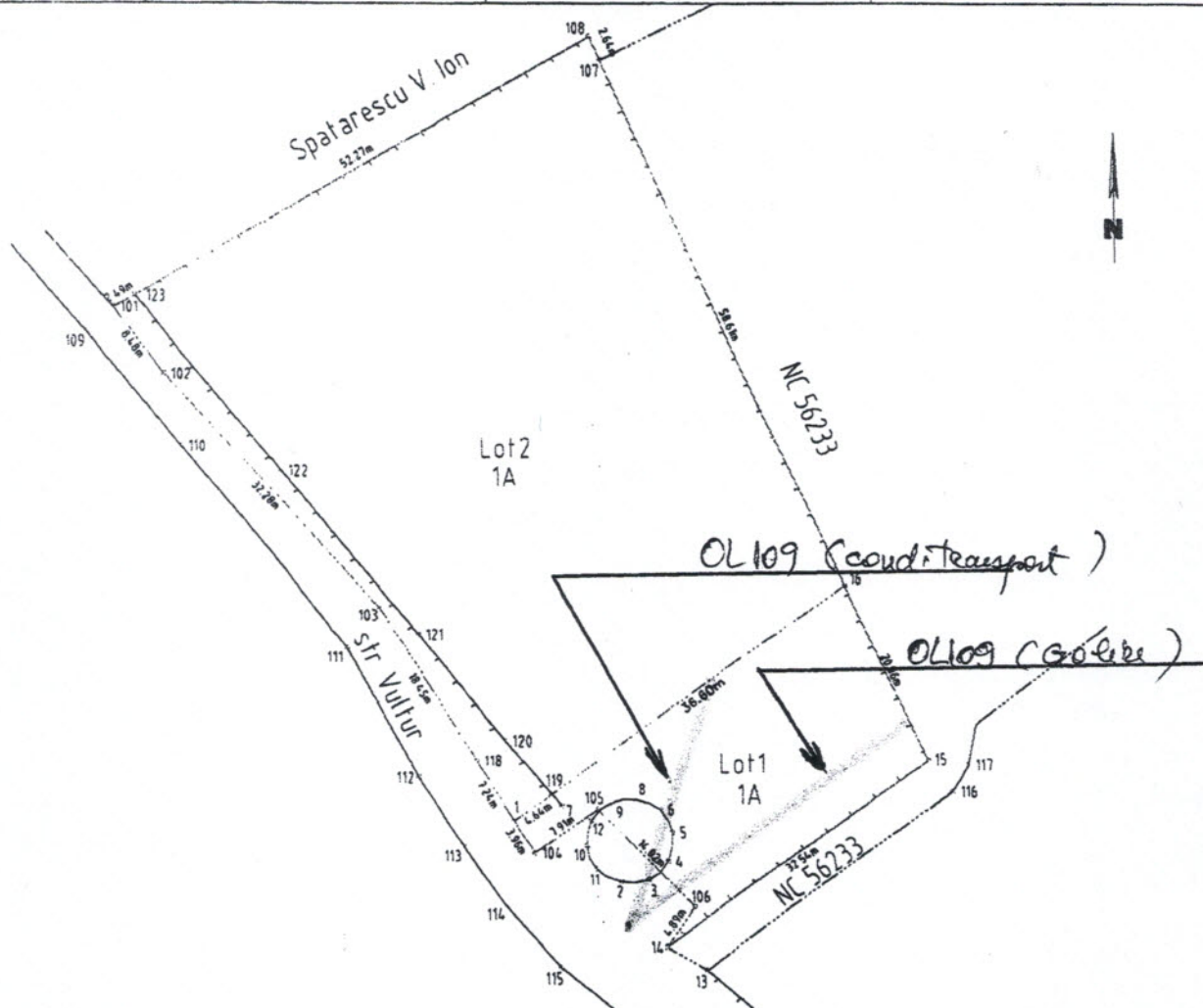


**PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE**

SCARA 1. 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
53439	3600	Intravilan Tg. Neamt, str. Vultur, oras Tg. Neamt, jud. Neamt	
Nr. Cartea Funciara	53439	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	Oras Tg. Neamt



Dezlipire imobil							
Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
53439	3600	1A	Teren arabil		640	1A	Lot 1 - Teren arabil
					2960	1A	Lot 2 - Teren arabil
Total	3600	-	-	-	3600	-	-

Executant SC TOPOPREST SRI

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii
documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Data: 08.04.2019

Semnatura si stampila:

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral.

Data:

Semnatura si parafa:

Stampila BCPI

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHIE, NR. 3, JUDETUL NEAMT

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2019

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren intravilan

situat in orasul Targu Neamt, strada Vultur, f. nr.,
judetul Neamt



Iulie 2019

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAI	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 DESEMNAI.....	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 ANEVAR10	
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 CURENTE15	
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

16 Iulie 2019

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, strada Vultur, f. nr., 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 640 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 640 mp, situat in orasul Targu Neamt, strada Vultur, f. nr., judetul Neamt.

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 56446 – Lot 1, inscris in Cartea funciara nr. 56446-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

Data evaluarii este 16.07.2019.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 16.07.2019 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl Durbaca Sorin (Sef Serviciu Investitii oras Targu Neamt). 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:	
16.632 €	78.736 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 16.07.2019 – 4.7340 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 considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 16.07.2019 respectiv 4,7340 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 lei/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. 0201/2019

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 11232/2019.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat nr. 0721694/10.01.2019.

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 și nu are nici un interes față de proprietatea evaluată și nici față de părțile 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 640 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare cumparare.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de un teren intravilan în suprafața de 640 mp, situat în orașul Targu Neamt, strada Vultur, f. nr., județul Neamt.

Imobilul este identificat cu numărul cadastral 56446 – Lot 1, înscris în Cartea funciara nr. 56446-UAT Targu Neamt.

Prezentarea cadastrală a proprietății este detaliată în Anexa 1.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat în prezentul Raport de evaluare este valoarea de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) compuse din ediția 2013 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2013) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

Definiția valorii de piață: *“suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”*

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

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluării deținute de Baban Ionel și Baban Dorina.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 16.07.2019.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 16.07.2019.

1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018 în Documentarea pentru elaborarea evaluării *“Evaluatorul trebuie să precizeze măsura în care a fost inspectată proprietatea imobiliară subiect și în care a fost efectuată orice investigație”*.

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspecției proprietății subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piață, a raționamentului Evaluatorului și a altor surse de informații menționate în cadrul raportului.

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectată în data 16.07.2019 de către dl Casapu Ioan, Evaluator, împreună cu dl Durbaca Sorin (Sef Serviciu Investitii oras Targu Neamt). Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 16.07.2019, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala, formata din locuinte unifamiliale, pensiuni turistice, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale.
- 2 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz.
- 3 Accesul se face din strada Vultur.

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 informatiile 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. Consimtamentul 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 evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață.

2.1. Etapele parcurse

- i. documentarea, pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client;
- ii. inspectia amplasamentului și a zonei;
- iii. stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- v. analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății;
- vii. procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

2.2. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie principiul celei mai bune utilizări, care “îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.”

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- i. să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- ii. să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- iii. cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vanzării. Este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/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 dlui Baban Ionel si dnei Baban Dorina. Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire, executant SC TOPOPREST SRL (08.04.2019), inregistrat la OCPI Neamt;
- Act de vanzare cumparare nenominalizat si neprezentat de catre proprietar.

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 așezarea sa, orasul se află, de asemenea, la intrarea în Depresiunea Neamțului, la poalele Culmii Plesu, Vârful Vânători (624 m). Principale forme de relief sunt Depresiunea Neamțului (Ozana - Topolita) și dealurile și culmile ce tin de Subcarpații Moldovei: Culmea Plesu (culme submontană) la nord, dealurile Movilelor, Humulești și Ocea la sud, și dealul Boiștea care închide valea Ozanei la est. Culmea Plesului, cu o lungime de 24 km, situată la nord, are înălțimea maximă de 913 m. Înspre orasul Târgu Neamț, 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 înălțimilor 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 Târgu 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, Humuleștii Noi

Economie

Deși în perioada comunistă, industria era bine reprezentată prin întreprinderi ca *VOLVATIR SA, Unirea', Arta Decorativă, Fabrica de cauciuc sau Fabrica de mobilă Tîrgu Neamț*, astăzi turismul este principala activitate și sursă de venituri pentru oraș. 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 păcate a falimentat și aceasta), cea textilă (ex: Euroconf, Sofiaman, Cetatea S.A.) sau cea a prelucrării metalelor (ex: Cuiul, Arco Trust).

Activitati specifice zonei:

Turism cultural și religios
Servicii și alimentație publică
Industrializarea laptelui și creșterea animalelor

Activitati economice principale:

Servicii și alimentație publică
Turism
Agricultură
Creșterea animalelor
Industria ușoară
Prelucrarea lemnului

Facilitati oferite investitorilor:

Infrastructură locală modernizată
Parteneriat public privat pentru dezvoltarea economică a orașului Tîrgu Neamț

3.4. Informatii despre amplasament

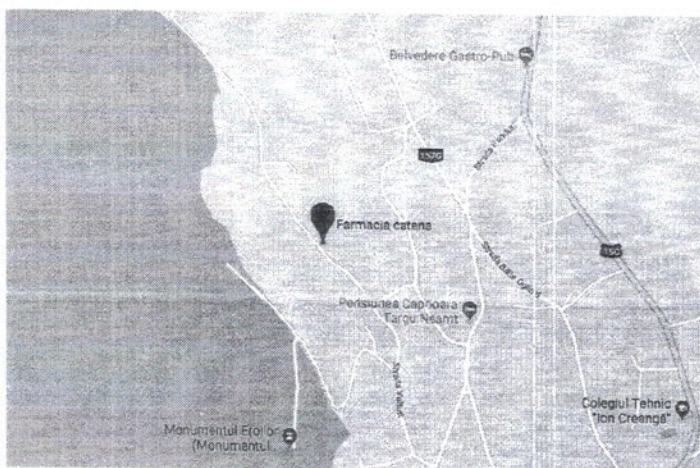
Proprietatea este amplasată în orașul Targu Neamt, strada Vultur, f. nr.

Zona unde este amplasată proprietatea este o zonă rezidențială formată din locuințe unifamiliale, pensiuni turistice, construcții independente cu destinația de spații comerciale.

Cai de acces: din strada Vultur.

Vecinatati: Nord – NC 56446-Lot 2; Est – NC 56233; Sud – NC 56233; Vest – strada Vultur.

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan (Lot 1), categoria de folosință arabil, în suprafață de 640 mp, formă dreptunghiulară, deschidere de 20,06 ml, suprafață plană.

Terenul nu este împrejmuit.

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 > 50%.

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 25÷27 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 1.300 mp÷3.900 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 estimeaza 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 linistita, amplasament ideal pentru o casa de vacanta;
2. Existenta 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 "ii 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, evaluatorul estimeaza ca cea mai buna utilizarea a terenului liber este utilizarea rezidentiala.

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:	
16.632 €	78.736 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membri ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 16.07.2019 – 4,7340 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. Condițiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere scopul evaluării;
2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părților aflate în tranzacție. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și că nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării. Evaluatorul nu a făcut nici un fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către Client;
4. Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
6. Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță vis-a-vis de proprietățile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu părțile interesate în eventuale tranzacții;
9. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima dată dintre următoarele: 1) data inspecției; 2) data raportului;
10. Calitatea managerială a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piață a proprietății evaluate. Raportul de evaluare presupune că atât proprietarii cât și dezvoltatorul, sunt competenți din punct de vedere managerial. Orice lipsă de competență managerială și de afaceri afectează negativ valoarea de piață a proprietăților subiect;
11. Orice entitate, fizică sau juridică, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă că evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului;
12. Suprafețe incluse în prezentul raport au fost furnizate de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia. Descrierea proprietății a fost făcută cu scop informativ și nu reprezintă o garanție. Recomandăm consultarea unui avocat pentru opinii juridice în privința proprietăților evaluate;
13. Evaluatorul nu a făcut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zăcămintele aflate în subsolul proprietății sau orice alt tip de investigație. 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 obtinabile 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, strada Vultur, f. nr., jud Neamt

Nr. cadastral	Carte funciara	Descriere	Suprafata mp	Teren			Constructii (cota exclusiva)			TOTAL			
				Cota exclusiva mp	Cota indiviza %	Cota indiviza mp	Amprenta mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp	Teren mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp	
1	56446	Teren intravilan	640,00	640,00	-	-	-	-	-	-	640,00	-	-
TOTAL			640,00	640,00	-	-	-	-	-	-	640	-	-

Anexa 2: Bilantul terenului

Nr. cadastral	Oras Targu Neamt, strada Vultur, f. nr.,	Categorie folosinta	Din acte mp	Din masuratori mp	Diferenta	Numar deschideri	Deschidere ml	Forma	Adancime** ml	Raportul laturilor ml	Cota exclusiva mp	Cota indiviza %	TOTAL mp
56446 - Lot 1	56446	curti constructii	640,00	640,00	-	1	20,06	dreptunghiulara	31,90	5/8	640,00	-	640,00
56446 - Lot 1	56446	-	640,00	640,00	-	1	20,06	-	31,90	5/8	640,00	n/a	640,00

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	ADRESA: Oras Targu Neamt, strada Vultur, f. nr., jud Neamt	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
Descriere comparabile:						
		Teren intravilan, cu suprafata de 640 mp, amplasat Tg. Neamt, Str. Vultur, f. nr. jud Neamt. zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan. Deshiderea terenului 20,06 ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 3.878 mp, amplasat Tg. Neamt, Str. Ion Roata (in spatele Bisericii Sf. Mihail si Gavril), jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan. Deshiderea terenului 30ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 2.100 mp, amplasat Tg. Neamt in zona Statiune Oglinzi, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan. Deshiderea terenului 32 ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 1.477 mp, amplasat Tg. Neamt amplasat zona Str. Veterani, nr. 15, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan. Deshiderea terenului 25 ml.	
	Suprafata (in mp):	640,00	3.878	2.100	1.477	
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Euro per mp:		27 €	25 €	26 €	
1	Tranzactie/Pret Oferta		27 €	25 €	26 €	
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	
	in %		-10%	-10%	-10%	
	in €		-2,70 €	-2,50 €	-2,57 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		24,30 €	22,50 €	23,13 €	
2	Data ofertei		iul.19	iun.19	iun.19	
	Explicatie ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		24 €	23 €	23 €	
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 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		24 €	23 €	23 €	
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		24 €	23 €	23 €	
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		24 €	23 €	23 €	
6	Localizare	Cu acces din str Vultur	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 %		5%	5%	5%	
	in €		1 €	1 €	1 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		26 €	24 €	24 €	
7	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		26 €	24 €	24 €	
8	Destinatie	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		26 €	24 €	24 €	
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	
	Explicatie ajustare		similar	similar	similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		26 €	24 €	24 €	
10	Urbanism	Zona rezidentiala	Zona rezidentiala	Zona rezidentiala	Zona rezidentiala	
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0 €	0 €	0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		26 €	24 €	24 €	
11	Documentatie urbanistica	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Cerificat 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 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		26 €	24 €	24 €	

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	ADRESA: Oras Targu Neamt, strada Vultur, f. nr., jud Neamt	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, cu suprafata de 640 mp, amplasat Tg. Neamt, Str. Vultur, f.n.r. jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 20,06 ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 3.878 mp, amplasat Tg. Neamt, Str. Ion Roata (in spatele Bisericii Sf. Mihail si Gavril) jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 30ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 2.100 mp, amplasat Tg. Neamt in zona Statiune Oglintzi, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 32 ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 1.477 mp, amplasat Tg. Neamt amplasat zona Str. Vetereani, nr.15, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deshiderea terenului 25 ml.
	Suprafata (in mp):	640,00	3.878	2.100	1.477
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp:		27 €	25 €	26 €
12	Drum de acces	Cu acces din str Vultur	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 in %		Similar	Similar	Similar
	in €		0%	0%	0%
	Preț ajustat (Euro/mp)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
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)	-	DA	DA	DA
	Explicatie ajustare in %		Similar	Similar	Similar
	in €		0%	0%	0%
	Preț ajustat (Euro/mp)		0 €	0 €	0 €
14	Caracteristici fizice				
	Topografie	Dreapta	Dreapta	Dreapta	Dreapta
	Forma	dreptunghiulara	patrata	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara
	Deschidere (I) ~	20,06	30,00	32,00	25,00
	Lungime (L)	15,00	129	66	59
	Raportul laturilor	1 34/100	23/100	49/100	42/100
	Suprafata teren (mp)	640,00	3.878	2.100	1.477
	Explicatie ajustare in %		Inferior suprafata mai mare	Inferior suprafata mai mare	Inferior suprafata mai mare
	in €		10%	10%	10%
	Preț ajustat (Euro/mp)		2,55 €	2,36 €	2,43 €
15	Alteie				
	Explicatie ajustare in %		Similar	Similar	Similar
	in €		0%	0%	0%
	Preț ajustat (Euro/mp)		0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		28 €	26 €	27 €
	Ajustare totală netă		3,77 €	3,49 €	3,59 €
	Ajustare totală netă (% din pret vanz)		15,50%	15,50%	15,50%
	Ajustare totală brută		3,77 €	3,49 €	3,59 €
	Ajustare totală brută (% din pret vanz)		15,50%	15,50%	15,50%
	Preț ajustat (euro/mp)	25,99 €	28,07 €	25,99 €	28,72 €
		Euro	Ron		
	Valoare finala (euro/mp)	25,99 €	123 lei		
	Valoare absoluta (euro)	16.632 €	78.736 lei		
	Curs de schimb BNR la 16.07.2019	4,7340			

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	16.632 €	78.736 lei	16.632 €	78.736 lei
TOTAL		16.632 €	78.736 lei	16.632 €	78.736 lei

Curs de schimb BNR la 16.07.2019

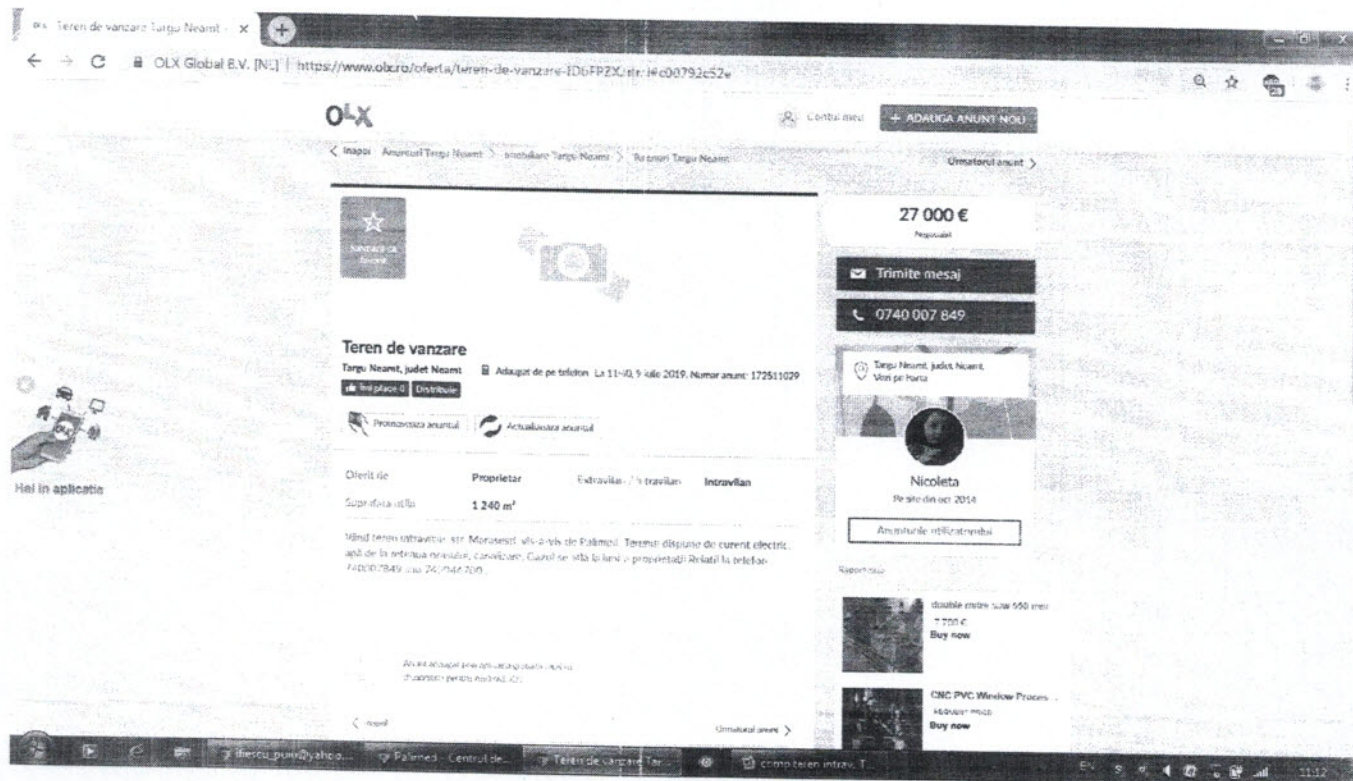
4,7340

COMPARABILE VANZARE - Teren intravilan, Targu Neamt, str. Vultur (S=540 mp)

Nr. crt.	telefon/ data anunt	Localizare	Supraf. (mp)	Pret (euro)	euro/mp	Observatii
1	0740007849 0742046700/ 09.07.2019	Targu Neamt, strada Marasesti (vizavi de PALIMED)	1.240	27.000	21,8	- Terenul dispune de curent electric, apă de la rețeaua orașului, canalizare. Gazul se află la limita proprietății.
2	0749627949/ 05.07.2019	Targu Neamt, strada Ion Roata	3.878	-	27	- intravilan cu o privesc spre orasul Targu Neamt. - terenul se afla in apropierea bisericii Sfintilor Mihail si Gavril
3	0745584432/ 21.06.2019	Statiunea Oglinzi, Targu Neamt	2.100	-	25	- teren in statiunea Oglinzi, Tg. Neamt, la doi km de oras, spre padure, la drum asfaltat. latimea la drum 32 m liniari.
4	0744574247/ 19.06.2019	Targu Neamt, strada Veterani, nr. 15	1.477	38.000	25,7	- teren intravilan Targu Neamt, str. Veterani, nr. 15, pregatit pentru constructie, privesc panoramic deosebita.
5	0748621821/ 19.06.2019	Targu Neamt, cartier Condreni	1.500	-	20	- Teren intravilan , loc de casa situat in cartierul Condreni, Targu Neamt, 1500 mp2, toate utilitatile (curent,apa, gaz, canal in apropiere),pomi,vita de vie.

COMPARABILE VANZARE - Teren intravilan, Targu Neamt, str. Vultur (S=540 mp)

COMPARABILA 1



Teren de vanzare

Targu Neamt, judet Neamt *Adaugat de pe telefon La 11:40, 9 iulie 2019, Numar anunt: 172511029*
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **1 240 m²**

Vând teren intravilan. str. Marasesti, vis-a-vis de Palimed. Terenul dispune de curent electric, apă de la rețeaua orașului, canalizare. Gazul se află la limita proprietății. Relații la telefon 740007849 sau 742046700.

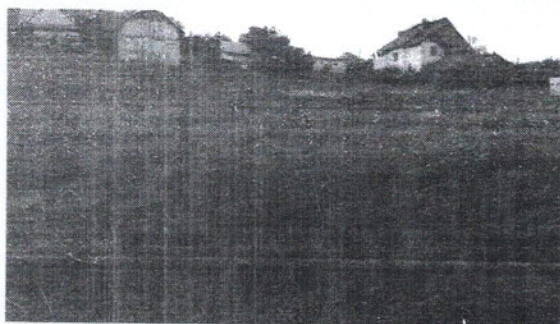
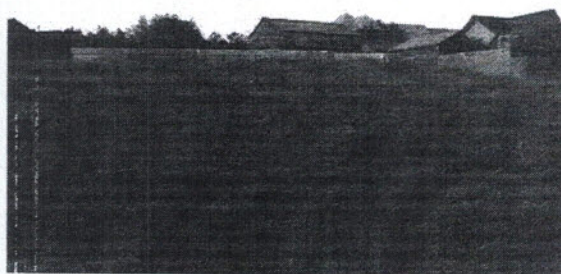
Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS

COMPARABILA 2

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX advertisement. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/oferta/teren-3878-mp-IDbANdd.html#0079252e>. The OLX logo is visible in the top left corner. The advertisement features a large image of a plot of land with a price tag of 27 €. Below the image, the text reads: "Teren 3878 mp", "Targu Neamt, judet Neamt", "Adaugat de pe telefon La 00:29, 5 iulie 2019. Numar anunt: 171308679". There are buttons for "Trimite mesaj" (Send message) and "0749 627 949". A location map shows the plot in Targu Neamt, Judet Neamt. The seller's name is "Lucian" and the listing was posted on July 5, 2019. The plot area is 3878 m². The browser's taskbar at the bottom shows several open tabs, including "Teren 3878 mp Targ...", "comp teren intrav...", and "tabel comp teren intrav...".

Teren 3878 mp

Targu Neamt, judet Neamt *Adaugat de pe telefon La 00:29, 5 iulie 2019, Numar anunt: 171308679*
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



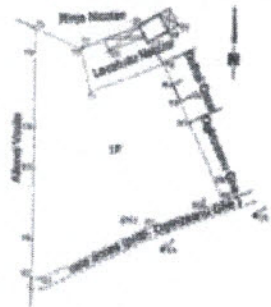
FIȘA BUNULUI IMOBIL
din intravilan Tg. Neamț, str. Ion Roată, f.n., județul Neamț

Județul NEAMȚ
Teritoriul administrativ Tîrgu Neamț
Cod SIRUTA 121055
Cod intravilan 2

Secțiune planhrometrică L-35-29-B-0-2-IV
Nr. sector cadastral
Nr. cadastral provizoriu al bunului imobil
Nr. carte funciara

SCHITA BUNULUI IMOBIL

CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL 1479



A. DATE REFERITORE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Cod grup de destinație	Suprafața din măsurători (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității
1	2	3	4	5	6
1	F	TDI	3878	-	-
TOTAL	-	-	3878	-	-

B. DATE REFERITORE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp din grupul construcție	Denumire	Suprafața construită în sol (mp)	Cod grup de destinație	Mențiu
1	2	3	4	5
TOTAL				

C. DATE REFERITORE LA PROPRIETAR

Cod SIRUGS	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării actului	Cod grup Proprietate	Suprafața din sol (mp)		Modul de deținere		Mențiu
			Terren	Construcție	Exclusiv	Indiviziune	
4	5	6	7	8	9	10	11
271482779	Contract de vânzare - cumpărare și încheiere de autentificare nr. 362 din 01-1995, eliberat de B.N.S. Neamț	J	3878	-	-	-	-

OCM.T. S.C. TOPCPREST S.R.L.

Stampa și semnătură a proprietarului sau reprezentantului său legal.

O.N.C.G.C.
CENTRUL NAȚIONAL DE CADASTRU, CATEGORIE DE CATEGORIE
Nr. înregistrare 12166
VERIFICAT DE REACȚIONARE
Inspector Ing. George Anit

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMȚ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tîrgu-Neamț

Docarul nr. 18547/12-11-2012

ÎNCHIEIERE Nr. 18547

REGISTRATOR Codina Elena

ASISTENT REGISTRATOR Ionela Curvetta Cristina

Avuții cereri înregistrate de NP TODDOROSCU MIHAELA privind stabilirea sau însușirea prezentei, și în baza documentelor atașate:
- act notarial nr. 3635/01-11-2012 emis de TEOC TODDOROSCU MIHAELA;
- Valoarea referențială Inspectoratului de cadastru și publicitate imobiliară-registrabil, fișă înregistrată conform prevederilor art. 48 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tabelul de 02 în actul nr. 3635/01-11-2012 în suma de 33 RON;
- chitanța nr. CND041334/09-11-2012 în suma de 33 RON;
pentru serviciul cu numărul 232.

DISPUNII

Advorbesc celor ce privesc la:

- Imobilul cu nr. cadastral 50305, menționat în cartea funciara 50305 UNIT Tîrgu Neamț având adresat: Oglinoara Mihai-Marius în baza de 2/1 de sub 8.1;
- Imobilul cu nr. cadastral 5479, menționat în cartea funciara 52330 (provenita din cartea funciara de pe hartiă cu numărul 2350) UNIT Tîrgu Neamț având proprietari: Apetri Puiu în baza de 1/4 de sub 8.1, Apetri Raluca Georgiana în baza de 3/4 de sub 8.2;
- se stabilesc dreptul de SERVITUTE necesar funciara în suprafața de 378 mp din totalul suprafeței de 7650 mp în favoarea imobilului cu NCP 14789 (denumire: APETRI PUIU, PETCU RALUCA-GEORGIANA, sub C.1 din cartea funciara 50305 UNIT Tîrgu Neamț);
- Se menționează faptul că imobilul cu NCP 3479 beneficiază de servitute de trecere asupra suprafeței de 378 mp teren dintr-un total suprafață de 7650 mp NCP 50305 sub 8.3 din cartea funciara 52330 (provenita din cartea funciara de pe hartiă cu numărul 2350) UNIT Tîrgu Neamț;

Prezenta se va comunica partilor:

Apetri Puiu, Petru Raluca Georgiana, Oglinoara Mihai-Marius și Oglinoara Ana Maria prin grup Teodorescu Mihaela.

Cu drept de recuzare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tîrgu-Neamț, de la care în cartea funciara și se soluționează de către registratură-să.

Data soluționării:

la data de:

19-11-2012

Data încheierii:

11.11.2012

Registratură Codina Elena

Asist. reg. Ionela Curvetta Cristina

Referenț.

A.N.C.P. - O.C.P.R. NEAMȚ
GRINBERG IULIANA

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **3 878 m²**

Vand teren 3878 mp pe strada Ion Roata, intravilan cu o privesc spre orasul Targu Neamt. Terenul se afla in apropierea bisericii Sfintilor Mihail si Gavril.

27€ mp, usor negociabil, Zona linistita.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS

COMPARABILA 3

The screenshot shows a web browser displaying an OLX advertisement. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/oferta/teren-oglinzi-tg-neamt-ID11yKs.html#c00792c52e>. The OLX logo is at the top left. The advertisement is for a plot of land in Targu Neamt. The price is listed as 25 €. The contact number is 0745 584 432. The plot area is 2100 m². The ad is titled 'Teren Oglinzi, Tg. Neamt'. Below the title, it says 'Targu Neamt, judet Neamt', 'Adaugat la 20:45, 21 iunie 2019', and 'Numar anunt: 20391453'. There are buttons for 'Promoveaza anuntul' and 'Actualizeaza anuntul'. The seller's name 'monica' and profile picture are visible. The ad is categorized as 'Proprietar' and 'Intravilan'. The browser's taskbar at the bottom shows several open applications, including 'Targu Oglinzi, Tg. Ne...', 'comp teren intrav...', and 'tabel comp teren instr...'. The system clock shows '16 iulie 2019' and '12:08'.

Teren Oglinzi, Tg. Neamt

Targu Neamt, judet Neamt Adaugat La 20:45, 21 iunie 2019, Numar anunt: 20391453

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **2 100 m²**

teren in statiunea Oglinzi, Tg. Neamt, la doi km de oras, spre padure, la drum asfaltat. latimea la drum 32 m liniari.

COMPARABILA 4

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX advertisement. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/oferta/teren-ID:uCXh.htm#e0079053>. The OLX logo is visible in the top left corner. The advertisement features a large image of a plot of land under a cloudy sky. To the right of the image, the price is listed as 38 000 €. Below the price, there are buttons for 'Trimite mesaj' and a phone number '0744 574 247'. The seller's name is 'Bogdan Stefan', with a profile picture and a 'Anunturi oficiale' badge. The text of the advertisement reads: 'Teren Targu Neamt, judet Neamt Adaugat La 18:51, 19 iunie 2019, numar anunt: 18509227'. Below the text, there are buttons for 'Promoveaza anuntul' and 'Actualizeaza anuntul'. At the bottom of the advertisement, there are tabs for 'Ofertile de', 'Proprietar', 'Extravilan / intravilan', and 'Intravilan'. The browser's taskbar at the bottom shows several open applications, including Google Maps and a terminal window.

Teren

Targu Neamt, judet Neamt Adaugat La 18:51, 19 iunie 2019, Numar anunt: 18509227
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 477 m²

Vand teren intravilan Targu Neamt, str. Veterani, nr. 15, pregatit pentru constructie, priveliste panoramica deosebita.

COMPARABILA 5

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website Publi24.ro. The browser's address bar shows the URL: <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-ca-2/unut/vand-teren-intravilan-in-tg-neamt-1506-mp/e068d1437d867227e183g45hd630255...>

The listing details are as follows:

- Title:** Vand teren intravilan in tg.neamt ,1506 mp
- Price:** 18 EUR
- Location:** Neamt, Targu Neamt
- Availability:** Valabil din 14.07.2019 12:40:19

The main content area features a dark satellite-style map with a white outline of the plot of land. To the right of the map, there is a sidebar with the following elements:

- A phone number: 0744379753
- Buttons for "Mesaj" (Message) and "Fa oferta" (Make offer)
- Statistics: Vizualizat: 16 (Viewed: 16), Raportaza (Report)
- User profile for "Mihai" with a "Vezi toate anunturile" (View all ads) link and an "Urmareste" (Follow) button.
- A section for "Distribuie anuntul pe" (Share the ad on) with social media icons for Facebook, WhatsApp, and Telegram, and a link to "Open New Side Note".

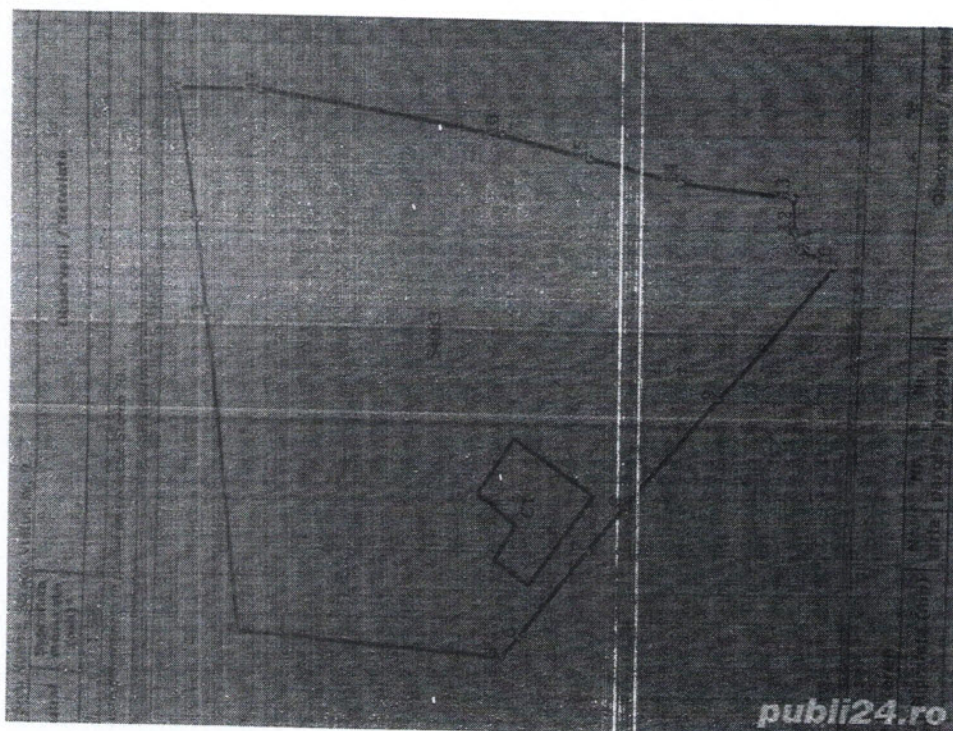
The browser's taskbar at the bottom shows several open tabs, including "aescu_paul@yahoo...", "Google Maps - Goog...", "Vand teren intravilan...", "comp teren intrav...", and "tabel comp teren intrav...". The system clock shows 12:21.

Vand teren intravilan in tg.neamt ,1506 mp

18 EUR

[Neamt, Targu Neamt](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 14.07.2019 12:40:19



Specificatii

Suprafata terenului 1506,0 m²

Front stradal Str. Vultur

Descriere Imobiliare

Terenul se află în Pomete, pe Str. Vultur, drumul spre monument. Facilitati: apa, curent, gaz, canalizare.

COMPARABILA 6

Teren intravilan ,loc de casa situat in cartierul condreni targu neamt

20 EUR

Neamt, Targu Neamt Vezi pe harta

Valabil din 19.06.2019 18:32:43

0748621821

Mesaj Fa oferta

Vizualizat: 401

Raportaza

Nelu

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Teren intravilan ,loc de casa situat in cartierul condreni targu neamt

20 EUR

[Neamt, Targu Neamt](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 19.06.2019 18:32:43

Specificatii

Suprafata terenului 1500,0 m²

Descriere Imobiliare

Teren intravilan .loc de casa situat in cartierul Condreni, Targu Neamt, 1500 mp2, toate utilitatile (curent,apa, gaz, canal in apropiere),pomi,vita de vie. Pret 20 euro m2, negociabil., suprafata totala: 1500

**PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE**

SCARA 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
53439	3600	Intravilan Tg. Neamt, str. Vultur, oras Tg. Neamt, jud. Neamt	
Nr. Cartea Funciara	53439	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	Oras Tg. Neamt



Dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
53439	3600	1A	Teren arabil		640	1A	Lot 1 - Teren arabil
					2960	1A	Lot 2 - Teren arabil
Total	3600				3600		

Executanți: SC TOPOPREST SRL

Confirma executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea înlocuirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Data: 08.04.2019

Semnatura și stampila



Inspector

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

Data:

Semnatura și pecuța:

Stampila BCPI

Nr. cerere	21665
Ziua	13
Luna	08
Anul	2019



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56446 Târgu Neamț

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Neamț, Str Vultur, Jud. Neamț

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56446	640	Teren nelmprejmuit; Lot 1 - Imobil delimitat prin gard de lemn si limita conventionala.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21665 / 13/08/2019	
Act Notarial nr. 1749 - act de lotizare, din 12/08/2019 emis de NP David Daniela;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 56446 a imobilului cu numarul cadastral 56446/Târgu Neamț, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 53439 inscris in cartea funciara 53439;
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1975, din 16/08/2004 emis de BNP Teodorescu Haralambie;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) BABAN IONEL 2) BABAN DORINA , - soti <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53439/Târgu Neamț, inscrisa prin incheierea nr. 1869 din 18/08/2004; (provenita din conversia CF 1594/N)</i>	
Act Administrativ nr. Adeverința nr. 6614, din 08/05/2019 emis de Primăria Târgu Neamț; Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 146, din 07/08/2014 emis de Consiliul Local Târgu Neamț;	
B3	Se actualizează înscrierea în cartea funciară în sensul schimbării destinației imobilului din extravilan Târgu Neamț în intravilan Târgu Neamț
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53439/Târgu Neamț, inscrisa prin incheierea nr. 12970 din 15/05/2019;</i>	
B4	Se actualizeaza in scrierea in cartea funciara in sensul atribuirii imobilului identificat cu NCP 53439 a numelui stradal, adresa imobilului devenind: Târgu Neamț, Str. Vultur
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53439/Târgu Neamț, inscrisa prin incheierea nr. 12970 din 15/05/2019;</i>	

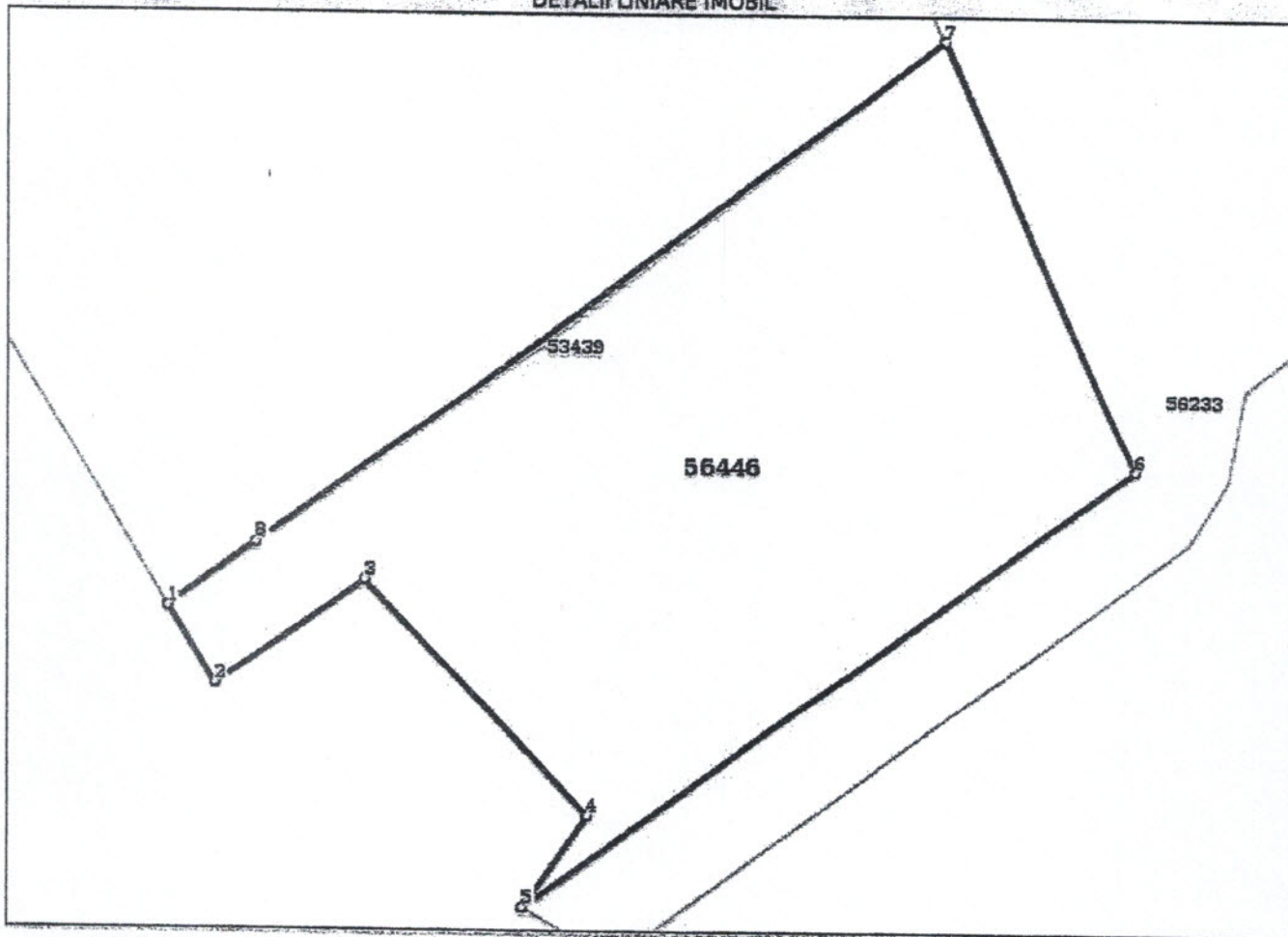
C. Partea III. SARCINI .

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
56446	640	Lot 1 - Imobil delimitat prin gard de lemn si limita conventionala.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	640	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.958
2	3	7.908
3	4	14.016
4	5	4.89
5	6	32.54
6	7	20.06

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
7	8	36.601
8	1	4.644

** 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 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 și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Bon fiscal nr.26/12-08-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
21-08-2019

Data eliberării,
/ /

2 SEP 2019

Asistent Registrator,
DANIELA CRISTINA IONITĂ
(parafă și semnătura)

Referent,
(parafă și semnătura)

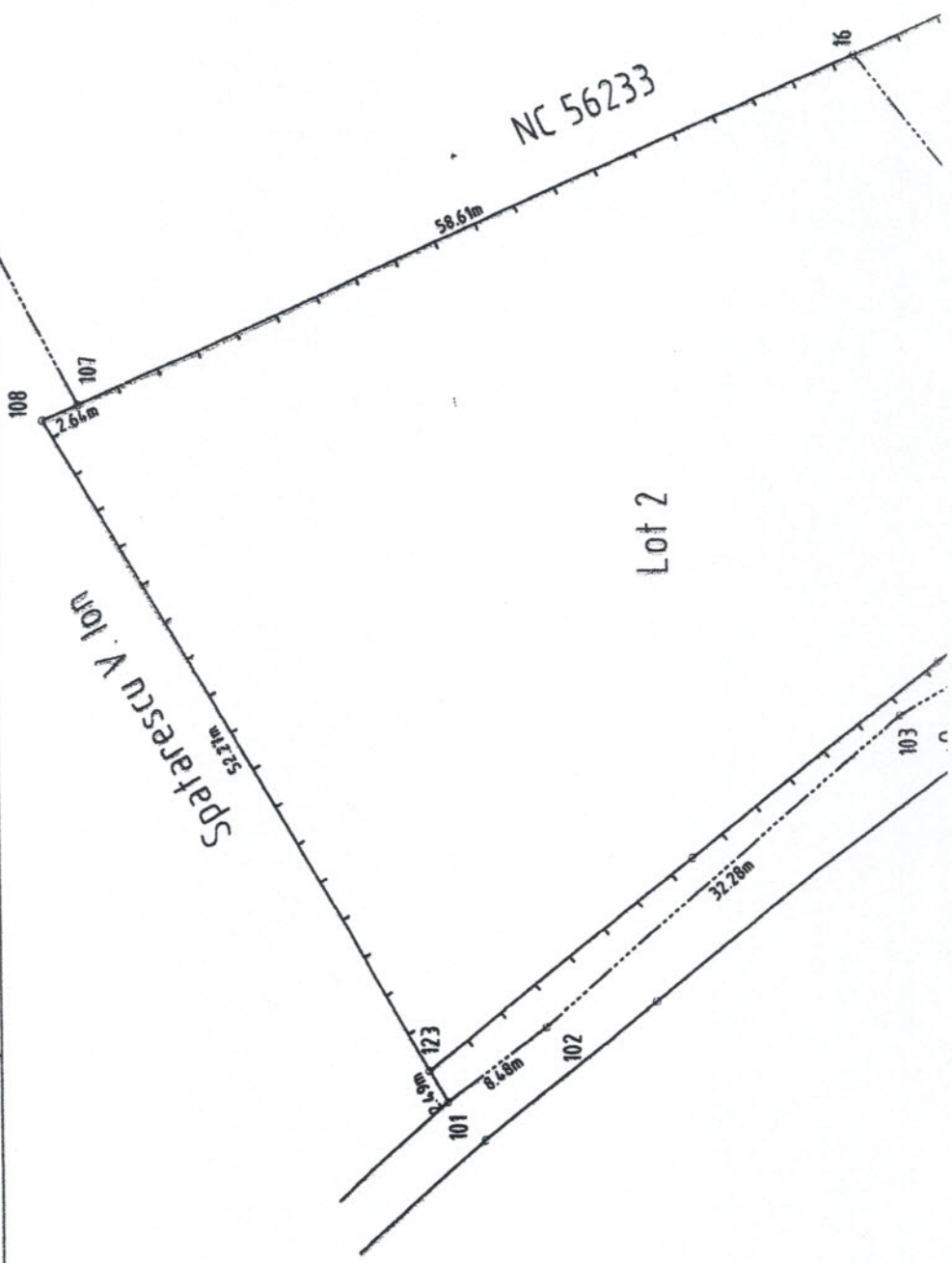
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1: 500

636650

636650

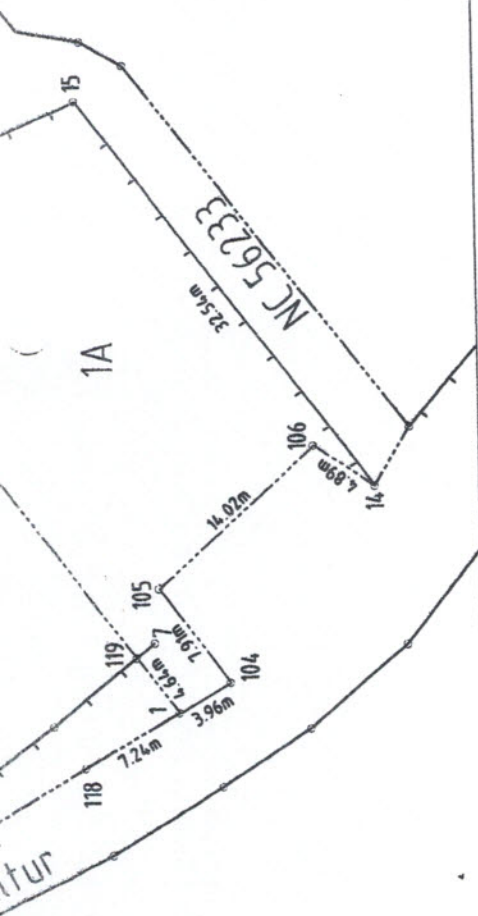
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
SE 446	640	Intravilan Tg. Neamt, str. Vultur, oras Tg. Neamt, jud. Neamt
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	Oras Tg. Neamt



636600

636600

636550



A. DATE REFERIToare LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiumi
1.	A	640	Lot 1 - Bun imobil delimitat prin gard de lemn si limita conventionala.
TOTAL		640	

B. DATE REFERIToare LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiumi
TOTAL		-	

Suprafata masurata a imobilului - Lot 1 = 640 mp
 Diferenta de suprafata se afla in Lot 2.
 Suprafata totala din act = 3600 mp

Executant: SC TOPOPREST SRL

Confirmarea executarii terenului, corectitudinea măsurătorilor documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 DE EXECUTARE
 SC TOPOPREST SRL
 CLASA 1

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 DE EXECUTARE
 SC TOPOPREST SRL
 CLASA 1

Data: 08.04.2019
 Semnatura și stampila

Inspector

Confirmarea introducerii imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.

11 JUN 2019

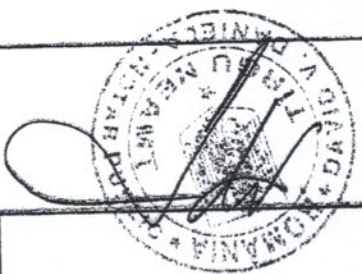
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț
 Nume și prenume ASIEI GHEORGHE

Semnatura și parafă:

Funcția CONSILIER

Stampila BCPI

603150



636550

636550