



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI
TÂRGU- NEAMȚ

REPARTIZAT LA :

Comisiile Consiliului Local nr. 1,2,3
Direcției/Serviciului/Compartimentului:
Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului,
Direcției Buget-Contabilitate, Serviciului Juridic
Contencios Administrație Publică Locală
Data depunere avize/rapoarte: _____ / _____

Primar, **Secretar General UAT,**
Vasilică HARPA **Jr. Isabela SABIN**

PROIECT DE HOTARARE NR.

**Privind introducerea în domeniului public al orașului Târgu-Neamț a unei locuințe rezidențiale –
Garsonieră, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, sc. A, et. II, ap. 48**

Consiliul Local al orașului Târgu-Neamț, întrunit în ședința din 30.07.2020

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 3 și 4 din Carta Europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 ratificată prin Legea nr. 199 / 1997;
- c) art. 7 alin. (2), art. 555 alin. (2), art. 879 alin. (2), și alin. (5), art. 880, alin. (1) din Codul Civil al României, adoptat prin Legea nr. 287 / 2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare,
- d) art. 23, pct. B lit. g) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e) H.G. nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor Tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;

Ținând cont de:

- a) Procesul verbal de inventariere succesorală din data de 07.02.2020 încheiat de către S.P.N. David Daniela și David Radu Constantin;
- b) Certificatul de sarcini nr. 2.903/12.02.2020 eliberat de OCPI Neamț, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu-Neamț;
- c) Certificatul de vacanță succesorală nr. 87/12.06.2020 încheiat de către S.P.N. David Daniela și David Radu Constantin;
- d) Procesul verbal cu nr. 7555/16.06.2020, încheiat în cadrul Primăriei orașului Târgu-Neamț,
- e) Procesul verbal de predare - primire și Raportul de evaluare pentru proprietatea rezidențială din str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, sc. A, et. II, ap. 48, Târgu-Neamț, înregistrat cu nr. 9221/17.07.2020;
- f) Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- g) art. 2 alin. (2), art. 41 alin. (5), art. 50 alin. (4), art. 58, art. 59, art. 61, art. 62 și art. 70 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislative pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- h) art.1, alin. (2), art. 3, art. 9, art. 88, art. 95 alin. (2), art. 96, art. 99, art. 105 alin. (1), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d) coroborat cu alin. (7) lit. f), art. 284 - art. 364, raportate la art.155 alin. (2) lit. d), combinate cu alin. (5) lit. c), art. 139, art.197, art.198 și art. 199 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare,

i) art. 52, 62, 63 alin (2) din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local al orașului Târgu-Neamț adoptat prin H.C.L. nr. 125 din 30.06.2016, coroborate cu ORDINUL nr. 923/2014 pentru aprobarea Normelor metodologice generale referitoare la exercitarea controlului financiar preventiv și a Codului specific de norme profesionale pentru persoanele care desfășoară activitatea de control financiar preventiv propriu;

j) Hotărârii Consiliului Local nr. 127 din data de 19.06.2020 privind alegerea președintelui de ședință pentru luna următoare;

Având în vedere:

- a) raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Târgu-Neamț, înregistrat sub nr. 9.344 /21.07.2020.
- b) avizul Comisiilor de Specialitate din cadrul Consiliului Local;

În temeiul prevederilor art.139, alin. (3), lit. g, art.196, alin. (1), lit.a, art. 243, alin. (1), lit. a privind Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU-NEAMȚ, întrunit în ședința ordinară a mandatului
2016-2020 adoptă prezenta hotărâre:**

Art. 1. Se aprobă Raportul de evaluare a bunului proprietate rezidențială – Garsonieră, situată str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, sc. A, et. II, ap. 48, Târgu-Neamț, înregistrat cu nr. 9221/17.07.2020, ce constituie Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, parte componentă a acesteia.

Art. 2. Se aprobă introducerea în domeniului public al orașului Târgu-Neamț a locuinței rezidențiale – Garsonieră, din str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, sc. A, et. II, ap. 48, Târgu-Neamț, evidențiată în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, parte componentă a acesteia.

Art. 3. Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei orașului Târgu-Neamț va lua măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unității administrativ-teritoriale, în termenul prevăzut de lege, primarului orașului Târgu-Neamț, prefectului județului Neamț, se depune în format electronic la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, în subeticheta “CONSILIUL LOCAL – Hotărâri ale Consiliului Local”.

Primar,

Vasilică HARPA

Contrasemnează,

Secretar General UAT,

jr. Isabela SABIN

Tehnoredactat,

Insp. Principal
Ing. Miltiade Elena Iustina

REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de Hotărâre

**Privind introducerea în domeniului public al orașului Târgu-Neamț a unei locuințe rezidențiale
– Garsonieră, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, sc. A, et. II, ap. 48**

Având în vedere:

- Hotărârea de Consiliu Local nr. 157/30.05.2019 privind însușirea bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Târgu-Neamț cu Anexa nr. 1;
- Procesul verbal de inventariere succesorială din data de 07.02.2020 încheiat de către S.P.N. David Daniela și David Radu Constantin;
- Certificatul de sarcini nr. 2.903/12.02.2020 eliberat de OCPI Neamț, Birolul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu-Neamț;
- Certificatul de vacanță succesorială nr. 87/12.06.2020 încheiat de către S.P.N. David Daniela și David Radu Constantin;
- Procesul verbal de predare - primire și Raportul de evaluare pentru proprietatea rezidențială din str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, sc. A, et. II, ap. 48, Târgu-Neamț, înregistrat cu nr. 9221/17.07.2020;

Se propune proiectul de hotărâre Privind introducerea în domeniului public al orașului Târgu-Neamț a unei locuințe rezidențiale – Garsonieră, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, sc. A, et. II, ap. 48.

PRIMAR,

HARPA VASILICĂ

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre

Privind introducerea în domeniului public al orașului Târgu-Neamț a unei locuințe rezidențiale – Garsonieră, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, sc. A, et. II, ap. 48

Având în vedere:

- H.G. nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor Tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;
- Hotărârea de Consiliu Local nr. 157/30.05.2019 privind însușirea bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Târgu-Neamț cu Anexa nr. 1;
- Procesul verbal de inventariere succesorială din data de 07.02.2020 încheiat de către S.P.N. David Daniela și David Radu Constantin;
- Certificatul de sarcini nr. 2.903/12.02.2020 eliberat de OCPI Neamț, Birolul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu-Neamț;
- Certificatul de vacanță succesorială nr. 87/12.06.2020 încheiat de către S.P.N. David Daniela și David Radu Constantin;
- Procesul verbal de predare - primire și Raportul de evaluare pentru proprietatea rezidențială din str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, sc. A, et. II, ap. 48, Târgu-Neamț, înregistrat cu nr. 9221/17.07.2020;

Se propune spre analiză, dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind introducerea în domeniului public al orașului Târgu-Neamț a unei locuințe rezidențiale – Garsonieră, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, sc. A, et. II, ap. 48.

Serviciul UAT,

Şef Serviciu,

Ing. Rusu Ion

Comp. Peisagistică,

Ing. Miltiade Elena Iustina

Serviciul Juridic Contencios

Administraţie Publică Locală,

Şef Serviciu,

Jr. Iftode Oana Maria

Direcţia Buget Contabilitate,

Director Economic,

Ec. Iosub Ecaterina

Viza CFP,

Nr. /15.07.2020

PROCES VERBAL de predare primire
INCHEIAT ASTAZI 15.07.2020

ORĂȘUL TÂRGU-NEAMȚ		
JUDEȚUL NEAMȚ		
Nr.	17	07
din ziua	17	luna
anul	2020	anexe

Intre SC AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL, membru ANEVAR cu legitimitate nr. 11232, cu sediul in localitatea Cordun, judetul Neamt, CUI 16006670, tel: 0721366921, ioan_casapu@yahoo.com, reprezentata de Casapu Ioan, avand functia de administrator, in calitate de prestator

si

Primaria orasului Targu Neamt, cu sediul pe B-dul Stefan cel Mare, nr.62, Targu Neamt, judetul Neamt, tel.0233.790.245, cod fiscal 21614104, reprezentata prin Harpa Vasilica – Primar, in calitate de achizitor privind predare – primirea urmatoarelor documente:

Raport de evaluare apartament cu o camera (garsoniera), in orasul Targu - Neamt suprafata de 34,46 mp, situat in str Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, scara A, etaj 2, ap. 48, judetul Neamt.

AM PREDAT

SC AGENTIA DE EVALUARE SI
CONSULTANTA IN AFACERI SRL

Evaluator
Casapu Ioan



AM PRIMIT

Orasul Targu - Neamt

Primar
Harpa Vasilica

Serviciul UAT
~~insp. Ciocoiu Camelia~~

insp. Inthad Justina
Sus

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2020

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Proprietate rezidentiala

situata in orasul Targu Neamt, strada Slt. Radu Teoharie,
bl. G3/100, scara A, etaj 2, ap. 48, judetul Neamt



Iulie 2020



CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNA TI.....	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 DESEMNA TI.....	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.....	8
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
2.4. ABORDAREA PRIN VENIT	12
2.5. ABORDAREA PRIN COST.....	13
3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE	15
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	15
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	15
3.3. DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE	15
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT	16
3.5. HARTA LOCATIEI	16
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	17
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE17	
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	18
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	18
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI	18
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE	18
4.4. OFERTA	18
4.5. CEREREA	18
4.6. ECHILIBRUL PIETEI	18
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA	18
5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	20
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	20
5.2. EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA.....	21

5.3.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN VENIT	21
5.4.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN COST	21
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
6.1.	ANALIZA REZULTATELOR	23
6.2.	CRITERIILE VALORII FINALE	23
6.3.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII.....	23
7.	ANEXE.....	25
8.	MENTIUNI FINALE.....	26
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA).....	26
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE	26
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	27

09 Iulie 2020

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, strada Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, scara A, etaj 2, ap. 48, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, strada Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, scara A, etaj 2, ap. 48, judetul 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 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 imobilului in vederea inchirierii.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de un apartament compus din una camera si dependinte (hol, baie, bucatarie si balcon) cu suprafata construita de 34,46 mp si suprafata totala de 30,34 mp (din care suprafata utila 28,10 mp si balcon 2,24 mp).

Bunul imobil este amplasat in orasul Targu Neamt, strada Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, scara A, etaj 2, ap. 48, judetul Neamt.

Nu exista documente care sa ateste identificarea cadastrala si inscrierea in Cartea funciara.

Terenul aferent constructiei (cota indiviza) nu face obiectul evaluarii.

Data evaluarii

Data evaluarii este 09.07.2020.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 09.07.2020 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu dna Miltiade Iustina (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori:

Valoarea de piata:	
8.192 €	39.654 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



Note :

1) *Valorile sunt nete fara TVA*

2) *Curs B.N.R. din data de 09.07.2020 – 4,8408 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 09.07.2020 respectiv 4,8408 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. 0201/2020

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 11232/2020.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat: Serie RC; Nr. 0742.179/13.01.2020.

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 imobilului in vederea inchirierii.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul supus evaluării este reprezentat de un apartament compus din una camera și dependințe (hol, baie, bucatarie și balcon) cu suprafața construită de 34,46 mp și suprafața totală de 30,34 mp (din care suprafața utilă 28,10 mp și balcon 2,24 mp).

Bunul imobil este amplasat în orașul Târgu Neamț, strada Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, scara A, etaj 2, ap. 48, județul Neamț.

Nu există documente care să ateste identificarea cadastrală și înscrierea în Cartea funciara.

Terenul aferent construcției (cota indiviză) nu face obiectul evaluării.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat în prezentul Raport de evaluare este estimarea valorii 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 cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile 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 Orașul Târgu Neamț.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 09.07.2020.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 09.07.2020.

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 inspectata in data de 09.07.2020 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu dna Miltiade Iustina (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 09.07.2020, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Imobilul se afla intr-o stare satisfacatoare, prezinta finisaje de calitate inferioara;
- 2 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala mediana, formata din locuinte unifamiliale, blocuri de locuinte (P+4E), constructii independente cu destinatia de spatii comerciale;
- 3 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz. Drumurile care delimiteaza zona sunt asfaltate.
- 4 Accesul se face din strada Slt. Radu Teoharie.

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 in 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 evaluării nu este verificarea autenticității documentelor de proprietate sau alte investigații referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate în raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice și fizice care pot apărea după data evaluării și care pot influența valoarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată nu are alte aspecte ascunse decât cele menționate în raportul de evaluare referitoare la teren sau structura clădirii;
- Evaluatorul nu realizează analiza geotehnică a terenului sau analiza tehnică a clădirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate în considerare la evaluare;
- Evaluatorul nu este expert de mediu și nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietății dar orice factor vizibil de contaminare și poluare va fi luat în considerare în raportul de evaluare;
- Se presupune că toate licențele și autorizațiile pot fi reînnoite pentru orice utilizare potențială;
- Acest raport de evaluare este confidențial în relația beneficiar-evaluator;
- Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii sau ofertei pe termen scurt și mediu, așa cum au fost prezentați în raport. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de evoluția economică viitoare;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile pornind de la premisa că acestea sunt adevărate și corecte;
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare;
- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestora și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativ și cantitativ;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detalii asupra proprietății imobiliare, efectuând doar o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client sau reprezentanții acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul Clientului și al Destinatarului (dacă există). Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a Evaluatorului. Consimțământul scris al Evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, 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 au fost aplicate abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către Evaluator și prin analiza lor s-a format opinia Evaluatorului privind valoarea de 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 caror prețuri 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 analiza 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.

2.4. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului.

Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,
- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri. Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului. Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului.

In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o

perioada viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflăției viitoare așteptate.

2.5. Abordarea prin cost

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi și pentru acele proprietăți ce nu se vând frecvent pe piață. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica.

Abordarea prin cost, cunoscută și sub denumirea de metoda antreprenorului, este o metodă de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare).

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, mărime și finisaje. În general, se încearcă să se stabilească prețul unui exemplar alternativ sau unei reproduceri/copii cât mai apropiată de original în ceea ce privește material de construcție, arhitectura, finisaje, instalațiile proprietății subiect.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproducere (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut – Depreciere totală = Valoare/CIN (costul de înlocuire net)

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face ca proprietatea să fie mai puțin atrăgătoare față de situația când ar fi fost nouă.

Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deprecierea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de utilizare, trecerea normala a timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc.

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

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

- Certificat de vacanta succesorală nr.87/12.06.2020 – Dosar succesoral nr. 246/2019 conexas la Dosarul nr. 245/2019 – Societatea Profesionala Notariala David Daniela si David Radu-Constantin.

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In prezentul raport se evalueaza tot ceea ce tine de constructie, amintim ca piesele de mobilier si alte bunuri mobile care reantregesc in prezent proprietatea evaluata, nu sunt luate in considerare de evaluator si nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

3.3. Date despre zona, oras, 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 Subcarpatii Moldovei: Culmea Plesu (culme submontană) la nord, dealurile Movilelor, Humulesti 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 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 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 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, 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 Târgu 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).

Activități specifice zonei:

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

Activități economice principale:

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

Facilități oferite investitorilor:

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

3.4. Informații despre amplasament

Imobilul este amplasat pe strada Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, scara A, etaj 2, ap. 48.

Zona în care este amplasat bunul imobil este o zonă rezidențială și comercială mediană, formată din locuințe unifamiliale, blocuri de locuințe (P+4E), construcții independente cu destinația de spații comerciale.

Accesul: din strada Slt. Radu Teoharie.

3.5. Harta locației



3.6. Descrierea proprietatii

<p>Apartament cu una camera si dependinte</p> <p>utilizare actuala</p> <p>Rezidential</p>	<p>Descrierea blocului Subiectul evaluarii este situat la parterul unui imobil cu un regim de inaltime P+4E <u>An bloc (PIF):</u> 1975 <u>Structura de rezistenta:</u> beton armat <u>Plansee:</u> din beton armat <u>Compartimentarile interioare/exterioare:</u> placi de prefabricate <u>Acoperisul:</u> tip sarpanta cu invelitoare din eternita <u>Aspectul interior/exterior:</u> tencuieli, zugraveli cu var simplu Accesul in bloc se face din strada Slt. Radu Teoharie.</p> <p>Descriere “Apartament cu una camera si dependinte” Imobilul este compus din: una camera, hol, bucatarie, baie si balcon <u>Suprafata construita:</u> 34,46 mp <u>Suprafata totala:</u> 30,34 mp (dincare $S_{utila}=28,10$ mp si $S_{balcon}=2,24$ mp) <u>Finisajele interioare:</u> inferioare <u>Tamplarie interioara/exterioara:</u> lemn cu geam simplu <u>Instalatii:</u> dispune de instalatie electrica, sanitara, gaze naturale <u>Stare:</u> satisfacatoare Imobilul este conectat la urmatoarele utilitati: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale</p>
---	--

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 proprietatilor imobiliare formate din apartamente cu o camera amplasate in orasul 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 evaluatorul nu a identificat imobile identice in zona de amplasare a subiectului.

4.4. Oferta

Conform analizei de piata facuta de catre Evaluator au fost identificate oferte de proprietati relativ similar (amplasate in zone limitrofe) oferite spre vanzare al caror pret de oferta se situeaza in intervalul 450 – 650 eur/mp util. Ofertele de vanzare variaza in functie de suprafata utila, etaj, localizare (in plan secundar sau la bulevard), gradul de finisaj si compartimentare.

In ceea ce priveste ofertele de inchiriere Evaluatorul a identificat proprietati oferite in zone limitrofe zonei de referinta. S-a constatat ca nivelul chiriei lunare pentru apartamente cu una camera se situeaza in intervalul 2,5 – 4 eur/mp util, in functie de zona de amplasare, suprafata, finisaje. De asemenea s-a constatat ca nu toate spatiile oferite spre inchiriere sunt complet utilate si mobilate.

4.5. Cererea

Cererea este reprezentata de persoane fizice care sunt in cautarea de apartamente/garsoniere situate in zona mediana a orasului.

4.6. Echilibrul pietei

Analiza pietei la data evaluarii releva un dezechilibru in favoarea cererii, datorita faptului ca cererea este mai restransa fata de oferta. Aceasta situatie s-a mentinut pe fondul lipsei creditarii si a situatiei economice din prezent in Romania.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare buna, zona linistita;
2. Existenta utilitatilor.

Factori negativi

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania;
2. Starea tehnica a imobilului.

Concluzie

La data evaluării s-a estimat un trend negativ, oferta fiind mai mare decât cererea pentru toate tipurile de proprietăți datorită condițiilor exigente de creditare la nivel bancar și a lipsei puterii de cumpărare la nivelul cumpărătorilor.

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

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

Cea mai bună utilizare trebuie analizata astfel:

- cea mai buna utilizare a terenului liber - considerat ca fiind neocupat;
- cea mai bună utilizare a terenului construit - a proprietatii considerata construita;

Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

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

Uneori, cea mai buna utilizare poate fi ca terenul sa ramana liber pana când piata va fi pregatita ca dezvoltare imobiliara. Daca se prognozeaza o schimbare in viitor, cea mai buna utilizare actuala este considerata ca o utilizare intermediara.

Există două metode pentru determinarea celei mai bune utilizări a terenului liber:

- a) estimarea valorii separate a terenului;
- b) identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere.

Aceasta abordare presupune ca proprietarul a gasit un cumparator care solicita teren liber sau care poate fi eliberat prin demolarea constructiei existente.

Din analiza celor patru criterii de stabilire a celei mai bune utilizări, pentru terenul liber am constatat că **această ipoteză nu este posibilă fizic**, deoarece demolarea, în afara faptului că nu este rezonabilă în condițiile unei astfel de proprietăți, ar putea afecta blocurile din apropiere. În plus, proprietatea evaluată face parte dintr-o cladire cu regim de inaltime P+4E, având în comun terenul în cota indiviză, planșeele, pereții despărțitori, scara de acces precum și toate instalațiile de apă, canalizare, electrice, gaz, s.a. Presupunând totuși că operațiunea de demolare ar fi posibilă fizic, aceasta este imposibilă din punct de vedere legal. Din acest motiv, se elimină automat testarea celorlalte criterii de stabilire a celei mai bune utilizări pentru terenul liber, fezabilitatea financiară cât și productivitatea maximă.

În eventualitatea în care ar fi existat posibilitatea eliberării terenului de construcțiile existente, prin demolare, am analiza cea mai buna utilizare a terenului liber construit, prin aceasta metodă stabilind valoarea reziduală a terenului liber.

Astfel, am analiza utilizările care îndeplinesc criteriile de permise legal și posibile fizic, pentru a determina daca ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Dintre utilizările care sunt fezabile financiar, cea mai buna utilizare ar fi cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui atribuita unei proprietati imobiliare, prin constructiile ce ii apartin.

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

Pe baza amplasamentului si analizand caracteristicile proprietatii subiect Evaluatorul apreciaza ca **utilizarea actuala** reprezinta Cea Mai Buna Utilizare.

Evaluarea se face in ipoteza celei mai bune utilizari respectiv utilizarea prezenta.

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

Pentru evaluarea proprietatii subiect nu s-a aplicat aceasta abordare ca urmare a faptului ca nu exista proprietati asemanatoare oferite spre vanzare in zona de amplasare a proprietatii subiect.

5.3. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin venit

S-a evaluat prin abordarea prin venit apartamentul cu una camera si dependinte, cu suprafata utila totala de 30,34 mp.

Conform celor de mai sus pentru proprietatea evaluata, s-a estimat nivelul chiriei obtenabile de 3,0 euro/mp.

Gradul de neocupare a fost estimat la 8,33% pe baza informatiilor de la proprietati similare.

Cheltuielile pentru proprietate au fost estimate de catre Evaluator astfel:

Cheltuieli cu impozitul pe proprietate 0,2% (57 euro/ an);

Cheltuieli cu asigurarea 0,10% (28 euro/an);

Cheltuieli cu managementul proprietatii 1% (9 euro/an);

Calculul ratei de capitalizare s-a facut in cel mai corect mod pornind de la informatiile concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactiile incheiate pentru proprietati similare. Nivelul ratei de capitalizare pentru proprietatea subiect a fost estimat la 10,00%.

Valoarea de piata estimata prin abordarea prin venit este de:

Valoare Abordare prin venit	
8.192 €	39.654 lei

** Valoarea nu include TVA*

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 4.

5.4. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin cost

Costul de inlocuire brut (CIB)

In cazul constructiei, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe baza:

* Conform: Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, Editura MatrixRom, 2019, autori Sorin Turcus si Aurel Cristian - Fisa nr. 4, Pag. 22 - Costuri si ponderi la lucrari de locuinte construite pentru viitoare magazine la parter P+8E

** Uzura fizica estimata cf. Ghid Cuprinzand Coeficientii de Uzura Fizica Normala a Mijloacelor Fixe din Grupa 1 „Constructii” Indicativ P135-99, PAGINA 177, ANEXA NR 13

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:	
14.769 €	71.492 lei

Detaliile sunt prezentate in anexe.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea fizica

Pentru proprietatea evaluata avand in vedere cele constatate la inspectie si cele mentionate in raportul de evaluare, deprecierea fizica normala estimata este de 43,70%.

Deprecierea functionala

In cazul proprietatii evaluate nu s-a estimat depreciere functionala.

Deprecierea externa

In cazul proprietatii evaluate nu s-a estimat depreciere externa.

Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:

Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:	
8.312 €	40.245 lei

** nu include T.V.A. Detaliile sunt prezentate in Anexe*

Avand in vedere toate cele prezentate anterior, valoarea de piata estimata prin abordarea prin cost este de:

Valoare Abordare prin cost
8.312 €

** Valoarea nu include TVA*

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior, au rezultat urmatoarele valori:

Descriere	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
	euro	euro
APARTAMENT UNA CAMERA SI DEPENDINTE	8.192	8.312

6.2. Criteriile valorii finale

Criteriile pentru formularea si estimarea opiniei finale, fundamentata, clara si semnificativa, asupra valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Conform acestui criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii evaluate si la viabilitatea pietei specifice.

Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Conform acestui criteriu, precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea informatiilor

Conform acestui criteriu, adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii, determinate printr-o comparatie sau printr-o metoda. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

6.3. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin venit respectiv valoarea de:

Valoarea de piata:	
8.192 €	39.654 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru ANEVAR

Note :

1) *Valorile sunt nete fara TVA*

2) *Curs B.N.R. din data de 09.07.2020 – 4,8408 lei/euro*



7. ANEXE

Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 2:	Bilantul suprafetelor
Anexa 3:	Abordarea prin cost. Evaluarea imobilului
Anexa 4:	Abordarea prin venit. Capitalizarea directa
Anexa 5:	Reconcilierea valorilor
Anexa 6:	Fotografii imobil
Anexa 7:	Documente de proprietate

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 obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

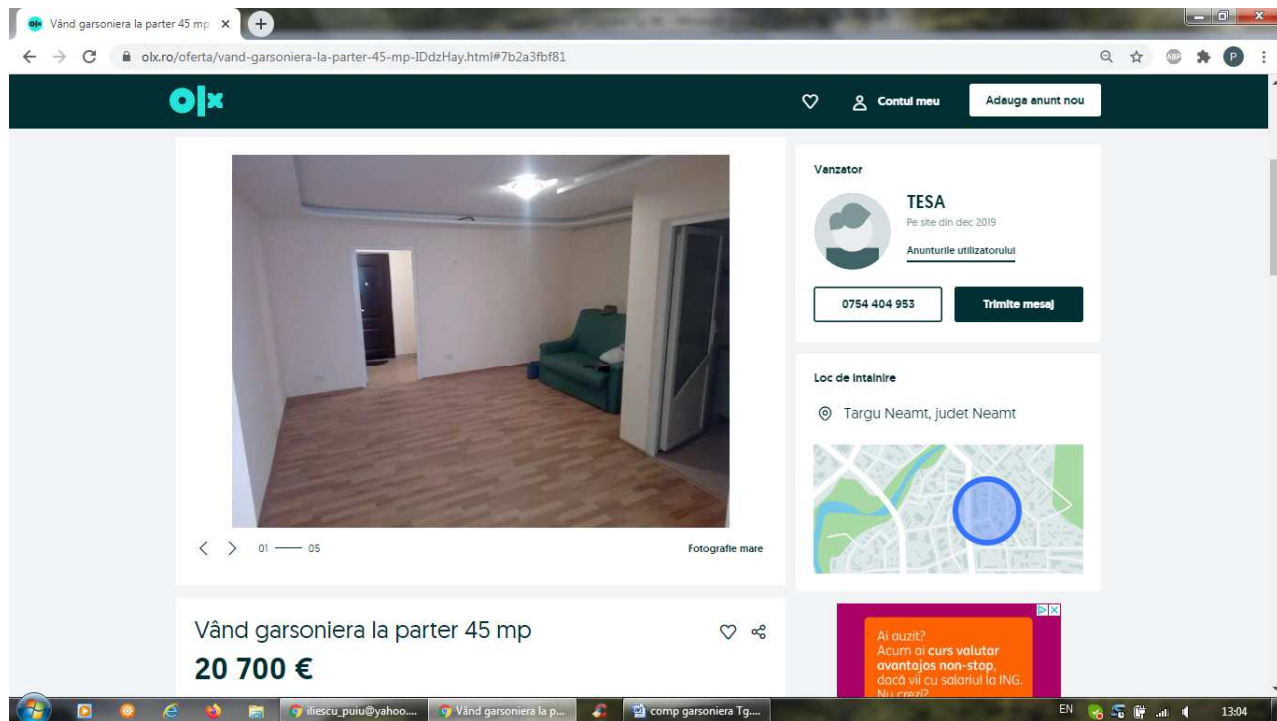
Anexa nr. 2 la H.C.L.

INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIUL PUBLIC AL ORAȘULUI TÂRGU-NEAMȚ

Nr. crt.	Cod clasifi.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Data PIF	Valoare de inventar lei	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
1		Proprietate rezidențială str. Slt. Radu Reoharie, bl. G3/100, sc. A, et. II, ap. 48, Târgu-Neamț, jud. Neamț	Apartament compus dintr-o camera si dependinte (hol, baie, bucatarie si balcon) cu Sc=34,46 mp și St=30,34 mp (din care Su=28,10 mp și balcon 2,24 mp)	2020	39.654,00	Domeniul public al orașului Târgu-Neamț
					39.654,00	

COMPARABILE VANZARE GARSONIERA – TARGU NEAMT

COMPARABILA 1



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the OLX platform. The listing is for a ground-floor apartment (garsoniera la parter) with 45 square meters of area, priced at 20,700 €. The seller is TESA, who has been on the site since December 2019. The location is Targu Neamt, Neamt County. The listing includes a large photo of the apartment's interior, which features light-colored walls, a wooden floor, and a green sofa. A map shows the location in Targu Neamt. The browser's address bar shows the URL: olx.ro/oferta/vand-garsoniera-la-parter-45-mp-IDdzHay.html#7b2a3fb81. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 13:04 and the system language as EN.

Vând garsoniera la parter 45 mp
20 700 €

Vanzator
TESA
Pe site din dec 2019
Anunturile utilizatorului
0754 404 953 Trmite mesaj

Loc de intalnire
Targu Neamt, judet Neamt

Ai quizit?
Acum ai curs valutar
avantajos non-stop,
dacă vii cu salariul la ING.
Nu crezi?

Vând garsoniera la parter 45 mp

20 700 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Ofert de Proprietar
- Compartimentare Decomandat
- Suprafata utila 45 m²
- Etaj Parter





Descriere

Vând garsoniera la parter, 45 mp, utilată și mobilată. Garsoniera se afla in spatele magazinului Geneza.

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

- Adaugat de pe telefon La 15:28, 2 iulie 2020
- Vizualizari:3549
- Numar anunt: 200599794

TESA

Pe site din dec 2019

- **0754 404 953**

COMPARABILA 2

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the OLX platform. The listing is for a flat (garsoniera) in Targu Neamt, Romania. The main image shows a living room with a patterned sofa, a coffee table, and a large rug. To the right of the image is a profile for the seller, Sonia, who has been on the site since March 2018. Below her profile is a map showing the location in Targu Neamt, Judet Neamt. The listing price is 22,500 €, marked as negotiable. The browser's address bar shows the URL: olx.ro/oferta/vand-garsoniera-IDdMm/d.html#7b2a3fbf81. The Windows taskbar at the bottom shows several open applications, including a browser, a file explorer, and a calculator.

Vand garsoniera Targu Neamt

olx.ro/oferta/vand-garsoniera-IDdMm/d.html#7b2a3fbf81

Contul meu Adauga anunt nou

Vanzator

Sonia
Pe site din mar 2018
Anunturile utilizatorului

0746 918 814 Trimite mesaj

Loc de intalnire

Targu Neamt, Judet Neamt

Vand garsoniera

22 500 € Negociabil

Fotografie mare

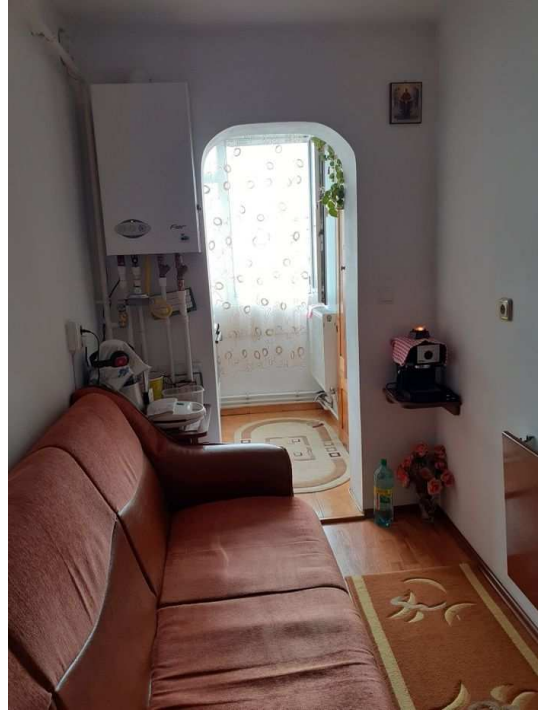
13:45

Vand garsoniera

22 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Oferit de Proprietar
- Compartimentare Decomandat
- Suprafata utila 34 m²
- Etaj 4





Descriere

Vand garsonieră de comandă, strada Pictor Grigorescu bloc G4 , etaj 4, pod propriu acoperit, izolată pe interior, centrală termică, geamuri termopan

Anunț adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro,
disponibilă pentru Android, iOS

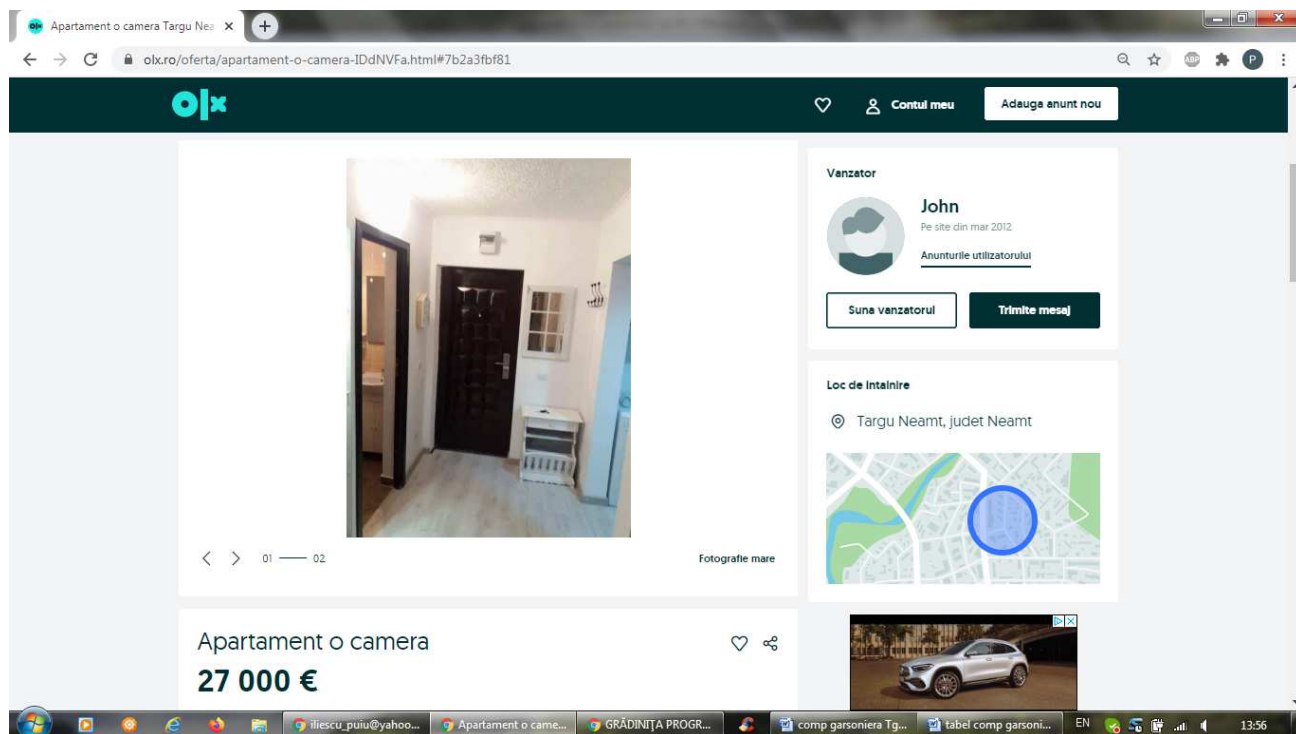
- Adăugat de pe telefon La 17:34, 22 iunie 2020
- Vizualizări: 2019
- Număr anunț: 203619483

Sonia

Pe site din mar 2018

- **0746 918 814**

COMPARABILA 3



Apartament o camera Targu Neamt

olx.ro/oferta/apartament-o-camera-IDdNVFa.html#7b2a3fbf81

o|x

Contul meu Alege anunt nou

Vanzator

John
Pe site din mar 2012
Anunturile utilizatorului

Suna vanzatorul Trimite mesaj

Loc de intalnire

Targu Neamt, judet Neamt

Fotografie mare

Apartament o camera
27 000 €

comp garsoniera Tg... tabel comp garsoni...

Apartament o camera

27 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Ofert de Proprietar
- Compartimentare Decomandat
- Suprafata utila 40 m²
- An constructie 1977 – 1990
- Etaj 3

Descriere

Vând Apartament o camera la etajul 3 din 4 cu fata la soare, izolat pe interior, renovat, vecini linistiti,

Preț 27000euro cu tot ce este în ea, va aduceți doar hainele.

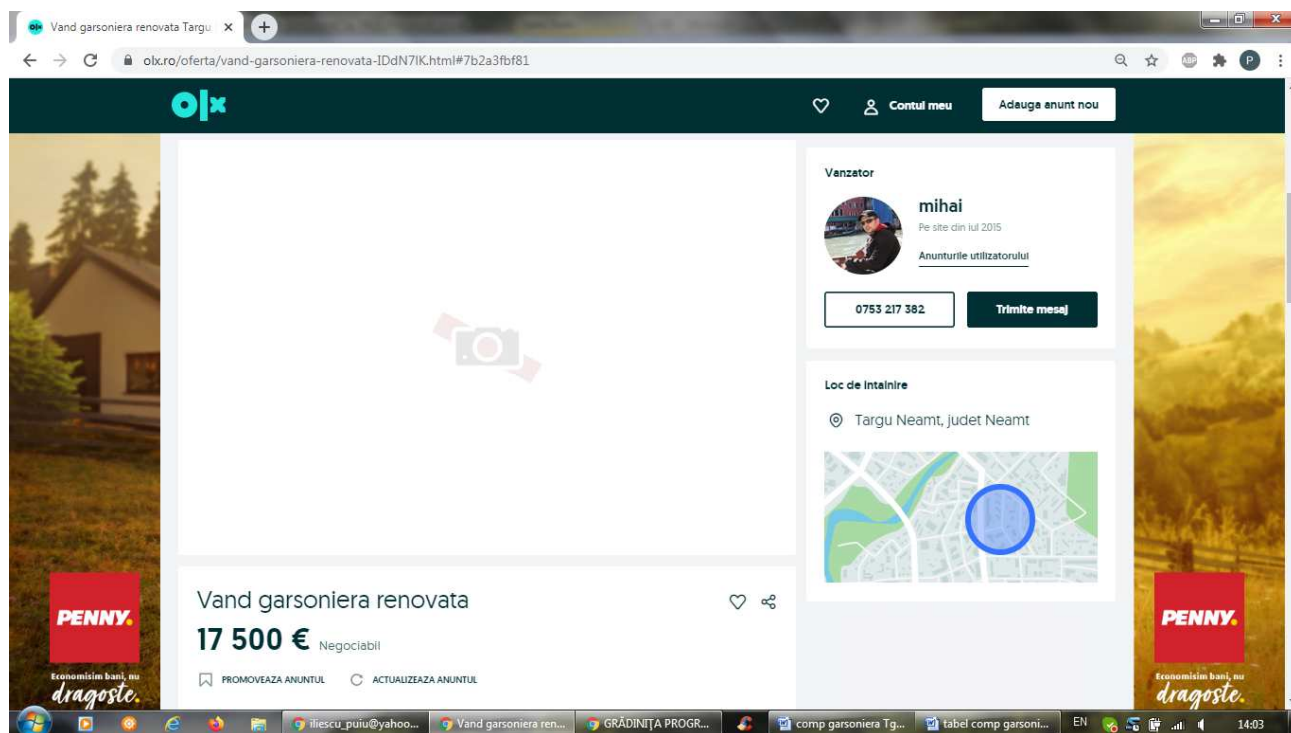
- Adaugat de pe telefon La 15:28, 30 iunie 2020
- Vizualizari: 334
- Numar anunt: 203995944

John

Pe site din mar 2012

- **0748 379 041**

COMPARABILA 4



Vand garsoniera renovata

17 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Oferit de Proprietar
- Compartimentare Semidecomandat
- Suprafata utila 33 m²
- An constructie 1977 – 1990
- Etaj 4

Descriere

Vand garsoniera renovate in spate la geneza, cu balcon, vedere spre oras. et. 4, cu tamplarie noua, perched nou, instalatie electrica si sanitara revizuita. nu deranjati inutil. Nu prea negociiez si nu e de inchiriat.

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

- Adaugat de pe telefon La 22:30, 25 iunie 2020
- Vizualizari: 447
- Numar anunt: 203798696

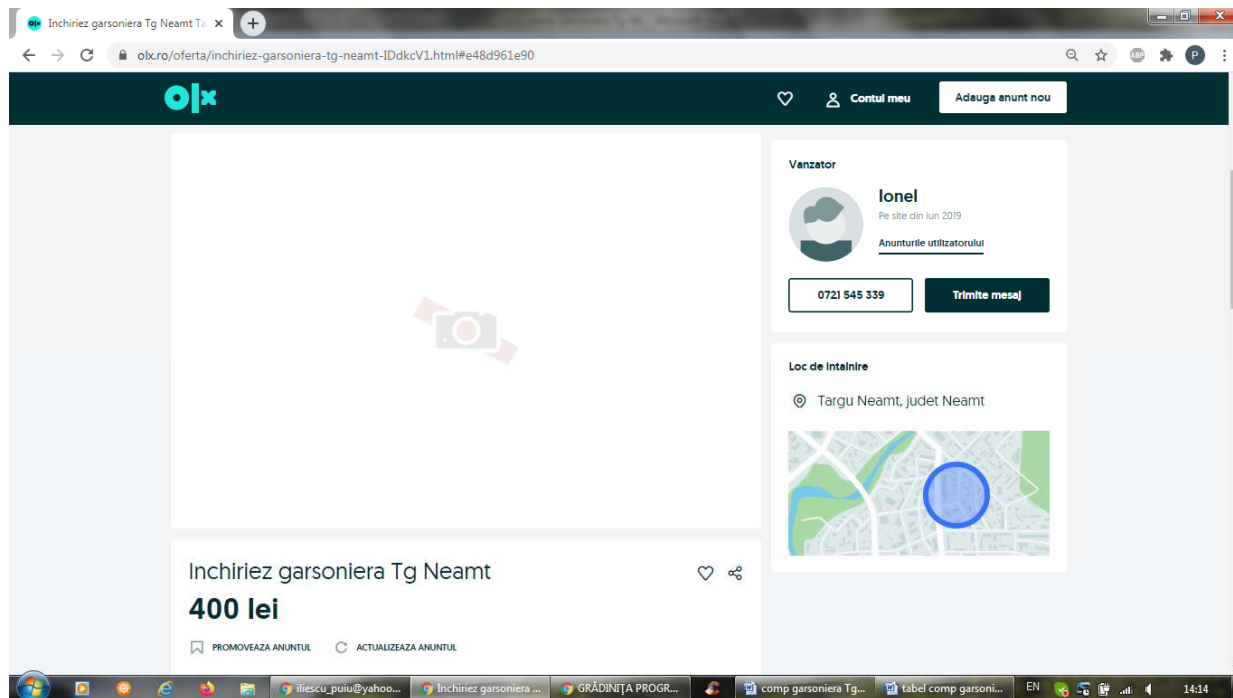
mihai

Pe site din iul 2015

- **0753 217 382**

COMPARABILE INCHIRIERE GARSONIERA – TARGU NEAMT

COMPARABILA 1



Inchiriez garsoniera Tg Neamt

400 lei

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Ofert de Proprietar
- Compartimentare Decomandat
- Suprafata utila 36 m²
- An constructie 1977 – 1990
- Etaj 4

Descriere

Garsoniera se situeaza vis-a vis de spital

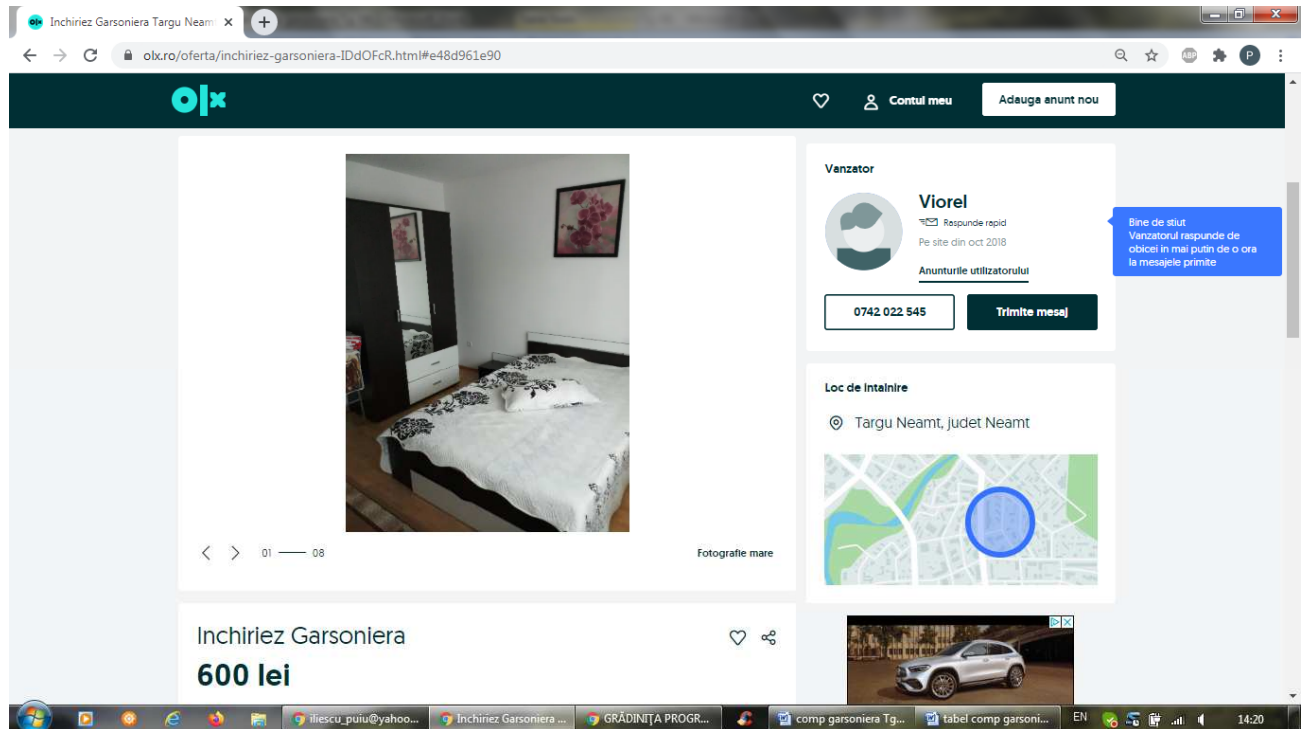
- Aducat La 14:59, 5 iulie 2020
- Vizualizari: 285
- Numar anunt: 196908653

Ionel

Pe site din iun 2019

- 0721 545 339

COMPARABILA 2



Inchiriez Garsoniera Targu Neamt

obx.ro/oferta/inchiriez-garsoniera-IDdOfcR.html#e48d961e90

o|x

Contul meu Adauga anunt nou

Vanzator

Viorel
Raspunde rapid
Pe site din oct 2018
Anunturile utilizatorului

0742 022 545 Trimite mesaj

Bine de stiut
Vanzatorul raspunde de obicei in mai putin de o ora la mesajele primite

Loc de intalnire

Targu Neamt, judet Neamt

Fotografie mare

Inchiriez Garsoniera
600 lei

14:20

Inchiriez Garsoniera

600 lei

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Oferit de Proprietar
- Suprafata utila 30 m²
- Etaj 2

Descriere

Inchiriez garsoniera pe termen lung in Targu Neamt, strada Stefan cel Mare, etaj 2, mobilata si utilata. Relatii la telefon : Luni - Vineri orele 17 -21, Sambata Duminica 08 - 21.

- Aducat La 20:32, 3 iulie 2020
- Vizualizari: 394
- Numar anunt: 204167169

Viorel

Pe site din oct 2018

- **0742 022 545**

COMPARABILA 3

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing. The browser's address bar shows the URL: obx.ro/oferta/garsoniera-de-inchiriat-IDdw61p.html#e48d961e90. The website header includes the logo 'obx', a heart icon, a user profile icon labeled 'Contul meu', and a button 'Adauga anunt nou'. The main content area features a large photograph of a bright, empty room with a wooden floor and a white wall. To the right of the photo is a sidebar with the seller's information: 'Vanzator Paul', 'Pe site din dec 2011', and a button 'Trimite mesaj'. Below this is the location 'Loc de intalnire Targu Neamt, Judet Neamt' with a map showing a blue circle around the location. The listing title is 'Garsoniera de inchiriat !!!' and the price is '150 €' with the note 'Negociabil'. The browser's taskbar at the bottom shows several open applications and the system clock at 14:24.

Garsoniera de inchiriat !!!

150 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Oferit de Proprietar
- Suprafata utila 35 m²
- Etaj 1

Descriere

Garsoniera de inchiriat

-are toate utilitatile:

-centrala termica

-curent 380v

-gaz metan

-internet / tv

-parcare privata

-este compusa din 2 camere, baie, balcon.

-etaj 1

-este situata in centru la Humulesti, in cladirea MarioLand

-adresa : M.Sadoveanu , nr.23A , Targu Neamt.

PRET 150 EURO

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

- Adaugat de pe telefon *La 14:03, 30 iunie 2020*
- Vizualizari:2147
- Numar anunt: 199503687

Paul

Pe site din dec 2011

- **0752 486 504**

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. Crt.	Ref	Adresa	Numar cadastral	Carte funciara	Suprafete exclusive			Cote indivize nr cad 152954				TOTAL			
					Arie utila*	Arie Loggie*	Arie construita*	Teren		Spatii comune constructia		Teren indiviz	Arie utila	Arie utila totala	Arie desfasurata totala *
					mp	mp	mp	cota*	mp*	cota	mp	mp	mp	mp	
1	APARTAMENT UNA CAMERA SI DEPENDINTE	Tg. Neamt , str. St. Radu Teoharie, bl.G3/100 , sc. A, et.2, ap.48, Jud Neamt	na	na	30,34	2,24	34,46	19,99%	6,89	2,45%	n/a	6,89	30	33	34,46
TOTAL					30,34	2,24	34,46	19,99%	6,89	2,45%	n/a	6,89	30	33	34,46

* Conform CVC

COMPARABILE VANZARE GARSONIERA – TARGU NEAMT

Nr. crt.	telefon/ data anunt	Localizare	Supr. utila (mp)	Pret (euro)	euro/mp	Observatii
1	0754404953/ 02.07.2020	Targu Neamt (in spatele magazinului GENEZA)	45	20.700	460	- Vând garsoniera la parter, 45 mp, utilată și mobilată. Garsoniera se afla in spatele magazinului Geneza. - decomandata
2	0746918814/ 22.06.2020	Targu Neamt	34	22.500	662	- Vand garsonieră decomandata, strada Pictor Grigorescu bloc G4 , etaj 4, pod propriu acoperit, izolata pe interior, centrală termică, geamuri termopan
3	0748379041/ 30.06.2020	Targu Neamt	40	27.000	675	- Vând apartament o camera la etajul 3 din 4 cu fata la soare, izolat pe interior, renovat, vecini linistiti - Preț 27000euro cu tot ce este în ea, va aduceți doar hainele. - decomandat
4	0753217382/ 25.06.2020	Targu Neamt (in spate la GENEZA)	33	17.500	530	- Vand garsoniera renovata in spate la geneza,cu balcon,vedere spre oras.et. 4,cu tamplarie noua,parchet nou, instalatie electrica si sanitara revizuita

COMPARABILE INCHIRIERE GARSONIERA – TARGU NEAMT

Nr. crt.	telefon/ data anunt	Localizare	Supr. utila (mp)	Pret (euro)	euro/mp	Observatii
1	0721545339/ 05.07.2020	Targu Neamt	36	83	2,3	- Garsoniera se situeaza vis-a vis de spital - etaj 4, decomandata
2	0742022545/ 03.07.2020	Targu Neamt, str. Stefan cel Mare	30	124	4,1	- Inchiriez garsoniera pe termen lung in Targu Neamt, strada Stefan cel Mare, etaj 2, mobilata si utilata.
3	0752486504/ 30.06.2020	Targu Neamt (M.Sadoveanu , nr.23A)	35	150	4,3	- Garsoniera de inchiriat -are toate utilitatile: -centrala termica -curent 380v -gaz metan -internet / tv

						-parcare privata -este compusa din 2 camere,baie,balcon. -etaj 1 -este situata in centru la Humulesti,in cladirea MarioLand



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societatea Profesională Notarială –
David Daniela și David Radu Constantin
Licența de funcționare nr.2232/1966/13.11.2013
Sediul – Tg.Neamț, str. Calistrat Hogaș, blocul B13,
scara B, parter, ap. 23, jud. Neamț

PROCES-VERBAL DE INVENTARIERE SUCCESORALĂ
Întocmit azi, 07 februarie 2020,

Subsemnata **DANIELA DAVID**, notar public la Societatea Profesională Notarială David Daniela și David Radu Constantin, cu sediul biroului în orașul Tg.Neamț, la cererea expresă a Orașului Tg.Neamț, prin reprezentantul desemnat în baza dispoziției nr. 5 din 10.01.2020, emisă de Instituția Primarului, **dl. MANOLIU CĂTĂLIN IOAN**, CNP- 1771103274805, cetățean român, domiciliat în orașul Tg.Neamț, strada Mărășești, nr. 127, jud. Neamț, identificat prin carte de identitate, seria NT, nr. 610634, emisă de SPCLEP Tg.Neamț la data de 27.10.2011, m-am deplasat la adresa din Tg.Neamț, str. Radu Teoharie, blocul G3/100, scara A, ap. 48, județul Neamț, în vederea efectuării inventarului succesoral privind bunurile mobile aflate în apartamentul menționat, care au aparținut defunctului

MILIȚĂ GHEORGHE, cnp – 1380822274798, decedat la data de 07 mai 2010, cu ultimul domiciliu în orașul Tg.Neamț, str. Radu Teoharie, blocul G3/100, scara A, ap. 48, județul Neamț, și defunctei

MILIȚĂ ILEANA, cnp – 2390424274799, decedată la data de 10 ianuarie 2014, cu ultimul domiciliu în orașul Tg.Neamț, str. Radu Teoharie, blocul G3/100, scara A, ap. 48, județul Neamț.

Prezenți la inventar au fost :

1. **DI. MANOLIU CĂTĂLIN IOAN**, CNP- 1771103274805, cetățean român, domiciliat în orașul Tg.Neamț, strada Mărășești, nr. 127, jud. Neamț, identificat prin carte de identitate, seria NT, nr. 610634, emisă de SPCLEP Tg.Neamț la data de 27.10.2011, în calitate de reprezentant al Orașului Tg.Neamț;

2. Dl. GABUR GABRIEL, CNP - 1800306 271694,
Str. Tg. Heaut, St. Codrului, Bl. B7, Sc B, et 4, ap 40
în calitate de reprez. al Politiei locale - Tg Heaut.

3. Dl. _____

în calitate de _____;

Procedura a fost îndeplinită.

S-a procedat la inventarierea bunurilor după cum urmează:

Bunuri mobile: În apartamentul discris au fost găsite
următoarele bunuri mobile:

- obiecte de mobilier: una masă, un scaun, două canapele, un televizor - obiecte în stare totală de degradare (rupte, dezumbrite, parte murdare, adunate în grămadă în camera apartamentului)
- într-o cutie din carton au fost găsite următoarele acte:
 - certificat de deces - elibită Gh. - original
 - certificat de căsătorie - original
 - pasaport - elibită Gh. - original expirat
 - un carnet de muncă - elibită Gh. n' deose feuse - originale
 - două cărți CEC - cu suma de 3,15 lei n' 25 lei - ultima înregistrare 1992-1993

- apartamentul este în stare de degradare totală fără instalații, usă, foarte mult gunoși (vecinii declară că au mai scos mizeria din apartament deoarece mirosul este insuportabil) Nu s-au găsit alte bunuri - bani, etc. îmbrăcăminte etc.

Datoriile defunctului și alte elemente de pasiv sunt:

- creanțe bugetare - 1025 lei
- datorii asociație gosp. - 6037 lei.

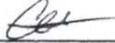
S-au găsit următoarele bunuri cu regim special (arme, muniție, droguri, etc).



nu s-au găsit

Bunurile menționate au fost ridicate de către organele de Poliție în baza procesului-verbal nr. — /data —

Bunurile găsite cu ocazia inventarului au fost predate în custodie dlui MANOLIU CĂTĂLIN IOAN, reprezentantul comunei/orașului/municipiului Tg.Neamț, desemnat de autoritatea competentă și numit de către notar ca și curator special al moștenirii, căruia i s-a pus în vedere că trebuie să le conserve până la emiterea certificatului de vacanță succesorală și se vor preda celor îndreptățiți să le primească.

Prezentul proces-verbal încheiat în 3 exemplare a fost semnat de participanți, eliberându-se un exemplar reprezentantului orașului Tg.Neamț.

Reprezentantul Orașului, 

Martor,  

NOTAR, 



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BCPI Târgu Neamț

Număr 2903 din 12.02.2020

CERTIFICAT DE SARCINI

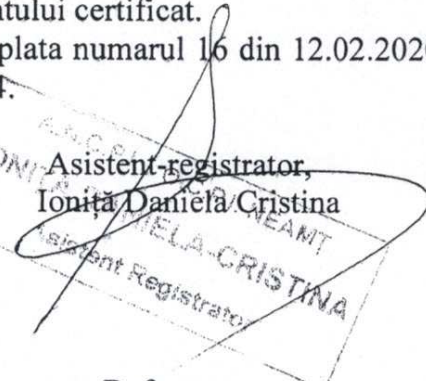
Subsemnata Ionita Daniela Cristina, asistent registrator, având în vedere informațiile puse la dispoziție de NP David Daniela conform cererii și actelor anexate la aceasta, cercetând registrele de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare cu privire la sarcinile ce ar greva imobilul situat în:

- **Targu Neamt, str. Radu Teoharie, bl G3/100, sc A, et 1, compus din apartament cu una camera si dependinte**
- am constatat ur mătoarele: din anul 1990 pana la data de 17.02.2020, pe numele **MILITA ILEANA si MILITA GHEORGHE - Au fost găsite sarcini**
- **incheierea nr. 19024/11.06.2015 privilegiu imobiliar pentru suma de 2339,54 LEI in favoarea ASOCIATIA DE LOCATARI B PRIM TARGU NEAMT**

Prezentul certificat de sarcini nu constituie o garantie a dreptului de proprietate si cuprinde sarcinile inregistrate in registrul de transcripțiuni si inscripțiuni imobiliare, aflate in vigoare la data inregistrarii cererii de eliberare a prezentului certificat.

S-a achitat tariful de 100 lei, prin documentul de plata numarul 16 din 12.02.2020, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.2.7.4.

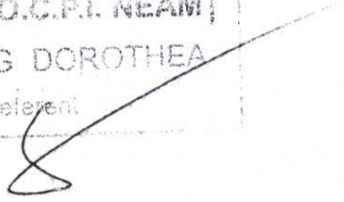
Data întocmirii
17.02.2020


Asistent registrator,
Ionita Daniela Cristina
Asistent Registrator
A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMȚ
MILITA ILEANA-CRISTINA

Data eliberării/comunicării

Referent,

24. FEB. 2020

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMȚ
GRINBERG DOROTHEA
Referent




România
Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
Societatea Profesională Notarială David Daniela și
David Radu-Constantin
Licența de funcționare nr. 2232 / 1966 / 13.11.2013
Adresa: Tg. Neamț, str. Calistrat Hogaș, Bl. B13, sc. B, parter, ap. 23,
jud. Neamț
Tel: 0233/790640; Fax: 0233/790640
Email: bnp_david@yahoo.com

15.06.2020
David Daniela
1995-2020
UNNPR
25

Operator de date cu caracter personal 1141

Dosar succesoral nr. 246/ 2019 conexat la dosarul nr. 245 / 2019

CERTIFICAT DE VACANȚĂ SUCCESORALĂ NR. 87 ANUL 2020, LUNA iunie, ZIUA 12

DAVID DANIELA, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în temeiul art 12 lit. c) și al art. 116 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, certific următoarele.

defunctul MILIȚĂ GHEORGHE,

De pe urma defunctului MILIȚĂ GHEORGHE, cnp - 1380822274798, decedat la data de 07 mai 2010, fiul lui Miliță Niculae și Miliță Dumitra, cu ultimul domiciliu în orașul Tg.Neamț, strada Slt. Radu Teoharie, Bloc G3/100, scara A, ap.48, județul Neamț, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori.

I. MASA SUCCESORALĂ

Activ succesoral :

Bunuri mobile: nu sunt;

Bunuri imobile:

1) Dreptul de proprietate pentru cota parte de 1/2 (o doime) din apartamentul situat în orașul Tîrgu Neamț, strada Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100 (G3), scara A, etaj 2, ap. 48, județul Neamț, compus din una cameră și dependințe (hol, baie, bucătărie și balcon), împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților din imobil care, prin natura sau destinația lor, sunt în folosința comună a tuturor proprietarilor din imobil (fundații, subsol tehnic, casa scării, fațada, acoperișul, racordurile de apă, canal, electricitate, gaz), precum și dreptul de folosință asupra terenului aferent, în cotă parte indiviză.

Apartamentul descris a fost dobândit de defunct, prin cumpărare în timpul căsătoriei din fondul locativ de stat, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2435/aprilie 1993 încheiat cu RAGCL Tg.Neamț.

Restul cotei părți de 1/2 din apartamentul descris constituie partea de contribuție la proprietate a soției postdecedate, Milită Ileana.

Pasiv succesoral: - datoriile fiscale, datoriile dovedite prin înscrisuri etc - nu sunt;

Natura succesiunii: Legală, în temeiul art.1 din Legea nr. 319/1944 (în vigoare la data decesului);

II. MOȘTENITOR LEGAL

MILITĂ ILEANA, cnp - 2390424274799, cetățean român, domiciliată în orașul Tg.Neamț, strada Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100 (G3), scara A, etaj 2, ap. 48, județul Neamț, în calitate de soție postdecedată (decedată la data de 10.01.2014), cu cota de 1/1 din succesiune, conform art.1 din Legea nr. 319/1944;

Renunțatori:

Au renunțat la succesiune, conform art.1120 Cod civil: *nu sunt;*
Sunt prezumați renunțatori la succesiune, conform art.1112 Cod civil: *nu sunt;*
Sunt străini de succesiune prin neacceptare: *nu sunt;*
Sunt nedemni, conform art. 958 sau art.959 Cod civil: *nu sunt;*

S-a taxat cu tarif verificare registre în sumă de 60,00 lei + 11,40 lei TVA, achitat cu OP nr. 1709 / 12.06.2020.

Scutit impozit, conform art.111 Cod Fiscal și art.33, punctul 3, lit.f din Normele de aplicare a Codului Fiscal.

S-a perceput onorariul în sumă de 375,00 lei + 71,25 lei TVA, achitat cu OP nr. 1709 / 12.06.2020.

II. Defuncta MILITĂ ILEANA

De pe urma defunctei MILITĂ ILEANA, cnp - 2390424274799, decedată la data de 10 ianuarie 2014, fiica lui Leon Ioan și Leon Ileana, cu ultimul domiciliu în orașul Tg.Neamț, strada Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100 (G3), scara A, etaj 2, ap. 48, județul Neamț, au rămas următoarele bunuri și datorii:

I. MASA SUCCESORALĂ

Activ succesoral :

Bunuri mobile: nu sunt;

Bunuri imobile:

1) Dreptul de proprietate pentru apartamentul situat în orașul Tîrgu Neamț, strada Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100 (G3), scara A, etaj 2, ap. 48, județul Neamț, compus din una cameră și dependințe (hol, baie, bucătărie și balcon), împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților din imobil care, prin natura sau destinația lor, sunt în folosința comună a tuturor proprietarilor din imobil (fundații, subsol tehnic, casa scării, fațada, acoperișul, racordurile de apă, canal, electricitate, gaz), precum și dreptul de folosință asupra terenului aferent, în cotă parte indiviză.

Apartamentul descris a fost dobândit de defunctă, prin cumpărare în timpul căsătoriei, din fondul locativ de stat, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2435/ aprilie 1993 încheiat cu RAGCL Tg.Neamț.

La decesul soțului Miliță Gheorghe, defuncta a moștenit cota de 1/2 (o doime) din apartament, restul cotei de 1/2 (o doime) din apartament reprezentând partea sa de contribuție la proprietate.

Pasiv succesoral (datoriile fiscale, datoriile dovedite prin înscrisuri etc):

1) Suma de 6.036,94 lei (șase mii treizeci și șase lei și nouăzeci și patru bani) ce reprezintă debit restant la cheltuielile privind utilitățile, către Asociația de Proprietari B Prim la data de 17.01.2020, conform adresei nr. 06/17.01.2020, precum și eventuale sume restante;

2) Suma de 1.024,89 lei (una mie douăzeci și patru lei și optzeci și nouă bani) ce reprezintă creanțe bugetare datorate de defunctă către bugetul local, conform certificatului de atestare fiscală nr. V989/20.01.2020 emis de Direcția Venituri-Impozite și Taxe a Orașului Tg.Neamț, județul Neamț, precum și eventuale sume restante.

Natura succesiunii: conform art.963 alin.3 și art. 1135 din Codul Civil, în lipsa moștenitorilor legali sau testamentari moștenirea este vacantă, titularul dreptului de vacanță succesorală este ORAȘUL Tg.NEAMȚ, județul NEAMȚ, CIF-2614104, bunurile intrând în domeniul privat al orașului;

Mențiune :

*La dezbaterea succesiunii vacante și îndeplinirea formalităților legale, Orașul Tg.Neamț a fost reprezentat de domnul **MANOLIU CĂTĂLIN IOAN**, cnp-1771103274805, domiciliat în orașul Tg.Neamț, strada Mărășești, nr.127, județul Neamț, identificat prin carte de identitate, seria NT, nr. 610634 eliberată de SPCLEP Tg.Neamț la data de 27.10.2011, în baza dispoziției nr. 5/10.01.2020 privind desemnarea unui reprezentant al Orașului Tg.Neamț, în vederea efectuării procedurilor legale și eliberarea certificatului de vacanță succesorală.*

Renunțatori:

Au renunțat la succesiune, conform art.1120 Cod civil: *nu sunt*;

Sunt prezumați renunțatori la succesiune, conform art.1112 Cod civil: *nu sunt*;
Sunt străini de succesiune prin neacceptare: *nu sunt*;
Sunt nedemni, conform art. 958 sau art.959 Cod civil: *nu sunt*;

S-a taxat cu tarif verificare registre în sumă de 60,00 lei + 11,40 lei TVA, achitat cu OP nr. 1709 / 12.06.2020.

Scutit impozit, conform art.111 Cod Fiscal și art.33, punctul 3, lit.f din Normele de aplicare a Codului Fiscal.

S-a perceput onorariul în sumă de 275,00 lei + 52,25 lei TVA, achitat cu OP nr. 1709 / 12.06.2020.

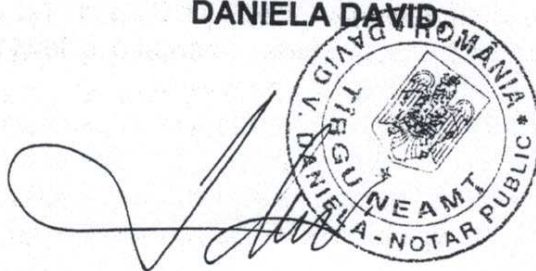
Cererea pentru deschiderea procedurii succesorală a fost înaintată de Primăria Tg.Neamț, prin adresa nr. 17056/05.12.2018.

În vederea eliberării certificatului de vacanță succesorală s-au efectuat următoarele proceduri:

- citarea eventualilor moștenitori legali sau testamentari prin intermediul unei publicații, în baza art. 1137 Cod Civil;
- solicitarea adresei presupusei moștenitoare Miliță Gina-Mariana prin SPCLEP Tg.Neamț;
- inventarierea bunurilor conform procesului verbal de inventariere încheiat la data de 07.02.2020;
- darea în custodie a bunurilor reprezentantului Orașului Tg.Neamț, conform procesului verbal de dare în custodie încheiat la data de 07.02.2020;
- audierea martorilor;
- citarea presupușilor moștenitori declarați de martori,
- verificarea registrului de transcripțiuni B.C.P.I. Tg.Neamț fiind emis certificatul de sarcini nr. 2903/12.02.2020 .

Înregistrat și tehoredactat la Societatea Profesională Notarială-DAVID DANIELA și DAVID RADU-CONSTANTIN, cu sediul în Tg.Neamț, str.C. Hogas, Bl.B13, ap.23, jud. Neamț, în patru exemplare din care două exemplare pentru arhiva biroului notarial și două exemplare pentru Primăria orașului Tg.Neamț .

NOTAR PUBLIC,
DANIELA DAVID



dna Loghin


1506 2020
Dna Loghin
M

PROCES-VERBAL,
încheiat astăzi 7555 / 16.6.2020

Se încheie prezentul proces-verbal între dl Manoliu Cătălin - Ioan, inspector superior la Compartimentul Asociații de Proprietari și dna Loghin Maria, referent de specialitate superior la Comparimentul Fond Locativ și locuințe din cadrul Primăriei orașului Târgu-Neamț, cu ocazia predării-primirii următoarelor documente:

- **Certificat de vacanță succesorală nr.87/12.06.2020**, prin care se declară moștenire vacantă pentru bunul imobil situat în orașul Târgu-Neamț, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, sc.A, etaj.2, ap.48, județul Neamț, acest bun intrând în domeniul privat al Orașului Târgu-Neamț;
- Proces-verbal de inventariere succesorală relizat la adresa Târgu-Neamț, str. Slt. Radu Teoharie, bl. G3/100, sc.A, etaj.2, ap.48, județul Neamț, la data de 07.02.2020;
- copie a Certificatului de sarcini nr.2903 din 12.02.2020.

Prezentul proces-verbal s-a încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte semnatară.

Am predat,
Manoliu Cătălin-Ioan


Am primit,
Loghin Maria
