



# S.C. EVALUARI CASAPU SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHĂ, NR. 3, JUDEȚUL NEAMȚ

J27/844/2016, CUI 36549280

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2024

Tel 0721366921

## Raport de evaluare

Teren intravilan 541 mp

situat în comuna și satul Vânători, str Ștefan cel Mare, nr.26  
, județul Neamț

IOAN

CASAPU

Semnat digital  
de IOAN  
CASAPU

Data: 2025.11.19  
15:43:11 +02'00'



Noiembrie 2025

## CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	4
SCOPUL EVALUARII .....	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	4
DATA EVALUARII .....	4
INSPECTIA .....	4
<b>1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>6</b>
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI .....	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI .....	6
1.3. SCOPUL EVALUARII .....	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	6
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 .....	7
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	
<b>2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....</b>	<b>11</b>
2.1. ETAPELE PARCURSE .....	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA .....	11
<b>3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE .....</b>	<b>13</b>
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 .....	15
3.5. HARTA LOCATIEI .....	15
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII.....	15
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE16	
<b>4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>17</b>
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE .....	17
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI .....	17
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE .....	17
4.4. OFERTA .....	17
4.5. CEREREA .....	17
4.6. ECHILIBRUL PIETEI .....	17
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA .....	18
<b>5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....</b>	<b>19</b>
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	19

5.2.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA.....	19
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	20
6.1.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII.....	20
7.	ANEXE.....	21
8.	MENTIUNI FINALE.....	22
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA).....	22
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPIMATE .....	22
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE .....	23

<b>In atentia:</b>	<b>Clientul: CUIUL SRL , Oraș Tg Neamt , str Ion Creangă , nr.111 A , jud. Neamț</b>
	<b>Destinatarul: CUIUL SRL</b>

Stimate(i) Doamne/Domni,

**Ref: Evaluarea proprietatii situate in satul si comuna Vânători ,str. Ștefan cel Mare , nr. 29 , judetul Neamt .**

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in **satul si comuna Vânători ,str. Ștefan cel Mare , nr. 29 , judetul Neamt**, judetul Neamt, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

### **Identificarea si competenta evaluatorului**

Evaluatorul prezentei lucrari este SC EVALUARI CASAPU 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: **CUIUL SRL**

Proprietarul : **CUIUL SRL**

Destinatarul: **CUIUL SRL**

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

### **Scopul evaluarii**

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 541 mp, in vederea informarii clientului (efectuării tranzactiei de vanzare-cumparare , schimb , etc ).

### **Identificarea activului supus evaluarii**

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 541 mp, situat in **satul si comuna Vânători ,str. Ștefan cel Mare , nr. 29 , judetul Neamt .**

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 54252, inscris in Cartea funciara nr. 54252-UAT Vânători -Neamt.

### **Data evaluarii**

Data evaluarii este 18.11.2025.

### **Inspectia**

Proprietatea a fost inspectata in data de 10.11.2025 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl Cojocariu Paul (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

### **Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului**

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

<b>Valoarea de piata:</b>	
<b>5.446 €</b>	<b>27.700 lei</b>

**Casapu Ioan**

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



*Note :*

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 18.11.2025 – 5,0859 lei/euro

**Argumentarea valorii**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 18.11.2025 respectiv 5,08596 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 EVALUARI CASAPU SRL, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

Date de identificare ale societatii:

CUI: 36549280

Data infintarii:

Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/844/2016

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 11232/2024.

## 1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: CUIUL SRL

Proprietarul : CUIUL SRL

Destinatarul: CUIUL SRL

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 541 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

## 1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 541 mp, situat in **satul si comuna Vânători ,str. Ștefan cel Mare , nr. 29**, judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 54252, inregistrat in Cartea funciara nr. 54252-UAT Targu Neamt.

Prezentarea cadastrala a proprietatii este detaliata in Anexa 1.

### **1.5. Tipul valorii**

Tipul valorii estimat in prezentul Raport de evaluare este valoarea de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatoresilor Autorizati din Romania (ANEVAR) compuse din editia 2024 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2024) precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR.

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

Standardele ANEVAR aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general al evaluarii ; SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Tipuri ale valorii ; SEV 103 – Abordari in evaluare ; SEV 104 Informatii si date de intrare ; SEV -105 Modele de evaluare ; SEV 106 – Documentare si raportare ; SEV 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare ; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

### **1.6. Drepturile evaluate**

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de CUIUL SRL.

### **1.7. Data evaluarii**

Data evaluarii este 18.11.2025.

### **1.8. Data redactarii raportului de evaluare**

Data redactarii raportului de evaluare este 18.11.2025.

### **1.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii**

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025 in Documentarea pentru elaborarea evaluarii *“Evaluatorul trebuie sa precizeze masura in care a fost inspectata proprietatea imobiliara subiect si in care a fost efectuata orice investigatie”*.

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

### **1.10. Inspectia**

Proprietatea a fost inspectata in data 10.11.2025 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl Cojocariu Pavel (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 10.11.2025, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala , formata din locuinte unifamiliale P si ( P+M) in sau constructii independente cu destinatia de spatii comerciale sau industriale ;
- 2 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz;
- 3 Accesul se face din str.Stefan Cel Mare ( imobilul se afla in planul al II lea fata de strada )

### **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](http://www.imobiliare.ro), [www.imopedia.ro](http://www.imopedia.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro) , [www.imobiliare.net](http://www.imobiliare.net), [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro), etc.);
- Informatii despre locatie cu ajutorul [www.maps.google.com](http://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 evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare ;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot aparea dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii;
- Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in considerare la evaluare;

- Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare;
- Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi reinoite pentru orice utilizare potentiala;
- Acest raport de evaluare este confidential in relatia beneficiar evaluator;
- Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare;
- Evaluatorul obtine informatii; estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa ca acestea sunt adevarate si corecte;
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;
- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acesteia si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

### **1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

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

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

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

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

### **1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 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, specificațiile 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 vanzarilor. 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 CUIUL SRL . Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Act de lotizare autentificat sub nr. 3871/23.09.2025 emitent BNP TEODORESCU MIHAELA ;
- Extras de Carte funciara pentru informare nr cad 54252 –UAT Tg Neamt, emis de OCPI Neamt , BCPI Tg Neamt ;

### 3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

### 3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

**Vânători-Neamț** (în trecut, **Vânători**) este o comună în județul Neamț, Moldova, România, formată din satele **Lunca**, **Mănăstirea Neamț**, **Nemțișor** și **Vânători-Neamț** (reședința).<sup>[3]</sup>

#### Așezare

Comuna se află în nordul județului, la limita cu județul Suceava, pe malurile râului Neamț. Este străbătută de șoseaua națională DN15B, care leagă orașul Târgu Neamț de coada lacului Izvorul Muntelui. Șoseaua județeană DJ155C se ramifică din acest drum lângă satul Nemțișor și deservește exclusiv comuna, ducând la Mănăstirea Neamț.<sup>[4]</sup> În comună se află și Rezervația de Zimbri - Neamț, arie protejată de tip faunistic unde sunt ocrotiți zimbrii.<sup>[5]</sup>

#### Demografie

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Vânători-Neamț se ridică la 7.270 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 7.595 de locuitori.<sup>[6]</sup> Majoritatea locuitorilor sunt români (84,98%), cu o minoritate de romi (5,34%), iar pentru 9,64% nu se cunoaște apartenența etnică.<sup>[7]</sup> Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (85,01%), cu minorități de creștini după evanghelie (1,72%), penticostali (1,54%) și altele (1,28%), iar pentru 9,93% nu se cunoaște apartenența confesională.<sup>[8]</sup>

#### Politică și administrație

Comuna Vânători-Neamț este administrată de un primar și un consiliu local compus din 15 consilieri. Primarul, **Maria Petrariu[\*]**, de la **Partidul Social Democrat**, este în funcție din 2000. Începând cu **alegerile locale din 2024**, consiliul local are următoarea componență pe partide politice:<sup>[9]</sup>

#### Istorie

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna purta numele de *Vânători*, făcea parte din plasa de Sus-Mijlocul a județului Neamț și era formată din satele Vânători, Nemțișor, Condreni, Debruta, Todirițeni, Lunca, precum și mănăstirile Neamț, Secu, Vovidenia, Prohov, Sihăstria și schitul Sihlea, cu o populație totală de 3638 de locuitori. În comună existau 11 mănăstiri, patru biserici de mir, 13 mori de apă și două școli.<sup>[10]</sup> Anuarul Socec din 1925 o consemnează sub numele de *Vânătorii Neamțului* în plasa Cetatea Neamțu a aceluiași județ, având 3874 de locuitori în satele Condreni, Lunca, Mănăstirea Neamțului, Nemțișoru, Vânătorii Neamțului și

în cătunele Mănăstirea Secului, Schitu Procov, Schitu Sihăstria, Schitu Sihlea și Schitu Vovidenia.<sup>[11]</sup> În 1931, comuna a căpătat alcătuirea actuală, cu satele Lunca, Mănăstirea Neamț, Nemțișor și Vânătorii-Neamț.<sup>[12]</sup>

În 1950, comuna a trecut în administrarea raionului Târgu Neamț din regiunea Bacău. În 1968, ea a revenit la județul Neamț, reînființat.<sup>[13][14]</sup>

### Monumente istorice



Mănăstirea Neamț din satul omonim, monument istoric de interes național

În comuna Vânători-Neamț se află mănăstirile Neamț (din satul Mănăstirea Neamț), Secu și Sihăstria Secului (ultimele două aflate în satul Vânători-Neamț), ansamblu-monument istoric de interes național, clasificate ca monumente de arhitectură. Mănăstirea Secu (secolele al XVI-lea–al XIX-lea) cuprinde biserica „Tăierea capului Sfântului Ioan Botezătorul” (1605–1605), paraclisul „Sfântul Nicolae” (secolul al XVIII-lea), paraclisul „Adormirea Maicii Domnului” (1844), biserica „Nașterea Sfântului Ioan Botezătorul” (1832), turnul-clopotniță și incinta fortificată (secolul al XVII-lea). Mănăstirea Sihăstria Secului (secolul al XV-lea–al XX-lea) cuprinde în ansamblul său biserica „Nașterea Maicii Domnului” (1824), biserica de lemn „Sfinții Voievozi” (1740, strămutată aici din satul Hlăpești), paraclisul „Sfinții Ioachim și Ana” (1840), stăreția, chiliile (secolul al XIX-lea) și turnul-clopotniță (1825). Mănăstirea Neamț cuprinde biserica „Înălțarea Domnului” (1497), vestigiile bisericilor I și II (sfârșitul secolului al XIV-lea–jumătatea secolului al XV-lea), biserica „Sfântul Gheorghe” (1826), turnul-clopotniță de poartă cu paraclisul „Buna Vestire” (1821), paraclisul „Adormirea Maicii Domnului” (1809, transformat în 1843), paraclisul „Sfântul Pantelimon” (1820, cu refaceri în 1843), Turnul Pârgului (secolul al XV-lea, modificat în 1745), clădirile din incintă (1796), agheazmatarul (1836), biserica-bolniță „Sfântul Ioan cel Nou” (1848), casa Nicodim (1846) și casele monahale (secolele al XVIII-lea–al XX-lea).



Mănăstirea Sihăstria Secului, monument istoric de interes național

În rest, alte nouă obiective din comuna Vânători-Neamț sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Neamț ca monumente de interes local. Două dintre ele sunt situri arheologice — necropola tumulară de „la Braniște”, lângă satul Nemțișor, datând din secolele al III-lea–al IV-lea e.n.; și situl de la „Poiana Slatinii” (satul Lunca), unde s-au găsit urmele unor așezări din neoliticul timpuriu (cultura Starčevo-Criș), neolitic (cultura Precucuteni), neoliticul mijlociu (cultura ceramicii liniare), eneolitic (cultura Cucuteni), perioada Latène, perioada Halstatt (cultura aspectul Canlia), secolele al X-lea–al XV-lea și secolele al XVI-lea–al XVIII-lea. Cinci sunt clasificate ca monumente de arhitectură: ansamblul bisericii

„Sfântul Ioan Bogoslov Evanghelistul” (secolul al XIX-lea) din satul Mănăstirea Neamț, având biserica propriu-zisă (1834) și clopotnița (1861); ansamblul schitului Vovidenia (secolele al XVII-lea–al XVIII-lea) din același sat, cu biserica „Intrarea în Biserică” (1849–1857) și casele monahale (secolele al XIX-lea–al XX-lea); ansamblul schitului Pocrov (secolele al XVIII-lea–al XIX-lea) tot din satul Mănăstirea Neamț, cu biserica de lemn „Acoperământul Maicii Domnului” (1714) și turnul-clopotniță din lemn (1714); vechea școală (1864) din Vânători-Neamț, astăzi muzeu sătesc; și biserica de lemn „Sfinții Voievozi” și „Tăierea capului Sfântului Ioan Botezătorul” (1740) din același sat. Obeliscul eroilor din Războiul Ruso-Turc (1877-1878) din Vânători-Neamț, ridicat la 1884, este clasificat ca monument de for public, iar muzeul „Casa Mihai Sadoveanu” (sfârșitul secolului al XIX-lea) din satul Mănăstirea Neamțului este clasificată ca monument memorial sau funerar.

### 3.4. Informatii despre amplasament

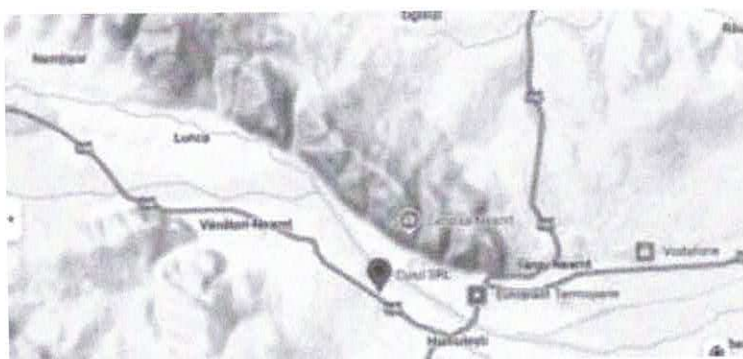
Proprietatea este amplasata in **satul si comuna Vânători ,str. Ștefan cel Mare , nr. 29 ,** jud.Neamt in planul II lea fata de **str. Ștefan cel Mare** ( zona centrala) .

Zona in care este amplasat bunul imobil este o zona rezidentiala si comerciala dar si industriala , formata din locuinte unifamiliale P si P+m , unitati scolare si administrative , lacase de cult .

Zona de amplasare este delimitata de urmatoarele artere importante de circulatie: **str. Ștefan cel Mare** .

Accesul: din **str. Ștefan cel Mare** .

### 3.5. Harta locatiei



### 3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 541 mp, forma ne regulata , deschidere de 15,37 ml, suprafata plana. Terenul are ca vecinatate terenuri neconstruite si spatii pentru depozitare produse finite .

Terenul nu este imprejmuit si este utilizat ca si cale de acces spatiu comercial .

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 comunei Vânători si zona limitrofa .

### **4.2. Gradul de construire a zonei**

Apreciem gradul de construire al zonei la > 90%.

### **4.3. Evolutia valorilor imobiliare**

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

Un efect major in prezent il are efectul legii dării 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 5÷20 euro/mp si chiar mai mult, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 1.000 mp÷3.500 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, amplasare, utilitati;
- 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 circulata;
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 “îi maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar.”

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

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

- iv. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,
- v. sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- vi. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

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

Din datele colectate la inspectie, respectiv profilul zonei in care se afla amplasamentul, evaluatorul estimeaza ca cea mai buna utilizarea a terenului liber este utilizarea rezidential/comerciala.

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

### **5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata**

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

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

## 6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 6.1. Opinia finala asupra valorii

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

Valoarea de piata:	
5.446 €	27.700 lei

#### **Casapu Ioan**

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



*Note :*

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 18.11.2025 – 5,0859 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 terenuri

## 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 responsabil 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 considera 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.