definitia valorii de piata: *"suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*

Standardele ANEVAR aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de PAROHIA CATEDRALA "ADORMIREA MAICII DOMNULUI".

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 17.12.2018.

1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 17.12.2018.

1.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018 in Documentarea pentru elaborarea evaluarii *"Evaluatorul trebuie sa precizeze masura in care a fost inspectata proprietatea imobiliara subiect si in care a fost efectuata orice investigatie".*

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspectiei proprietatii subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piata, a rationamentului Evaluatorului si a altor surse de informatii mentionate in cadrul raportului.

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de17.12.2018 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu preot Mihoc Ioan. Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 17.12.2018, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E la parterul carora se afla spatii comerciale, locuinte unifamiliale, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale. In apropiere se afla Biserica Adormirii Maicii Domnului, A.F.P. Targu Neamt.

2 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz. Drumurile care delimiteaza zona sunt asfaltate.

3 Accesul se face din Bdul Stefan cel Mare.

1.12. Amploarea investigatiei

Proprietatea a fost inspectata vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

1.13. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de catre client;

- Informatii publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro , www.imobiliare.net, www.multecase.ro, etc.);

- Informatii despre locatie cu ajutorul www.maps.google.com, google earth, http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html, programul TransDatRo4.01;

- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;

- Informatii colectate la inspectie;

- Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate.

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte;

- Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata;

- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte;

- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatile obtinute din inspectia la fata locului;

- Obiectivul evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare;

- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot aparea dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii;

- Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii;

- Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in considerare la evaluare;

- Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare;

- Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi reinoite pentru orice utilizare potentiala;

- Acest raport de evaluare este confidential in relatia beneficiar evaluator;

- Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare;

- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa ca acestea sunt adevarate si corecte;

- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;

- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;

- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acesteia si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ;

- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea;

- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului (daca exista). Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. Consimtamantul scris al Evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 adoptate de ANEVAR si nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin piata.

2.1. Etapele parcurse

i. documentarea, pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre Client;

ii. inspectia amplasamentului si a zonei;

iii. stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;

iv. selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

v. analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;

vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietatii;

vii. procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

2.2. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie principiul celei mai bune utilizari, care "îi maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar."

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci când stabileste pretul pe care ar fi dispus sa îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea în considerare a urmatoarelor:

i. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,

ii. sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,

iii. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

2.3. Abordarea prin piata. Metoda comparatiilor de piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc.

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii

de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

Bunul imobil evaluat prin prezentul raport de evaluare se afla in proprietatea PAROHIA CATEDRALA "ADORMIREA MAICII DOMNULUI". Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Extras de Carte funciara (CF nr. 55892-UAT Targu Neamt) pentru informare, nr. cerere 22742/22.08.2018 – OCPI Neamt, BCPI Targu Neamt;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului, executant Coman Constantin (decembrie 2017), inregistrat la OCPI Neamt la data de 07.02.2018.

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Târgu Neamț este al treilea oraș ca mărime din județul Neamț. Localitatea este renumită pentru Cetatea Neamțului, ridicată de Petru I Mușat, pentru casa unde a crescut poeta Veronica Micle și de asemenea, prin satul (astăzi cartierul) Humulești, leagănul copilăriei povestitorului Ion Creangă. De asemenea, orașul este centrul unui areal din nordul județului Neamț în care se găsesc aproximativ 20 de mănăstiri ortodoxe, unele de o importantă valoare artistică și culturală, de exemplu Văratec, Agapia sau Secu.

Localizare și așezare geografică

Orașul Târgu Neamț este așezat în partea central-estică a României. Orasul este situat la o altitudine medie de 365 m, pe terasa râului Ozana, un afluent al Moldovei, care se varsă în râul Siret. Prin asezarea sa, orasul se află, de asemenea, la intrarea în Depresiunea Neamtului, la poalele Culmii Plesu, Vârful Vânători (624 m). Principale forme de relief sunt Depresiunea Neamtului (Ozana - Topolita) si dealurile si culmile ce tin de Subcarpatii Moldovei: Culmea Plesu (culme submontană) la nord, dealurile Movilelor, Humulesti si Ocea la sud, si dealul Boistea care închide valea Ozanei la est. Culmea Plesului, cu o lungime de 24 km, situată la nord, are înăltimea maximă de 913 m. Înspre orasul Tîrgu Neamt, se află vârful Vânători care are altitudinea de 623 m, ce se ridică cu aproape 250 m deasupra albiei râului Ozana, printr-o pantă stâncoasă.

Înspre sud dealurile au aspect de coline datorită înăltimilor lor nu foarte mari: Dealul Movilelor (440 m), dealul Humulești (410 m), dealul Ocea (400 m). Dealul Boiștea este situat pe latura estică a orașului Tîrgu Neamț, pe cealaltă parte a râului Ozana, la ieșirea din depresiunea subcarpatică. Are altitudinea maximă de 582 m și străjuiește întreaga vale, mai ales că versantul nordic este mai abrupt. La baza sa se găsește satul Blebea, o mică suburbie a orașului.

Suprafata: 4301 ha

Intravilan: 1349 ha

Extravilan: 2951,5 ha

Populatie: Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Târgu Neamț se ridică la 18.695 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistrase 20.496 de locuitori.

Gospodarii: 2273

Numele localitatilor aflate in administratie:

Blebea, Humulești, Humuleștii Noi

Economie

Deşi în perioada comunistă, industria era bine reprezentată prin intreprinderi ca *VOLVATIR SA*, *Unirea'*, *Arta Decorativă*, *Fabrica de cauciuc* sau *Fabrica de mobilă Tîrgu Neamţ*, astăzi turismul este principala activitate şi sursă de venituri pentru oraş. Vechile fabrici au fost închise sau privatizate, iar multe dintre ele s-au reprofilat. Singurele industrii importante rămase sunt cea a prelucrării lemnului (ex: Euroforest - care din pacate a falimentat si aceasta), cea textilă (ex: Euroconf, Sofiaman, Cetatea S.A.) sau cea a prelucrării metalelor (ex: Cuiul, Arco Trust) .

Activitati specifice zonei:

Turism cultural şi religios
Servicii şi alimentaţie publică
Industrializarea laptelui şi creşterea animalelor

Activitati economice principale:

Servicii şi alimentaţie publică
Turism
Agricultură
Creşterea animalelor
Industrie uşoară
Prelucrarea lemnului

Facilitati oferite investitorilor:

Infrastructură locală modernizată
Parteneriat public privat pentru dezvoltarea economică a oraşului Târgu Neamţ

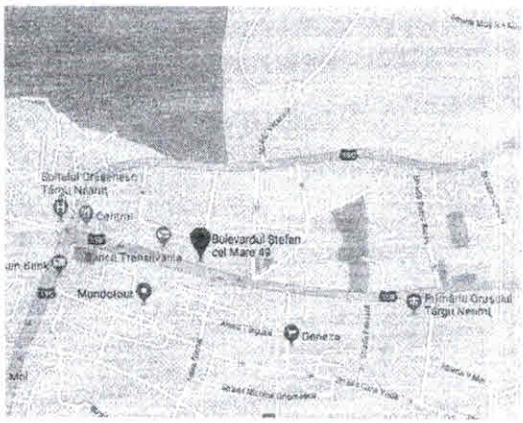
3.4. Informatii despre amplasament

Proprietatea este amplasata in orasul Targu Neamt, Bdul Stefan cel Mare, nr. 49.

Zona unde este amplasata proprietatea este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E la parterul carora se afla spatii comerciale, locuinte unifamiliale, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale. In apropiere se afla Biserica Adormirii Maicii Domnului, A.F.P. Targu Neamt.

Cai de acces: din Bdul Stefan cel Mare.

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 313 mp, forma dreptunghiulara, deschidere de 15,272 ml, suprafata plana.

Terenul nu este imprejmuit.

Utilitatile zonei: apa, canalizare, energie electrica, gaz metan.

3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata terenurilor amplasate in intravilanul orasului Targu Neamt.

4.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la > 90%.

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

La data evaluarii trendul valorilor imobiliare este descendent ca urmare a situatiei economice scazute a populatiei, la nivelul tuturor tipurilor de proprietati imobiliare ca urmare a faptului ca in zona populatia cu varsta cuprinsa intre 20 - 45 <50 ani a plecat in strainatate pentru asigurarea unui trai decent celorlalti membri ai familiei, ca urmare a salarizarii deficitare, a ratei ridicate a somajului, a preturilor ridicate a produselor de baza, a faptului ca zona de nord est a tarii este cea mai saraca din tara etc.

Un efect major in prezent il are efectul legii darii in plata si cresterea avansului in ceea ce priveste achizitionarea de locuinte care influenteaza intregul domeniu de achizitii de imobiliare.

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 40÷60 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 265 mp÷800 mp.

4.5. Cererea

La data curenta se estimeaza o cerere redusa pentru proprietati similare;

- Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren;
- In prezent cererea este in stagnare, in general cumparatorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajati de mediul economic din prezent, fiind determinati si de conditiile actuale de creditare si de situatia economica la nivelul tarii.

4.6. Echilibrul pietei

Strict pe zona analizata se estimeza un dezechilibru in sensul cererii care este foarte scazuta, iar in ceea ce priveste amplasamentele cu suprafete similare, oferta este modesta, piata fiind a cumparatorilor.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare buna, in zona centrala intens circulata;
2. Existenta pe amplasament a utilitatilor.

Factori negativi

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania;

Concluzie

Pentru amplasamentul evaluat, in prezent cererea este redusa datorita conditiilor nefavorabile de pe piata in ceea ce priveste puterea de cumparare, lipsa de capital a investitorilor si stagnarea investitiilor.

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie principiul celei mai bune utilizari, care "îi maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar."

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci când stabileste pretul pe care ar fi dispus sa îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea în considerare a urmatoarelor:

iv. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,

v. sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,

vi. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

In lipsa documentatiei urbanistice (certificat de urbanism valabil), Evaluatorul nu a putut face calcule privind cea mai buna utilizare.

Din datele colectate la inspectie, respectiv profilul zonei in care se afla amplasamentul, acesta fiind mixt, imbinandu-se sectorul comercial si sectorul rezidential, evaluatorul estimeaza ca cea mai buna utilizarea a terenului liber este utilizarea comerciala.

Ipoteza evaluarii este utilizarea curenta care se estimeaza a fi cea mai buna utilizare.

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

Pentru evaluarea proprietatii subiect s-au folosit comparabilele anexate la prezentul raport de evaluare.

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea abordarii prin piata, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii acesteia, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin piata respectiv valoarea de:

Valoarea de piata:	
18.900 €	87.960 lei

Casapu Ioan
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru ANEVAR

Note :
1) Valorile sunt nete fara TVA
2) Curs B.N.R. din data de 17.12.2018 – 4,6540 lei/euro

7. ANEXE

Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 2:	Bilantul terenului
Anexa 3:	Abordarea prin piata. Evaluarea terenului
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Fotografii proprietate
Anexa 6:	Comparabile vanzari

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

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

i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;

ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;

iii. Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;

iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;

v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;

vi. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;

vii. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat si Standardele de evaluare ANEVAR;

viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;

ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;

x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;

xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare;

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

8.3. Conditiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;

2. La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;

3. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si ca nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre Client;

4. Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;

5. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de Client si terte persoane;

6. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;

7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta vis-a-vis de proprietatile subiect;

8. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in eventuale tranzactii;

9. Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa prima data dintre urmatoarele: 1) data inspectiei; 2) data raportului;

10. Calitatea manageriala a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piata a proprietatii evaluate. Raportul de evaluare presupune ca atat proprietarii cat si dezvoltatorul, sunt competenti din punct de vedere managerial. Orice lipsa de competenta manageriala si de afaceri afecteaza negativ valoarea de piata a proprietatilor subiect;

11. Orice entitate, fizica sau juridica, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului;

12. Suprafete incluse in prezentul raport au fost furnizate de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator. Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia. Descrierea proprietatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatilor evaluate;

13. Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. Evaluatorul nu a

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;

15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;

16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;

17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

ADRESA: Targu Neamt ,Bdul Stefan cel Mare , nr.49 , jud Neamt .

Nr.	Numar cadastral	Carte funciara	Descriere	Suprafata	Teren				Constructii (cota exclusiva)			TOTAL		
					Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Amprenta	Arie utila	Arie desfasurata	**Teren**	**Arie utila**	**Arie desfasurata**
				mp	mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	55892	55892	Teren intravilan	313,00	313,00	-	-	313,00	-	-	-	**313,00**	-	-
TOTAL				**313,00**	**313,00**	-	-	**313,00**	-	-	-	**313**	-	-

Anexa 2: Bilantul terenului

Nr cadastral	Oras Targu Neamt	Categorie folosinta	Din acte	Din masuratori	Diferenta	Numar deschideri	Deschidere	Forma	Adancime**	Raportul laturilor	Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL
			mp	mp			ml		ml	ml	mp	%	mp	mp
55892	55892	curti constructii	313,00	313,00	-	1	14,28	dreptunghiulara	21,92	2/3	313,00	-	-	313,00
55892	**55892**	**-**	**313,00**	**313,00**	**-**	**1**	**14,28**	**-**	**15,00**	**2/3**	**313,00**	**n/a**	**n/a**	**313,00**

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	ar Sabaoani, str. ____, com. Sabaoani,	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, cu suprafata de 313 mp, amplasat Tg .Neamt Bdul Stefan cel Mare , nr.49, jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 14 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 800 mp, amplasat Tg .Neamt amplasat langa Colegiul Ion Creanga , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 25 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 370 mp, amplasat Tg .Neamt in zona PECO SOCAR , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 38 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 265 mp, amplasat Tg .Neamt amplasat zona piata Fdt. Fierari , nr.1A , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 12 ml .
	Suprafata (in mp):	313,00	800	370	265
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp:		40 €	57 €	60 €
1	Tranzactie/Pret Oferta		40 €	57 €	60 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	in %		-3%	-15%	-15%
	in €		-1,20 €	-8,55 €	-9,00 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		38,80 €	48,45 €	51,00 €
2	Data ofertei		nov.18	nov.18	nov.18
	Explicatie ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		39 €	48 €	51 €
3	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		39 €	48 €	51 €
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		39 €	48 €	51 €
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		39 €	48 €	51 €
6	Localizare	Cu acces din Bdul Stefan cel Mare , nr.49 , langa Biserica Adormirea Maicii Domnului	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat
	Explicatie ajustare		Inferior	Inferior	Inferior
	in %		10%	10%	10%
	in €		4 €	5 €	5 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		43 €	53 €	56 €
7	Categoria	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		43 €	53 €	56 €
8	Destinatie	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		43 €	53 €	56 €
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Comercial	rezidential	rezidential	rezidential
	Explicatie ajustare		inferior	inferior	inferior
	in %		10%	10%	10%
	in €		4 €	5 €	6 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		47 €	59 €	62 €
10	Urbanism	Zona rezidential/comerciala	Zona de case	Zona de case	Zona de case
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a
	Explicatie ajustare		inferior	inferior	inferior
	in %		3%	3%	3%
	in €		1 €	2 €	2 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		48 €	60 €	64 €
11	Documentatie urbanistica	Nu	Nu	Nu	Nu
	Certificat de urbanism	Nu	Nu	Nu	Nu
	PUZ/PUD	Nu	Nu	Nu	Nu
	Autorizatie de construire	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	at Sabaoani, str. ....., com. Sabaoani,	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comprabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, cu suprafata de 313 mp, amplasat Tg .Neamt Bdul Stefan cel Mare , nr.49, jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 14 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 800 mp, amplasat Tg .Neamt amplasat langa Colegiul Ion Creanga , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 25 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 370 mp, amplasat Tg .Neamt in zona PECO SOCAR , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 38 ml .	Teren intravilan, cu suprafata de 265 mp, amplasat Tg .Neamt amplasat zona piatn Fdt. Fierari , nr.1A , jud Neamt , zona are ca utilitati, energie electrica , apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 12 ml .
	Suprafata (in mp):	313,00	800	370	265
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp:		40 €	57 €	60 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		**48 €**	**60 €**	**64 €**
12	Drum de acces	Cu acces din Bdul Stefan cel Mare , nr.49 , langa Biserica Adormirea Maicii Domnului	cu acces direct la strada dar mai departe de subectul evaluat	cu acces din ot la strada dar mai departe de subectul evaluat	cu acces direct la strada dar mai departe de subectul evaluat
	Explicatie ajustare				
	in %		Similar	Similar	Similar
	in €		0%	0%	0%
	Preţ ajustat (Euro/mp)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
13	Utilitati	In apropiere	**48 €**	**60 €**	**64 €**
	Curent	DA	In apropiere	In apropiere	In apropiere
	Apa curenta	DA	DA	DA	DA
	Canalizare	DA	DA	DA	DA
	Gaze	DA	DA	DA	DA
	Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)	-	DA	DA	DA
	Explicatie ajustare		-	-	-
	in %		Similar	Similar	Similar
	in €		0%	0%	0%
	Preţ ajustat (Euro/mp)		0 €	0 €	0 €
14	Caracteristici fizice		**48 €**	**60 €**	**64 €**
	Topografie				
	Forma	Dreapta dreptunghiulara	Dreapta patrata	Dreapta Dreptunghiulara	Dreapta Dreptunghiulara
	Deschidere (l) -	5,00	15,00	17,00	11,20
	Lungime (L)	15,00	53	22	24
	Raportul laturilor	33/100	28/100	78/100	47/100
	Suprafata teren (mp)	313,00	800	370	265
	Explicatie ajustare		Inferior suprafata mai mare	aprox similar	suprafata mai mica
	in %		20%	0%	5%
	in €		9,67 €	0,00 €	3,11 €
	Preţ ajustat (Euro/mp)		58 €	60 €	60 €
15	Altele				
	Explicatie ajustare				
	in %		Similar	Similar	Similar
	in €		0%	0%	0%
	Preţ ajustat (Euro/mp)		0 €	0 €	0 €
			58 €	**60 €**	**60 €**

Ajustare totală netă		19,23 €	11,93 €	0,38 €
Ajustare totală neta (% din pret vanz)		49,56%	24,63%	18,40%
Ajustare totală brută		19,23 €	11,93 €	15,74 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		49,56%	24,63%	30,65%
Preţ ajustat (euro/mp)	60,38 €	58,03 €	60,38 €	60,38 €

	Euro	Ron
Valoare finala (euro/mp)	60,38 €	281 lei
Valoare absoluta (euro)	18.900 €	87.960 lei

Curs de schimb BNR la 17.12.2018	*4,6540*

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	18.900 €	87.960 lei	18.900 €	87.960 lei
TOTAL		18.900 €	87.960 lei	18.900 €	87.960 lei

Curs de schimb BNR la 17.12.2018 *4,6540*

COMPARABILE VANZARE TEREN intravilan – Targu Neamt

Nr. crt.	telefon/ data anunt	Localizare	Supraf. (mp)	Pret (euro)	euro/mp	Observatii
1	0749029567/ 19.11.2018	Targu Neamt, langa Colegiul Ion Creanga	800	32.000	40	- toate utilitatile : apa, curent, canalizare, gaz metan - front la strada de 25 m
2	0745514964/ 24.11.2018	Targu Neamt (zona PECO SOCAR)	370	21.000	56,8	- Posibilitate de curent si apa
3	0743339521/ 10.11.2018	Targu Neamt, str. Doctor Dimitrie Ulea (zona Statiei Meteo)	994	-	30	- posibilitate de lotizare, cu acces la toate utilitatile (apa, canalizare, curent si gaz) -deschidere de 38m .
4	0745372570	Targu Neamt, Fdt. Fierari nr. 1A (zona pietei)	265	16.000	60,4	- teren cu 2 casute lemn zona pietei Tg.Neamt **Nota: convorbire telefonica proprietar in 26.11.2018 ora 9^{40} – anuntul este valabil, proprietatea este situata la 100-150 m de Bazar. Pe teren se afla doua casute din lemn cu suprafete de 16 mp si 12 mp (sunt prinse in doc. cadastrala).**

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Targu-Neamt

Dosarul nr. 22742 / 22-08-2018

INCHEIERE Nr. 22742

Registrator: OANA - MIHAELA BODNAR **Asistent:** DANIELA CRISTINA IONIŢĂ

Asupra cererii introduse de PAROHIA CATEDRALA „ADORMIREA MAICII DOMNULUI" domiciliat in Romania, Jud. NEAMT, Loc. Târgu Neamt privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.1917 - act de lotizare/21-08-2018 emis de NP David Daniela;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Bon fiscal nr.35/21-08-2018 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 55021, inscris in cartea funciara 55021 UAT Târgu Neamt avand proprietarii: PAROHIA CATEDRALA „ADORMIREA MAICII DOMNULUI" in cota de 1/1 de sub B.1.
- Se sisteaza cf. 55021 a imobilului cu nr. cad. 55021/Târgu Neamt ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
~- nr.cad.55891\cf.55891;
~- nr.cad.55892\cf.55892;
asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 55021 UAT Târgu Neamt;
- Se infiinteaza cartea funciara 55892 a imobilului cu numarul cadastral 55892/Târgu Neamt, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55021 inscris in cartea funciara 55021; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 55892 UAT Târgu Neamt;
- Se infiinteaza cartea funciara 55891 a imobilului cu numarul cadastral 55891/Târgu Neamt, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55021 inscris in cartea funciara 55021; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 55891 UAT Târgu Neamt;

Prezenta se va comunica părţilor:
DAVID DANIELA
PAROHIA CATEDRALA „ADORMIREA MAICII DOMNULUI", prin notar public David Daniela
ORAŞUL TÂRGU NEAMŢ

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Targu-Neamt, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,
29-08-2018

Registrator,
OANA - MIHAELA BODNAR
(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,
DANIELA CRISTINA IONIŢĂ
(parafa si semnătura)

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (4) din Regulamentul de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu-Neamt

ANCPI

Nr. cerere 22742
Ziua 22
Luna 08
Anul 2018
Cod verificare
100061735848

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55891 Târgu Neamt

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Neamt, Bdul Ștefan Cel Mare, Nr. 49, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55891	2.962	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	55891-C1	Loc. Târgu Neamt, Bdul Ștefan Cel Mare, Nr. 183, Jud. Neamt	S. construita la sol:346 mp; Biserica-catedrala construita in anul 1875 .
A1.2	55891-C2	Loc. Târgu Neamt, Bdul Ștefan Cel Mare, Nr. 183, Jud. Neamt	S. construita la sol:178 mp; Casa sociala construita in anul 1989 .

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22742 / 22/08/2018		
Act Notarial nr. 1917 - act de lotizare, din 21/08/2018 emis de NP David Daniela;		
B1	Se înființeaza cartea funciara 55891 a imobilului cu numarul cadastral 55891/Târgu Neamt, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55021 inscris in cartea funciara 55021;	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 2661, din 03/11/2010 emis de JUDECATORIA TG. NEAMT (Incheiere de indreptare a erorii materiale nr. 575 din 29.10.2014 pronunțată de Judecătoria Tg Neamț, Adeverința nr. 19608/19485 din 28.09.2015 emisă de Primaria Tg Neamț);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2
	1) **PAROHIA CATEDRALA „ADORMIREA MAICII DOMNULUI"**, CIF:3425731, Tg Neamț	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55021/Târgu Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 30666 din 24/09/2015;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
22742 / 22/08/2018		
Certificat Grefa nr. dosar 746/321/2014, din 01/04/2014 emis de Judecatoria Tg Neamț;		
C1	Se transcrie din RTI, litigiul notat conform Incheierii nr. 8398/31.03.2014, intervenit între părțile Oras Tg Neamț, în calitate de revizuient și Parohia Catedrală " Adormirea Maicii Domnului " Tg Neamț, în calitate de intimată	A1, A1.1, A1.2
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55021/Târgu Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 30666 din 24/09/2015;	

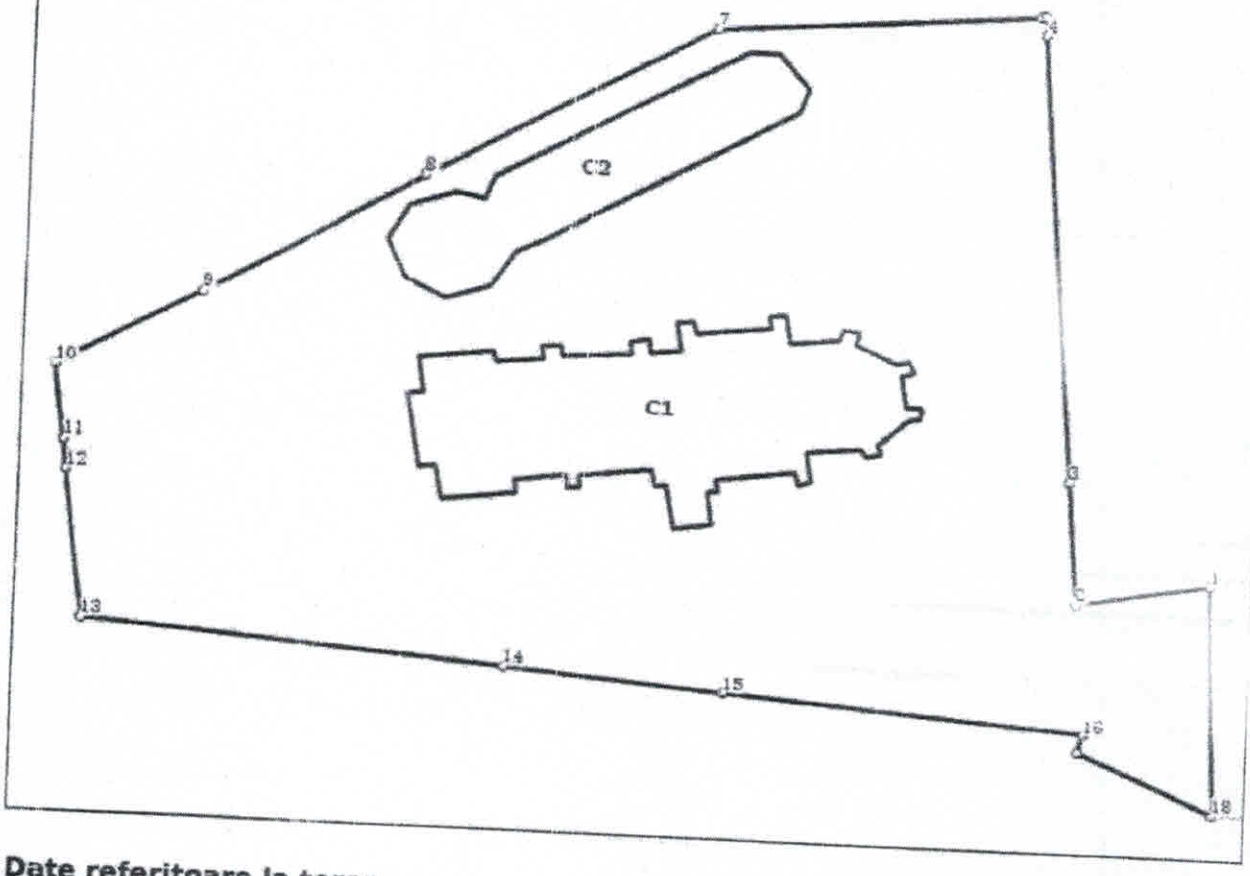
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55891	2.962	

* 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	curti constructii	DA	1.090	-	-	-	
2	faneata	DA	1.450	-	-	-	
3	faneata	DA	288	-	-	-	
4	curti constructii	DA	134	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	55891-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte: 296 Masurata: 346	Cu acte	S. construita la sol:346 mp: Biserica-catedrala construita in anul 1875 .
A1.2	55891-C2	constructii anexa	Din acte: 142 Masurata: 178	Cu acte	S. construita la sol:178 mp: Casa sociala construita in anul 1989 .

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extras pentru informare on line la adresa epay.ancpi.ro

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	8.766
2	3	9.816
3	4	36.5
4	5	1.479
5	6	0.324
6	7	20.783
7	8	22.411
8	9	17.155
9	10	11.359
10	11	6.316
11	12	2.416
12	13	12.13
13	14	27.27
14	15	14.138
15	16	23.23
16	17	1.537
17	18	9.842
18	1	19.163

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Bon fiscal nr.35/21-08-2018 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
29-08-2018
Data eliberării,
__/__/____
29. AUG. 2018

Asistent Registrator,
DANIELA CRISTINA IONIȚĂ
(parafă și semnătură)

Referent,
A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMȚ
GRIGORIE ... (parafă și semnătură)
Referent

Cu rasa pentru informare online le bunuri apay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu-Neamt

Nr. cerere	22742
Ziua	22
Luna	08
Anul	2018

Cod verificare
100061735848

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55892 Târgu Neamt

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Neamt, Bdul Ştefan Cel Mare, Nr. 49, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55892	313	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
22742 / 22/08/2018		
Act Notarial nr. 1917 - act de lotizare, din 21/08/2018 emis de NP David Daniela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 55892 a imobilului cu numarul cadastral 55892/Târgu Neamt, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55021 inscris in cartea funciara 55021;	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 2661, din 03/11/2010 emis de JUDECATORIA TG. NEAMT (Incheiere de Indreptare a erorii materiale nr. 575 din 29.10.2014 pronunţată de Judecătoria Tg Neamţ, Adeverinta nr. 19608/19485 din 28.09.2015 emisă de Primaria Tg Neamţ);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1	A1
	1) **PAROHIA CATEDRALA „ADORMIREA MAICII DOMNULUI"**, CIF:3425731, Tg Neamţ	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55021/Târgu Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 30666 din 24/09/2015;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
22742 / 22/08/2018		
Certificat Grefa nr. dosar 746/321/2014, din 01/04/2014 emis de Judecatoria Tg Neamţ;		
C1	Se transcrie din RTI, litigiul notat conform încheierii nr. 8398/31.03.2014, intervenit între părţile Oras Tg Neamţ, în calitate de revizuient şi Parohia Catedrală " Adormirea Maicii Domnului " Tg Neamt, în calitate de intimată	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55021/Târgu Neamt, inscrisa prin incheierea nr. 30666 din 24/09/2015;	

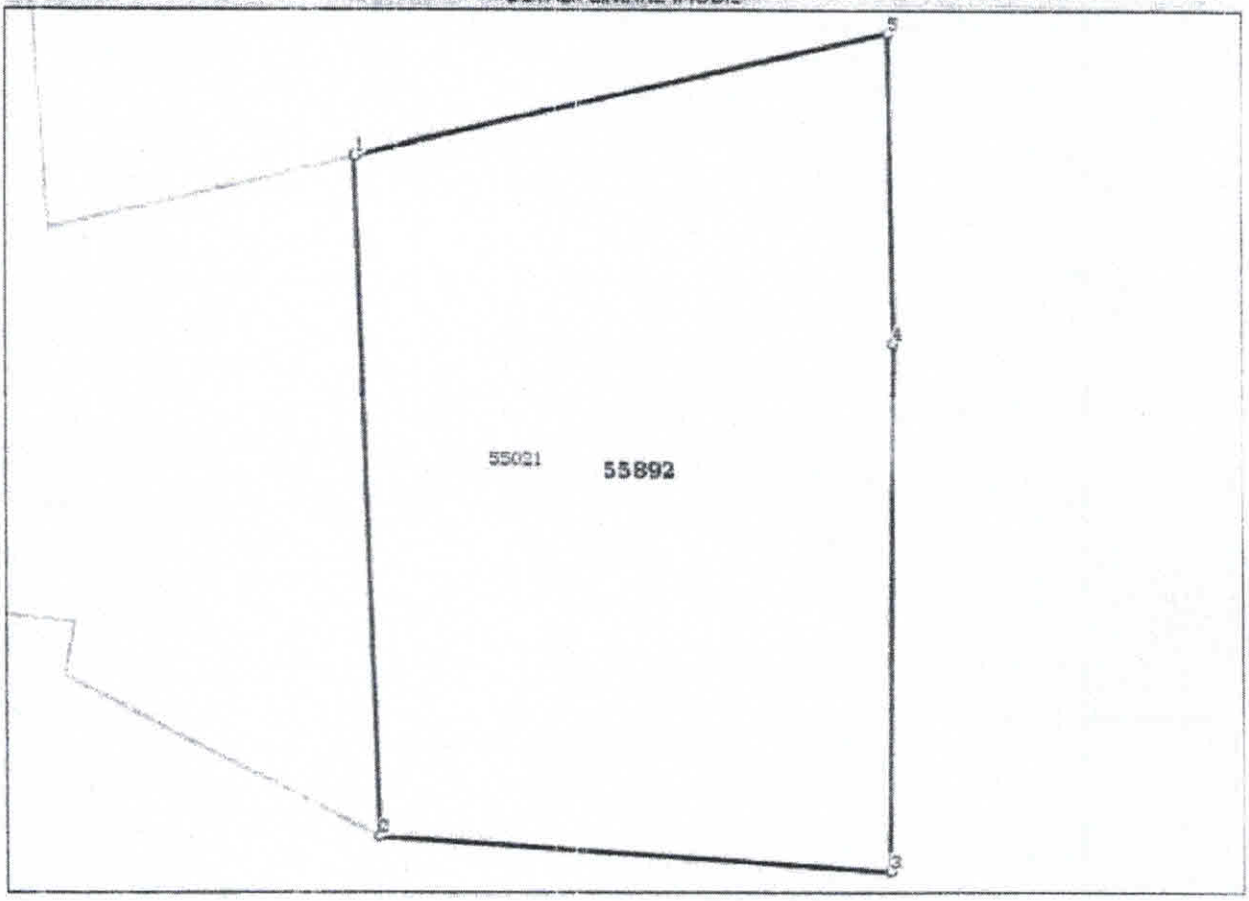
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55892	313	

* 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	curti constructii	DA	313	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	19.163
2	3	14.283
3	4	15.051
4	5	8.517
5	1	15.272

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Bon fiscal nr.35/21-08-2018 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
29-08-2018
Data eliberării,
__/__/____

29. AUG. 2018

Asistent Registrator,
DANIELA CRISTINA IONIŢĂ
(parafa şi semnătura)

Referent,
A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMŢ
GRIN[illegible]HEA
(parafa şi semnătura)
Referent

Extrasul pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**