

# S.C. EVALUARI CASAPU SRL

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

J27/844/2016, CUI 36549280

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2024

Tel 0721366921

## Raport de evaluare

Teren intravilan 541 mp (ce insumează o parcela de 444 mp si o alta de 97 mp)

situat in comuna si satul Vânători , str Ștefan cel Mare , nr.26 , judetul Neamt



IOAN  
CASAPU

Semnat digital de IOAN  
CASAPU  
Data: 2025.11.19  
15:38:06 +02'00'

Noiembrie 2025

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>In atentia:</b> | <b>Clientul: Primaria Comunei Vânători jud. Neamt , str Stefan cel Mare nr. 174 , CIF 2614729</b> |
|                    | <b>Destinatarul: Primaria Comunei Vânători jud. Neamt</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:COMUNA VÂNĂTORI , JUD NEAMȚ  
Proprietarul : COMUNA VÂNĂTORI , JUD NEAMȚ  
Destinatarul: COMUNA VÂNĂTORI , JUD NEAMȚ  
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 format din doua parcele invecinate una de 97 mp si o alta de 444 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 (format din doua parcele invecinate una de 97 mp si o alta de 444 mp ), situat in **satul si comuna Vânători ,str. Ștefan cel Mare , nr. 29 , judetul Neamt .**

Imobilul evaluat este identificat cu numarul cadastral 54254, in scris in Cartea funciara nr. 54254-UAT Vânători –Neamt pentru terenul de 444 mp si cu numarul cadastral 54256, in scris in Cartea funciara nr. 54256-UAT Vânători –Neamt pentru terenul de 97 mp .

### **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 dna primar Petrariu Maria . Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

## Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în acest raport, a rezultat următoarea valoare:

| Valoarea de piață: |            |
|--------------------|------------|
| 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

### **Argumentarea valorii**

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

- Cursul de schimb valutar luat în considerare este cel anunțat de BNR pentru data de 18.11.2025 respectiv 5,08596 LEI/EUR;
- Valoarea estimată în LEI și EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, a pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului lei/EUR) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul euro nu este neapărat liniară;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conforme cu standardele europene și internaționale ale evaluatorilor;
- datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

# 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 legitimitia 11232/2024.

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

Clientul: Comuna Vânători , jud. Neamț

Proprietarul : Comuna Vânători , jud. Neamț

Destinatarul: Comuna Vânători , jud. Neamț

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 (numarul cadastral 54254, in scris in Cartea funciara nr. 54254-UAT Vânători –Neamț pentru terenul de 444 mp si cu numarul cadastral 54256, in scris in Cartea funciara nr. 54256-UAT Vânători –Neamț pentru terenul de 97 mp , in vederea informarii clientului (efectuării tranzactiei de vanzare-cumparare , schimb , etc ).

#### **1.4. Identificarea activului supus evaluării**

Obiectul evaluării este reprezentat de un teren intravilan în suprafața de 541 mp, situat în **satul și comuna Vânători, str. Ștefan cel Mare, nr. 29**, județul Neamț.

Imobilul evaluat este identificat cu numărul cadastral 54254, înscris în Cartea funciara nr. 54254-UAT Vânători –Neamț pentru terenul de 444 mp și cu numărul cadastral 54256, înscris în Cartea funciara nr. 54256-UAT Vânători –Neamț pentru terenul de 97 mp.

Prezentarea cadastrală a proprietății este detaliată în Anexa 1.

#### **1.5. Tipul valorii**

Tipul valorii estimat în prezentul Raport de evaluare este valoarea de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, adoptate de Asociația Națională a Evaluatoresilor Autorizați din România (ANEVAR) compuse din ediția 2024 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2024) 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 partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Standardele ANEVAR aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general al evaluării ; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii ; SEV 103 – Abordări în evaluare ; SEV 104 Informații și date de intrare ; SEV -105 Modele de evaluare ; SEV 106 – Documentare și 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 comuna Vânători, jud. Neamț.

#### **1.7. Data evaluării**

Data evaluării este 18.11.2025.

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

Data redactării raportului de evaluare este 18.11.2025.

#### **1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării**

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025 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 Evaluatoresului și a altor surse de informații menționate în cadrul raportului.

## 1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data 10.11.2025 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dna primar Petrariu Maria . 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 ) in vecinatatea unui teren aflat in proprietatea CUIUL SRL .

## 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 în bibliografia de specialitate.

## 1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte;
- Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata;
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte;
- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului;

- Obiectivul 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 ca 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 ca 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 acesteia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativ și cantitativ;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu 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 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, specificățiile 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 piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. 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 COMUNEI VÂNĂTORI , JUD NEAMT . Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Act de lotizare pentru teren de 97 mp , autentificat sub nr. 4366/17.10.2025 emitent BNP TEODORESCU MIHAELA ;
- Act de lotizare pentru teren de 444 mp , autentificat sub nr. 4368/17.10.2025 emitent BNP TEODORESCU MIHAELA ;
- Planuri de amplasament si delimitare a imobilului nr cad 54254 si 54256 –UAT Tg Neamt, emise de TOPOMAP SRL ;

#### 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, Debruța, 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 „Sfintii 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 (numarul cadastral 54254, inscris in Cartea funciara nr. 54254-UAT Vânători –Neamt pentru terenul de 444 mp si cu numarul cadastral 54256, inscris in Cartea funciara nr. 54256-UAT Vânători – Neamt pentru terenul de 97 mp), forma neregulata , deschidere de 15 ml, suprafata plana. Terenul are ca vecinatate terenuri neconstruite si spatii pentru depozitare produse finite .

Terenul nu este imprejmuit si este nu este utilizat fiind un teren din categoria de folosinta neproductiv .

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

### **3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile 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 "fi 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 il 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 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 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

| Nr | Proprietatea subiect              | TERENURI COMPARABILE   |  |   |   |
|----|-----------------------------------|--|--|---|---|
|    |                                   | Comparabila 1  | Comparabila 2  | Comparabila 3   |   |
|    | Descriere comparabile:            | Teren intravilan, cu suprafata de 541 mp, amplasat in Vanatori Neamt, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila, canalizare, gaz metan Deshiderea terenului 15,37 ml. Terenul are utilizare industriala. | Teren intravilan, cu suprafata de 1000 mp, amplasat Vanatori Neamt amplasat in zona rezidentiala ind Fosta Fabrica de Cherestea, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila, canalizare, gaz metan Deshiderea terenului 25ml. | Teren intravilan, cu suprafata de 3500 mp, amplasat Vanatori Neamt amplasat in zona rezidentiala, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila, canalizare, gaz metan Deshiderea terenului 25ml. | Teren intravilan, cu suprafata de 1314 7mp, amplasat Vanatori Neamt amplasat in zona rezidentiala, Zimbrarie, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila, canalizare, gaz metan Deshiderea terenului 42ml. |
|    | Suprafata (in mp):                | 541,00   | 1.000  | 3.500   | 13.147  |
|    | CUT:                              | n/a  | n/a  | n/a   | n/a   |
|    | POT:                              | n/a  | n/a  | n/a   | n/a   |
|    | Euro per mp:                      |  | 15 €   | 12 €  | 20 €  |
| 1  | Tranzactie/Pret Oferta            |  | 15 €   | 12 €  | 20 €  |
|    | Explicatie                        |  | Marja de negociere estimata  | Marja de negociere estimata   | Marja de negociere estimata   |
|    | in %                              |  | -10%   | -5%   | -15%  |
|    | in €                              |  | -1.50 €  | -0.60 €   | -3.00 €   |
|    | <b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>     |  | <b>13,50 €</b>   | <b>11,40 €</b>  | <b>17,00 €</b>  |
| 2  | Data ofertei                      |  | nov.25   | nov.25  | nov.25  |
|    | Explicatie ajustare               |  | Conditii de piata similare   | Conditii de piata similare  | Conditii de piata similare  |
|    | in %                              |  | 0%   | 0%  | 0%  |
|    | in €                              |  | 0 €  | 0 €   | 0 €   |
|    | <b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>     |  | <b>14 €</b>  | <b>11 €</b>   | <b>17 €</b>   |
| 3  | Drepturi de proprietate transmise | Deplin   | Drept de proprietate   | Drept de proprietate  | Drept de proprietate  |
|    | Explicatie ajustare               |  | Similar  | Similar   | Similar   |
|    | in %                              |  | 0%   | 0%  | 0%  |
|    | in €                              |  | 0 €  | 0 €   | 0 €   |
|    | <b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>     |  | <b>14 €</b>  | <b>11 €</b>   | <b>17 €</b>   |
| 4  | Corectie pt. restrictii legale    | Fara   | Fara   | Fara  | Fara  |
|    | Explicatie ajustare               |  | Similar  | Similar   | Similar   |
|    | in %                              |  | 0%   | 0%  | 0%  |
|    | in €                              |  | 0 €  | 0 €   | 0 €   |
|    | <b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>     |  | <b>14 €</b>  | <b>11 €</b>   | <b>17 €</b>   |
| 5  | Conditii de finantare             | Fara   | Fara   | Fara  | Fara  |
|    | Explicatie ajustare               |  | Similar  | Similar   | Similar   |
|    | in %                              |  | 0%   | 0%  | 0%  |
|    | in €                              |  | 0 €  | 0 €   | 0 €   |
|    | <b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>     |  | <b>14 €</b>  | <b>11 €</b>   | <b>17 €</b>   |
| 6  | Localizare                        | Cu acces din Str. Stefan cel Mare in planul secujnd fata de strada   | cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat   | cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat  | cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat  |
|    | Explicatie ajustare               |  | la strada  | la strada   | la strada   |
|    | in %                              |  | -5%  | -5%   | -5%   |
|    | in €                              |  | -1 €   | -1 €  | -1 €  |
|    | <b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>     |  | <b>13 €</b>  | <b>11 €</b>   | <b>16 €</b>   |
| 7  | Categorie                         | Intravilan   | Intravilan   | Intravilan  |   |
|    | Explicatie ajustare               |  | Similar  | Similar   |   |
|    | in %                              |  | 0%   | 0%  | 0%  |
|    | in €                              |  | 0 €  | 0 €   | 0 €   |
|    | <b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>     |  | <b>13 €</b>  | <b>11 €</b>   | <b>16 €</b>   |
| 8  | Destinatie                        | curti constructii  | curti constructii  | curti constructii   | curti constructii   |
|    | Explicatie ajustare               |  | Similar  | Similar   | Similar   |
|    | in %                              |  | 0%   | 0%  | 0%  |
|    | in €                              |  | 0 €  | 0 €   | 0 €   |
|    | <b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>     |  | <b>13 €</b>  | <b>11 €</b>   | <b>16 €</b>   |
| 9  | Cea mai buna utilizare (CMBU)     | INDUSTRIAL   | rezidential/comercial superior   | rezidential/comercial superior  | rezidential/comercial superior  |
|    | Explicatie ajustare               |  | superior   | superior  | superior  |
|    | in %                              |  | -5%  | -5%   | -5%   |
|    | in €                              |  | -1 €   | -1 €  | -1 €  |
|    | <b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>     |  | <b>12 €</b>  | <b>10 €</b>   | <b>15 €</b>   |
| 10 | Urbanism                          | Zona rezidential/comerciala  | Zona de blocuri  | Zona de case  | Zona de case  |
|    | CUT                               | n/a  | n/a  | n/a   | n/a   |
|    | POT                               | n/a  | n/a  | n/a   | n/a   |
|    | Explicatie ajustare               |  | similar  | similar   |   |
|    | in %                              |  | 0%   | 0%  | 0%  |
|    | in €                              |  | 0 €  | 0 €   | 0 €   |
|    | <b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>     |  | <b>12 €</b>  | <b>10 €</b>   | <b>15 €</b>   |
| 11 | Documentatie urbanistica          | Da   | Nu   | Nu  | Nu  |
|    | Cerificat de urbanism             | Da   | Nu   | Nu  | Nu  |
|    | PUZ/PUD                           | Da   | Nu   | Nu  | Nu  |
|    | Autorizatie de construire         | Da   | Nu   | Nu  | Nu  |
|    | Explicatie ajustare               |  | Inferior   | Inferior  | Inferior  |
|    | in %                              |  | 3%   | 3%  | 3%  |

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

| Nr.  | Proprietatea subiect         | TERENURI COMPARABILE  |   |   |  |
|--|------------------------------|---|---|---|--|
|  |                              | Comparabila 1   | Comparabila 2   | Comparabila 3   |  |
| <b>Descriere comparabile:</b>                  |                              | Teren intravilan, cu suprafata de 541 mp, amplasat in Vanatori Neamt, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 15,37 ml.Terenul are utilizare industriala. | Teren intravilan, cu suprafata de 1000 mp, amplasat Vanatori Neamt amplasat in zona rezidentiala ind. Fosta Fabrica de Chorestea, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 25ml. | Teren intravilan, cu suprafata de 3500 mp, amplasat Vanatori Neamt amplasat in zona rezidentiala, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 25ml. | Teren intravilan, cu suprafata de 1314 7mp, amplasat Vanatori Neamt amplasat in zona rezidentiala, Zimbrane, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, gaz metan.Deschiderea terenului 42ml. |
| <b>Suprafata (in,mp):</b>                      |                              | 541.00  | 1000  | 3500  | 13147  |
| <b>CUT:</b>                                    |                              | n/a   | n/a   | n/a   | n/a  |
| <b>POT:</b>                                    |                              | n/a   | n/a   | n/a   | n/a  |
| <b>Euro per mp:</b>                            |                              |   | 15 €  | 12 €  | 20 €   |
| in €   |                              |   | 0 €   | 0 €   | 0 €  |
| <b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>                  |                              |   | <b>13 €</b>   | <b>11 €</b>   | <b>16 €</b>  |
| 12   | <b>Drum de acces</b>         | Cu acces din Str. Stefan cel Mare in planul secund fata de strada   | cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat  | cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat  | cu acces direct la strada dar mai departe de subiectul evaluat   |
| Explicatie ajustare                            |                              |   | Aprox similar   | Aprox similar   | Aprox similar  |
| in %   |                              |   | 0%  | 0%  | 0%   |
| in €   |                              |   | 0,00 €  | 0,00 €  | 0,00 €   |
| <b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>                  |                              |   | <b>13 €</b>   | <b>11 €</b>   | <b>16 €</b>  |
| 13   | <b>Utilitati</b>             | In apropiere  | In apropiere  | In apropiere  | In apropiere   |
| <b>Curent</b>                                  |                              | DA  | DA  | DA  | DA   |
| <b>Apa curenta</b>                             |                              | DA  | DA  | DA  | DA   |
| <b>Canalizare</b>                              |                              | DA  | DA  | DA  | DA   |
| <b>Gaze</b>                                    |                              | DA  | DA  | DA  | DA   |
| <b>Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)</b>   |                              | -   | -   | -   | -  |
| Explicatie ajustare                            |                              |   | Similar   | Similar   | Similar  |
| in %   |                              |   | 0%  | 0%  | 0%   |
| in €   |                              |   | 0 €   | 0 €   | 0 €  |
| <b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>                  |                              |   | <b>13 €</b>   | <b>11 €</b>   | <b>16 €</b>  |
| 14   | <b>Caracteristici fizice</b> |   |   |   |  |
| <b>Topografie</b>                              |                              | Dreapta   | Dreapta   | Dreapta   | Dreapta  |
| <b>Forma</b>                                   |                              | dreptunghiulara   | patrata   | Dreptunghiulara   | Dreptunghiulara  |
| <b>Deschidere (l) ~</b>                        |                              | 15,37   | 15,00   | 17,00   | 14,00  |
| <b>Lungime (L)</b>                             |                              | 5,00  | 30  | 12  | 15   |
| <b>Raportul laturilor</b>                      |                              | 3 7/100   | 50/100  | 1 42/100  | 93/100   |
| <b>Suprafata teren (mp)</b>                    |                              | 541,00  | 1070  | 800   | 250  |
| Explicatie ajustare                            |                              |   | Superior suprafata mai mare   | Superior suprafata mai mare   | Superior suprafata mai mare  |
| in %   |                              |   | -5%   | -5%   | -10%   |
| in €   |                              |   | -0,53 €   | -0,53 €   | -1,58 €  |
| <b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>                  |                              |   | <b>12 €</b>   | <b>10 €</b>   | <b>14 €</b>  |
| 15   | <b>Altele</b>                |   |   |   |  |
| Explicatie ajustare                            |                              |   | Similar   | Similar   | Similar  |
| in %   |                              |   | 0%  | 0%  | 0%   |
| in €   |                              |   | 0 €   | 0 €   | 0 €  |
| <b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>                  |                              |   | <b>12 €</b>   | <b>10 €</b>   | <b>14 €</b>  |
| <b>Ajustare totală netă</b>                    |                              |   | -1,58 €   | -1,33 €   | -2,78 €  |
| <b>Ajustare totală netă (% din pret vanz)</b>  |                              |   | -11,69%   | -11,69%   | -16,34%  |
| <b>Ajustare totală brută</b>                   |                              |   | 2,31 €  | 1,95 €  | 3,70 €   |
| <b>Ajustare totală brută (% din pret vanz)</b> |                              |   | 17,11%  | 17,11%  | 21,75%   |
| <b>Pret ajustat (euro/mp)</b>                  |                              | 11,92 €   | 11,92 €   | 10,07 €   | 14,22 €  |
|  |                              | Euro  | Ron   |   |  |
| <b>Valoare finala (euro/mp)</b>                |                              | 10,07 €   | 51 lei  |   |  |
| <b>Valoare absoluta (euro)</b>                 |                              | 5.446 €   | 27.700 lei  |   |  |
| <b>Curs de schimb BNR la 18.11.2025</b>        |                              | 5,0859  |   |   |  |

