ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
ORAȘUL BICAZ
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E
Nr.93/25.06.2020
privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri

Consiliul Local al oraşului Bicaz, judeţul Neamţ intrunit în ședință ordinară;

Având în vedere prevederile:
-art.6 din Legea nr. 18/1991- Legea fondului funciar;
-art. 553 alin.(1), (4) si 863 lit.d) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
-art. 885, 886, 1244 , 1763, 1764 din Codul Civil coroborate cu art. 56 din Legea nr. 71/20011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil;
-art. 96 alin. 3, art.108 lit e,art.129 alin. (1),alin.(2) lit.c) și alin.6, lit b), art.355 din OUG 57/2019,

Văzând referatul de aprobare nr. 6115/16.06.2020 întocmit de primarul orașului Bicaz, domnul Nicolae Sălăgean, precum și raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.6116/16.06.2020;

Aalizând documentația întocmită în acest sens (Rapoartele de evaluare, planuri cadastrale, extrase de carte funciară, s.a.)

Constatând că schimbul de terenuri se impune deoarece proprietatea domnului Lupu Ionuț, intabulat la O.C.P.I Neamț, cu C.F nr.50818 se suprapune peste strada Păltiniș, pe o lungime de 16 m și o lățime de 4,73 m, acest schimb constituie o condiție esențială în efectuarea demersului cu privire la realizarea investițiilor ce urmează a fi executate pe acest drum, respectiv extinderea iluminatului public, extinderea rețelei de apă canal și extinderea rețelei de gaze naturale(pentru care există studiu de fezabilitate),

Luând act de avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului Local;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit. C), art.139 alin. (3) lit g), art.196 alin. (1) lit a) şi art. 361 alin. 2 din Codul Aministrativ, adoptat prin OUG nr. 57/2019,

H O T Ă R Ă Ş T E

Art. 1. Își însușește Rapoartele de evaluare înregistrate sub nr.36/15.06.2020, 4ontractua 37/15.06. 2020, întocmite în vederea efectuării unui schimb de terenuri.

Art. 2. Apobă efectuarea schimbului de terenuri între orașul Bicaz, persoană juridică de drept public pe de o parte și domnul **Lupu Ionuț,** persoană fizică pe de altă parte, după cum urmează:

a) Orașul Bicaz dă în schimb domnului **Lupu Ionuț** suprafața de 72 mp teren 4situat în intravilan Dodeni, vecinătate str. Păltiniș , nr.cadastral 53571 oraș Bicaz, estimată la suma de 840 euro.

b) Domnul **Lupu Ionuț** dă în schimb **orașului Bicaz** suprafața de 72 mp teren situat în intravilanul orașului Bicaz, str.Păltiniș, nr.cadastral 53561 identificată potrivit planului cadastral cu nr. 53048 având valoarea de piață estimată la suma de 840 euro.

Art. 3. Suprafețele de teren ce fac obiectul schimbului sunt identificate potrivit Tabelului și a Planurilor de amplasament, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art. 4. Cheltuielile privind încheierea în formă autentică a contractului de schimb precum și cele de publicitate imobiliară vor fi suportate în totalitate de către orașul Bicaz în calitate de solicitant al schimbului.

Art. 5. Se împuternicește Primarul orașului Bicaz, domnul Nicolae Sălăgean să facă toate demersurile în vederea perfectării schimbului, să semneze 4ontractual de schimb și să înscrie în Cartea funciară suprafața de teren rezultată ca urmare a schimbului efectuat.

Art. 6. Prin grija secretarului oraşului Bicaz, hotărârea va fi adusă la cunoștința publicului, se va comunica persoanelor şi autorităţilor interesate

PREȘEDINTE,
Butnaru Nicu

CONTRASEMNEAZA,
pentru legalitate,
Secretar general,
Vătavu Laura -Valentina

Cvorum necesar adoptarii, conform art.139 alin.3 lit.(g) din OUG 57/2019- **majoritatea absolută**

Prezenta hotărâre a fost adoptată in ședință ordinară, cu 14 voturi pentru ,0 voturi impotriva, 0 abtineri, din totalul de 14 consilieri locali participanti, 15 consilieri in functie si 15 consilieri potrivit ordinului prefectului.

Anexa la H.C.L. nr. 93 din 25.06.2020

TABEL NOMINAL
privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri

TERENURILE AFERENTE ACTULUI DE SCHIMB							
PROPRIETAR: ORAŞUL BICAZ				PROPRIETAR: LUPU IONUȚ			
N.C.	Suprafața de teren -m.p.-	Adresa terenului	Valoare teren -euro-	N.C.	Suprafata de teren -m.p.-	Adresa terenului	Valoare teren -euro-
53571	72	Intravilan Dodeni, Vecinatate Str. Păltiniș, Oraș Bicaz	840 fără T.V.A.	53561	72	Intravilan Dodeni, Oraș Bicaz, Jud. Neamț	840 fără T.V.A.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

BUTNARU NICU

CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE,
Secretar General
VĂTAVU LAURA-VALENTINA

Nr. 6.115 din 16.06.2020

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri

NICOLAE SĂLĂGEAN, primar al orasului Bicaz;

Terenul proprietatea domnului Lupu Ionuț, intabulat la O.C.P.I. Neamț, cu C.F. nr. 50818, se suprapune peste str. Păltiniș, pe o lungime de 16 m și o lățime de 4,73 m.

Având în vedere faptul că str. Păltiniș este prevăzută în P.U.G. – ul orașului Bicaz, în planșa U.T.R. nr. 3, și face legătura între cartierul Dodeni și str. Muncii, și nu în ultimul rând faptul că mulți proprietari de terenuri cu deschidere la această stradă, au edificat construcții sau sunt în curs de obținere a unei autorizații de construire, este necesară reglementarea juridică a străzii Păltiniș, în sensul că suprafața de teren deținută de proprietarul mai sus menționat pe amplasamentul drumului, să intre în proprietatea orașului Bicaz.

S-a înștiințat domnul Lupu Ionut despre intenția orașului Bicaz de a obține suprafata de teren ce obstructioneaza continuitatea strazii Paltinis, de asemenea i s-a propus efectuarea unui schimb de teren, conform Adresei nr. 6.713 din 25.06.2019.

Domnul Lupu Ionut s-a prezentat la sediul primariei unde a declarant pe propria raspundere ca este de acord cu propunerea noastră, înregistrata la Primăria Orașului Bicaz cu nr. 9.242 din 06.09.2019.

S-a procedat l-a identificarea și intabularea unei suprafețe de teren proprietatea orașului Bicaz, avand N.C. 53571, de asemnea dezmembrarea suprafeței de teren proprietatea domnului Lupu Ionut, în trei loturi, lotul care se suprapune avand N.C. 53561.

În consecință, precizam că este necesar obținerea acestei suprafețe de teren de către orașul Bicaz, care în prezent obturează continuitatea străzii Păltiniș, și posibilitatea demarării investițiilor ce urmează a fi executate pe acest drum, respectiv extinderea iluminatului public, extinderea rețelei de apă-canal și extinderea rețelei de gaze naturale (pentru care exista studiu de fezabilitate)

În conformitate cu **art. 96 alin.3, art 108 lit. e, art. 129 alin.(1) ;alin.(2) lit.c si alin.(6), lit. "b", art. 355**, din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, precum si art. 863 lit. d), art. 1763 si art. 1764 din Legea 287/2009 privind Codul Civil.

Propun Consiliului Local adoptarea unei hotărâri privind aprobarea efectuarii unui schimb de terenuri, menționate în tabelul anexat referatului compartimentului de specialitate.

PRIMAR,
SĂLĂGEAN NICOLAE

Nr. 6.116 din 16.06.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri

Temeiul de fapt:

Analizând proiectul de hotarare privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri, se constată următoarele:

Terenul proprietatea domnului Lupu Ionuț, intabulat la O.C.P.I. Neamț, cu C.F. nr. 50818, se suprapune peste str. Păltiniș, pe o lungime de 16 m și o lățime de 4,73 m.

Având în vedere faptul că str. Păltiniș este prevăzută în P.U.G. – ul orașului Bicaz, în planșa U.T.R. nr. 3, și face legătura între cartierul Dodeni și str. Muncii, și nu în ultimul rând faptul că mulți proprietari de terenuri cu deschidere la această stradă, au edificat construcții sau sunt în curs de obținere a unei autorizații de construire, este necesară reglementarea juridică a străzii Păltiniș, în sensul că suprafața de teren deținută de proprietarul mai sus menționat pe amplasamentul drumului, să intre în proprietatea orașului Bicaz.

S-a înstiințat domnul Lupu Ionut despre intenția orașului Bicaz de a obține suprafata de teren ce obstructioneaza continuitatea strazii Paltinis, de asemenea i s-a propus efectuarea unui schimb de teren, conform Adresei nr. 6.713 din 25.06.2019.

Domnul Lupu Ionut s-a prezentat la sediul primariei unde a declarant pe propria raspundere ca este de acord cu propunerea noastră, înregistrata la Primăria Orașului Bicaz cu nr. 9.242 din 06.09.2019.

S-a procedat l-a identificarea și intabularea unei suprafețe de teren proprietatea orașului Bicaz, avand N.C. 53571, de asemnea dezmembrarea suprafeței de teren proprietatea domnului Lupu Ionut, în trei loturi, lotul care se suprapune avand N.C. 53561.

Cheltuielile efectuate cu documentația cadastrală de dezmembrare, actul notarial de dezmembrare, contravaloarea taxelor de dezmembrare pentru carte funciara, documentatia cadastrala de prima inscriere, rapoartele de evaluare, precum si actul notarial de schimb vor fi suportate de Orasul Bicaz.

În consecință, precizam că este necesar obținerea acestei suprafețe de teren de către orașul Bicaz, care în prezent obturează continuitatea străzii Păltiniș, și posibilitatea demarării investițiilor ce urmează a fi executate pe acest drum, respectiv extinderea iluminatului public, extinderea rețelei de apă-canal și extinderea rețelei de gaze naturale (pentru care exista studiu de fezabilitate)

Temei legal:

În conformitate cu:

art. 96 alin.3, art 108 lit. e, art. 129 alin.(1) ;alin.(2) lit.c si alin.(6), lit. "b", art. 355, din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ în baza căruia:

- Unitatile administartiv teritoriale sunt titulare ale drepturilor si obligatiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor apartinand domeniului public si privat in care acestea sunt parte, precum si din raporturile cu alte personae fizice sau juridice potrivit legii

• Consiliile locale hotarasc, in conditiile prevazute in partea a V-a a Codului Administrativ ca bunurile ce apartin domeniului privat local sa fie valorificate si prin alte modalitati prevazute de lege

• Consiliile locale exercita atributiuni privind administratrea domeniului public si privat

• Consiilie locale hotarasc vanzarea,darea in administrare, concesionarea,darea in folosinta gratuita sau inchirierea bunurilor proprietate private in conditiile legii

• Bunurile care fac parte din domeniul privat al UAT-urilor se afla in circuitul civil si se supun reglementarilor legale prevazute in **legea 287/2009** republicata cu modificarile si completarile ulterioare, daca prin lege nu se prevede altfel.

art. 863 lit. d), art. 1763 si art. 1764 din Legea 287/2009 privind Codul Civil-***SCHIMBUL*** este contractul prin care fiecare dintre parti denumite copermutanti transmite sau dupa caz se obliga sa transmita un bun pentru a dobandi un alt bun.

- Aceasta operatiune se supune acelorasi reguli privind si VANZAREA;
- Fiecare dintre parti este considerata vanzator in ceea ce priveste bunul pe care il instraineaza si cumparator in ceea ce priveste bunul pe care il dobandeste;

Faţa de cele prezentate mai sus, apreciez că Proiectul de hotărâre privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri, iniţiat de Primarul oraşului Bicaz, poate fi supus dezbaterii Consiliului Local.

Întocmit,
Albertina NEMȚEANU

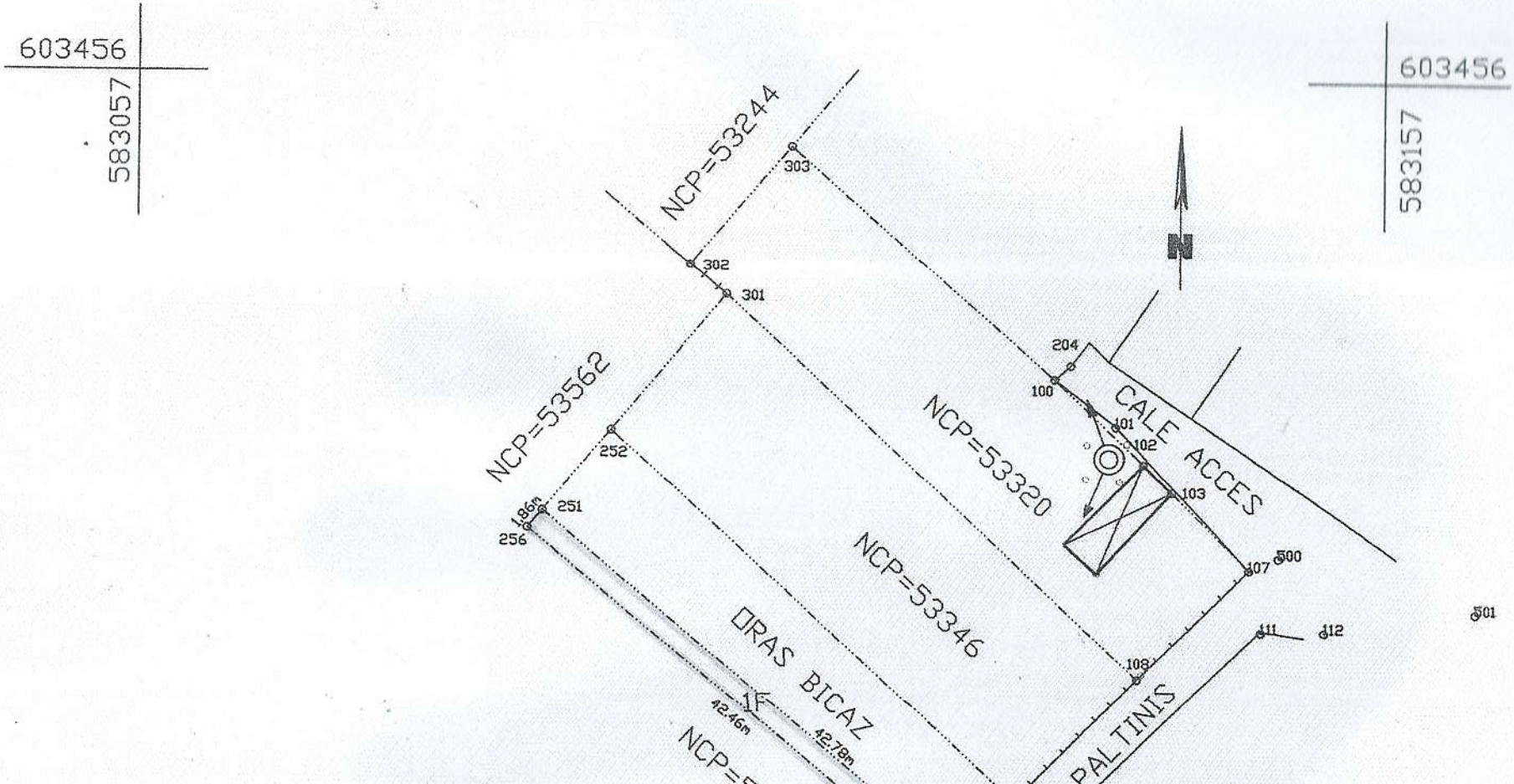
Anexa 1.35

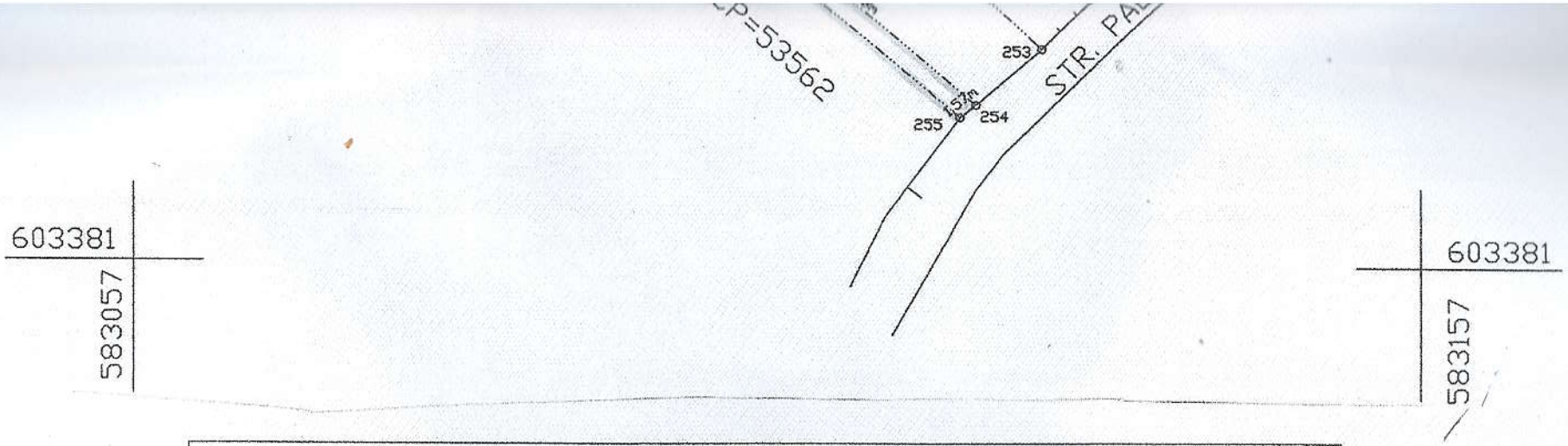
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. Cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
53571	72	Intravilan Dodeni (Vecinatate Str.Paltinis) Oras Bicaz Jud. Neamţ

Nr. Cartea Funciarã	Unitatea Administrativ Teritorialã (UAT)
	Bicaz





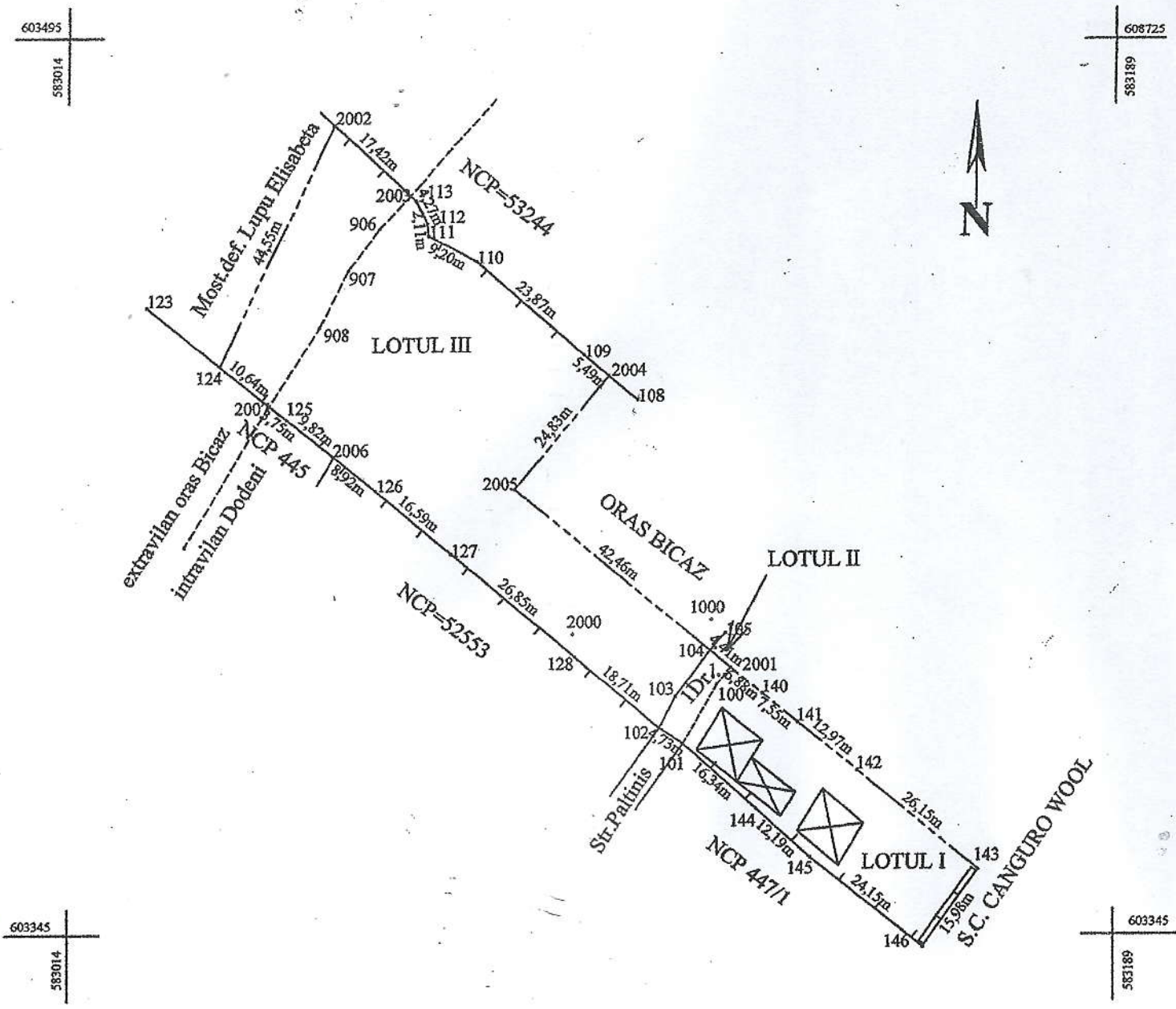
A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (m.p.)	Menţiuni
1	F	72	Teren fanete delimitat prin limita drum si limită convenţională
Total		**72**	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construită la sol (m.p.)	Menţiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului= 72 m.p.
Suprafata din act =72 m.p.

Executant : **I.I. HÂRŢAN C. Cătălin**	Inspector :
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenta acesteia cu realitatea din teren.	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral
Semnătura şi ştampila HARTAN CATALIN -NARCIS Semnat digital de HARTAN CATALIN-NARCIS Data: 2020.06.08 10:37:04 +03'00'	Dorel Dascalescu Semnat digital de Dorel Dascalescu Data: 2020.06.11 08:23:15 +03'00'
Data 08.06.2020	Data.....


603495
583014
608725
583189
603345
583014
603345
583189
N
Most.def. Lupu Elisabeta
44,55m
NCP=53244
17,42m
2002
2003
113
112
111
9,27m
7,11m
9,20m
110
23,87m
109
2004
108
5,49m
24,83m
2005
906
907
908
123
124
10,64m
LOTUL III
2001
125
3,82m
2006
8,92m
126
16,59m
127
26,85m
2000
128
18,71m
103
104
1000
42,46m
ORAS BICAZ
LOTUL II
4,91m
1,58m
100
7,55m
140
141
12,97m
142
26,15m
143
LOTUL I
144
12,19m
145
24,15m
146
15,96m
S.C. CANGURO WOOL
NCP 447/1
Str.Paltinis
101
16,34m
102
4,73m
IDr
extravilan oras Bicaz
intravilan Dodeni
NCP 445
NCP=52553

Anexa 1.35

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 1000

Nr. Cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
53561	72	Intravilan Zestrea, Oras Bicaz Jud. Neamț

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Bicaz

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (m.p.)	Menţiuni
1	Dr	72	Teren cu destinatia drum delimitat prin gard de lemn si limita conventionala Diferenta de 843 m.p.si 2957m.p. se regaseste in Lotul I si Lotul III
Total		**72**	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construită la sol (m.p.)	Menţiuni
	Total		

Suprafata totala masurata a imobilului= 72 m.p.
Suprafata din act = 3872m.p.
Diferenta de 843 m.p.si 2957m.p. se regaseste in Lotul I si Lotul III

Executant : **I.I. HÂRŢAN C. Cătălin**

Confirm executarea măsurătorilor la teren, concordanţa înscrierilor din documentaţia cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

HARTAN CATALIN-NARCIS

Semnat digital de HARTAN CATALIN-NARCIS
Data: 2020.05.18 07:24:55 +03'00'

Semnătura şi ştampila

Data **16.05.2020**

Inspector :

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrală şi atribuirea numărului cadastral

cererea nr. 8306/20.05.2020

Gabriel Moldovianu

Semnat digital de Gabriel Moldovianu
Data: 2020.05.22 15:12:18 +03'00'

Data.....

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri

1) Date privind persoana juridică şi fizică – proprietarii terenurile:

Oraşul Bicaz, persoană juridică română de drept public, prin autoritatea deliberativă Consiliul Local Bicaz, cu sediul în str. Barajului, nr. 4.

Lupu Ionuț si Lupu Georgeta, C.N.P. 1770108270018, C.N.P. 2780220270010

2) Regimul juridic:

Terenul, în suprafață de 72 m.p., propus pentru schimb, este înregistrat în domeniul privat al oraşului Bicaz, conform H.C.L. nr. 75 din 28.05.2020.

Terenul, în suprafață de 72 m.p., propus pentru schimb, este proprietatea domnului Lupu Ionuț si a doamnei Lupu Georgeta, conform Hotărârii Judecătoreşti nr. 1045 din 21.06.2011 emisa de Judecatoria Bicaz. Conform extrasului de Carte funciara nr. 8025 din 05.05.2020, nu sunt înregistrate sarcini asupra imobilului.

3) Date privind bunurile propuse pentru schimb:

Imobilul, în suprafaţă de 72 m.p., este situat în intravilan Dodeni, Vecinatate Str. Paltiniş, oraş Bicaz, categoria de folosinţă fâneaţă, are N.C. 53571 şi este înscris în cartea funciară nr. 53571 a oraşului Bicaz.

Imobilul, în suprafaţă de 72 m.p., este situat în intravilan Dodeni, str. Piatra Corbului, oraş Bicaz, categoria de folosinţă drum, are N.C.P. 53561 şi este înscris în cartea funciară nr. 53561 a oraşului Bicaz.

4) Valoarea terenurilor propuse pentru schimb:

Rapoarte de evaluare pentru ambele terenuri sunt întocmite de un expertul evaluator autorizat.

Întocmit:
NEMŢEANU ALBERTINA

Dosar nr. 675/188/2011 - perfectare vânzare - cumpărare –

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA BICAZ
SENTINȚACIVILĂ NR. 1045
Ședința publică de la 21.06.2011
Completul compus din:
Președinte: **Silviu UNGUREANU**- judecător
Grefier: **Filofteia LUPU**

Se examinează cauza civilă privind cererea formulată de reclamantul **LUPU IONUȚ**, domiciliat în Bicaz, str. Brazilor nr. 6 A, jud. Neamț în contradictoriu cu pârâtul **LUPU FLOREA,** domiciliat în Bicaz, str. Brazilor nr. 12, jud. Neamț, având ca obiect, **perfectare vînzare - cumpărare.**

La apelul nominal făcut în ședință publică a răspuns reclamantul, pîrîtul fiind lipsă.

Procedura de citare legal îndeplinită;

S-a făcut referatul cauzei de către grefier care învederează că:

- obiectul cauzei este **perfectare vînzare - cumpărare;**
- cauza se află la al 2 – lea termen de judecată;
- procedura de citare legal îndeplinită;
- reclamantul a depus la dosar prin serviciul arhivă dovada achitării taxei judiciare de timbru în valoare de 300 lei și timbru judiciar în valoare de 7,50 lei.

Nemaifiind excepții de invocat, cereri de formulat și probe de administrat, instanța constată cauza în stare de judecată și acordă cuvântul pe fond.

Reclamantul solicită admiterea acțiunii așa după cum a fost formulată.

Dezbaterile fiind închise, după care:

INSTANȚA,
- deliberând –
Asupra acțiunii civile de față instanța constată următoarele:

Prin cererea nr.675/188/2011 înregistrată la această instanță, reclamantul LUPU IONUȚ a chemat în judecată pârâtul LUPU FLOREA pentru a se constata perfectă vânzarea-cumpărarea suprafeței de 3872 m.p. teren situat în orașul Bicaz.

În motivarea acțiunii, reclamantul arată că la data de 10.02.2010 a încheiat cu pârâtul o convenție sub semnătură privată prin care acesta s-a obligat să îi vândă terenul menționat, în schimbul sumei de 5000 lei, prețul fiind achitat la data încheierii convenției. Pârâtul a fost chemat la notariat pentru a încheia actul în formă autentică însă a refuzat să se prezinte.

În dovedirea acțiunii reclamantul a depus la dosar schița cadastrală, copia înscrisului sub semnătură privată, titlul de proprietate al pârâtului, planul de amplasament și delimitare a imobilului, certificat de atestare fiscală, actele de identitate în copie.

Acţiunea a fost legal timbrată cu suma de 711 lei şi timbru judiciar 5 lei.

Pârâtul legal citat, s-a prezentat în instanţă arătând că este de acord cu acţiunea.

Din probatoriul administrat în cauză instanţa reţine următoarele:

La data de 10.02.2010, părţile au convenit asupra vânzării-cumpărării suprafeţei de 3872 m.p. teren intravilan situat în oraşul Bicaz, învecinat cu teren proprietatea oraşului, S.C. Canguro Wool, Ciubotaru S., Lupu Elisabeta. Terenul a fost dobândit de pârât în calitate de unic succesor după Lupu Elisabeta, conform titlului de proprietate nr.4/344 /07.06.2001.

Convenţia a fost constatată printr-un înscris sub semnătură privată, depus în copie la dosar (fila 4) părţile obligându-se să se prezinte ulterior la notar pentru a încheia actul în formă autentică. Deşi a fost chemat în faţa notarului, pârâtul a refuzat să se prezinte fapt recunoscut în instanţă.

Având în vedere că acordul de voinţă al părţilor întruneşte condiţiile de validitate ale unui act juridic sinalagmatic, având în vedere că s-a dovedit în cauză îndeplinirea de către reclamant a obligaţiei de plată a preţului şi că fiind dovedit faptul că pârâtul este proprietarul bunului înstrăinat, condiţie esenţială pentru a putea opera transmisiunea dreptului de proprietate, instanţa apreciază că acţiunea este fundamentată şi urmează să o admită în baza art.5 Titlul X din Legea 247/2005.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
H O T Ă R Ă Ş T E:

Admite acţiunea în constatare formulată de reclamantul **LUPU IONUŢ**, domiciliat în Bicaz, str. Brazilor nr. 6 A, jud. Neamţ în contradictoriu cu pârâtul **LUPU FLOREA,** domiciliat în Bicaz, str. Brazilor nr. 12, jud. Neamţ.

Perfectează vânzarea-cumpărarea încheiată între părţi la data de 10.02.2010 cu privire la terenul în suprafaţă de 3872 m.p. situat în cartierul Dodeni, oraş Bicaz, învecinat cu N-teren primărie, E- S.C. Canguro Wool, la S- Ciubotaru S., V-Lupu Elisabeta, pentru suma de 5000 lei.

Prezenta sentinţă ţine loc de act autentic şi face dovada dreptului de proprietate al reclamantului cu privire la bunul susmenţionat.

Definitivă.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunţată în şedinţă publică azi 21.06.2011.

Preşedinte,
Silviu UNGUREANU

Pentru grefier aflat în C.O,
semnează grefier şef,
Viorica Gabriela MEU

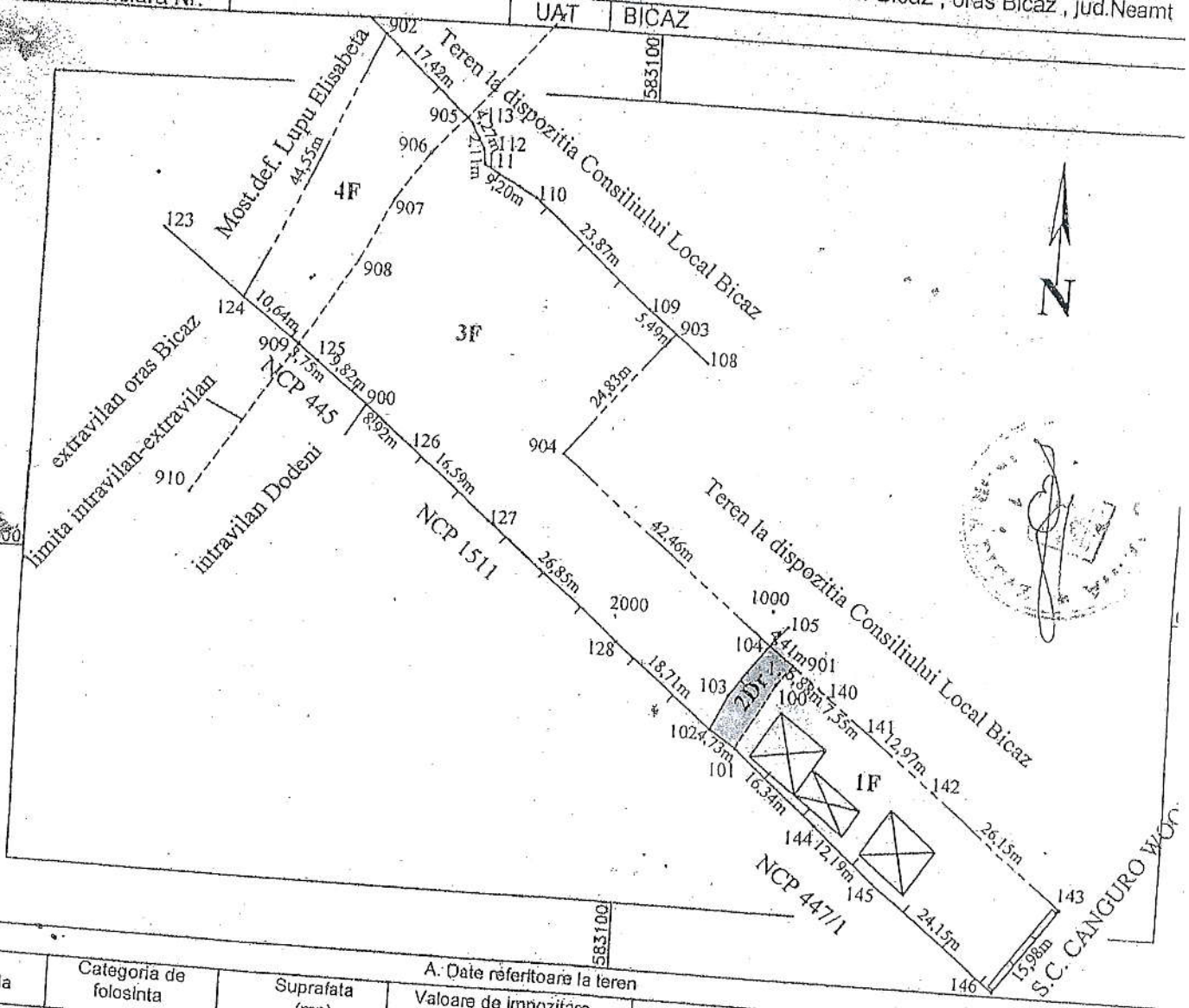
Red S.U./05.08.2011
Tehnored. F.L/09.08.2011.
Ex. 5

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIET

Scara 1: 1000

Anexa 11

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului:
50818	3872 mp	Intravilan Dodeni / extravilan oras Bicaz , oras Bicaz , jud.Neamt
Cartea Funciara Nr.		UAT BICAZ



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1.	F	843		Terenul este delimitat de gard de lemn , gard din beton si limita conventionala Dr-drum - reprezinta cale de acces cu drept de trecere pentru cellalti proprietari
2.	Dr	72		
3.	F	2396		
4.	F	561		
Total		3872		

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Supr. construita	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
Total			

Inventar de coordonate
Sistem de coordonate:Stereo'70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
902	603480.720	583058.260	17 419
905	603468.906	583071.081	1 173
113	603468.110	583071 923	4.274
112	603464.332	583073.922	2 111
111	603462.234	583074 156	9 201
110	603457 799	583082.218	23 869

901	603390.025	583125.022	53.538
143	603358.133	583168.467	15.979
146	603343.091	583157 235	24.153
145	603358.117	583138.325	12.194
144	603368 257	583129 248	16.335
101	603377 162	583117 084	4.727
102	603379 782	583113 150	18.709
128	603391.734	583098.757	28.650
127	603408 887	583078 101	16.591
126	603419 486	583085 337	8.917

ANCPI a executat lucrarile de cadastru si a receptionat documentatia cadastrala

CERTIFICAT DE SEMNATURA

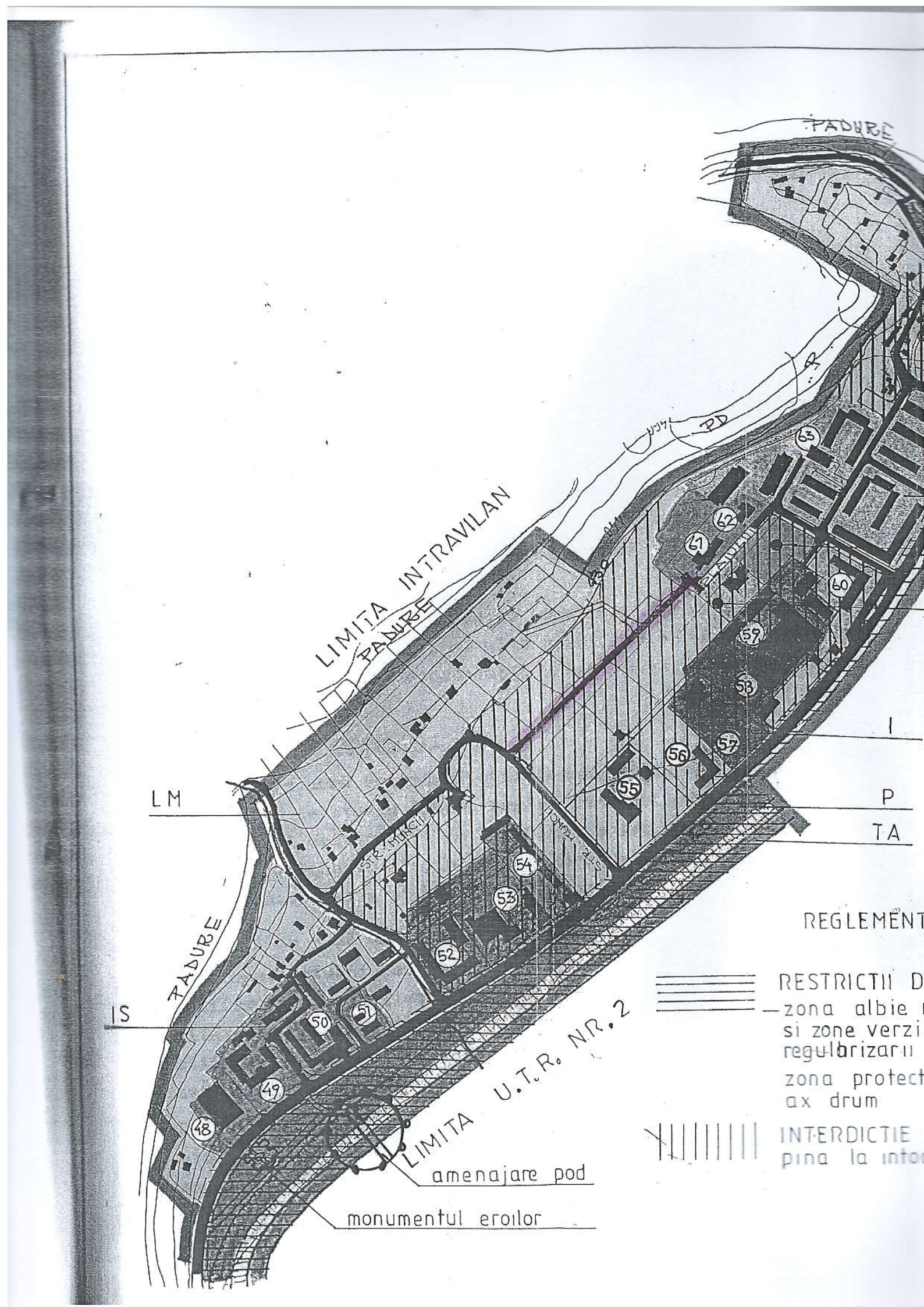
Executant ing. LAZARUT E. Gheorghita

Semnatura si stampila

Seria RO-NT-F Nr. 0005

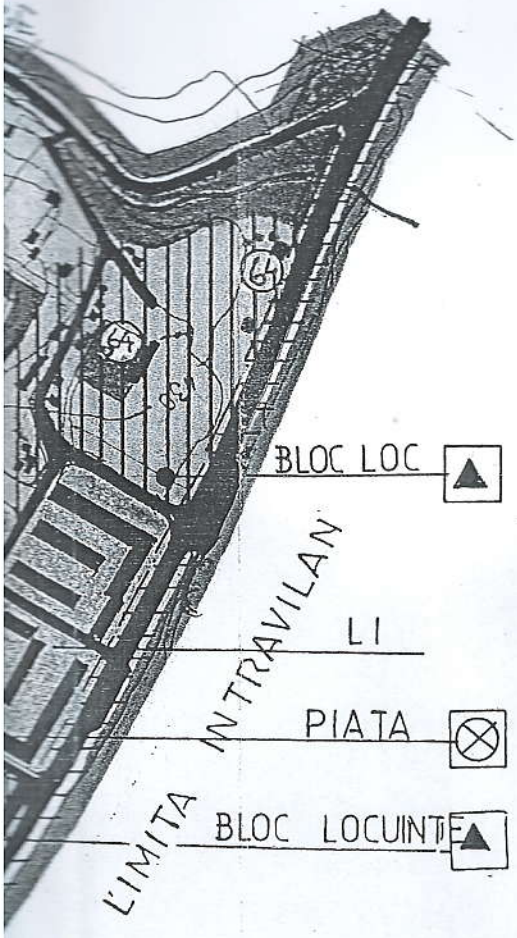
GHEORGHITĂ LĂZĂRUȚ

CATEGORIA C


PADURE
LIMITA INTRAVILAN
PADURE
PD
LM
IS
PADURE
LIMITA U.T.R. NR. 2
amenajare pod
monumentul eroilor
REGLEMENT
RESTRICTII D
zona albie
si zone verzi
regularizarii
zona protect
ax drum
INTERDICTIE
pina la

U.T.R. NR.3

CARTIER DODENI



- LI — Zona rezidentiala cu P+4 nivele si functiuni complementare
- LM — Zona rezidentiala cu P/P+1 nivele
- IS — Zona institutii publice si de interes general
- I — Zona unitati industriale
- TA — Terenuri aflate permanent sub ape
- P — Zona spatii verzi amenajate

(64)' SPATII DE CAZARE
(64) STATIE DE TRANSFORMARE
(63) CENTRALA TERMICA
(62) GRADINITA
(48) CLUB DODENI – 420,00
(49) SPITAL ORASENESC
(50) DISPENSAR POLICLINIC'
(51) SEDIU POLITIE
(52) ATELIER FILCOOP
(53) SECTIE DACIA SERVICE
(54) CONFECTII METALICE – IZVORUL SOCOM
(55) CONFECTII TRICOTAJE – S.C.TIMOVO S.R.L.
(56) S.C. PARTI-ROM – GATER –424,00
(57) S.C. UNICAT LILA – BĂTER
(58) CANGURO WOOL PROD S.R.L.(FILATURA)
(59) SECTIE PRELUCRARE LEMN
(60) BLOC CU MAGAZINE LA PARTER
(61) SCOALA GENERALA – 426,00

I

P

TA

MENTARI

TII DE CONSTRUIRE
bie majora riu Bistrita
verzi adiacente in vederea
tarii viitoare
otectie DN 15 ≥ 13m fata de

TIE temporara de construire
intocmire P.U.D. / P.U.Z.

INSTITUTUL DE PROIECTĂRI EDILPROIECT 2 PIATRA NEAMȚ

desenat	c arh Lospa		EDILPROIECT NEAMT	PLAN URBANISTIC ZONAL
proiectat	c arh Lospa D			ORAS BICAZ
sef proiect	arh Pastor M		cert inmatr 27/354/91	Localitatea . BICAZ
verificat	arh Pastor M		sc 1.5000	U.T.R. NR3 DODENI
director	ing Stegaru			A3

ROMÂNIA
JUDEŢUL NEAMŢ
PRIMĂRIA ORAŞULUI BICAZ
Str. Barajului, nr. 4
Tel: 0233/254.310

Nr. 6713 din 25.06.2019

Către,
LUPU IONUȚ
Oraș Bicaz, str. Brazilor, nr. 6A, jud. Neamț

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că terenul proprietatea dv. intabulat la OCPI Neamț, cu C.F. nr. 50818, dobândit în baza Sentinței Civile nr. 1045 din 21.06.2011, se suprapune peste str. Pâltiniș pe o lungime de 16 m și o lățime de 4,73 m.

Specificăm că strada la care facem referire, face legătura între Cartierul Dodeni și str. Muncii, reprezintă calea de acces pentru mai mulți proprietari din zonă, și urmează ca pe amplasamentul acesteia să fie efectuată extinderea rețelei de iluminat și a rețelei de apă-canal.

Față de cele precizate vă comunicăm că orașul Bicaz este direct interesat de obținerea suprafeței de teren care obturează continuitatea străzii Pâltiniș, aducând prejudicii proprietarilor riverani ai acestei străzi.

În acest sens vă propunem efectuarea unui schimb de teren în sensul că dv. sa cedați orașului Bicaz suprafața de teren care se suprapune peste str. Pâltiniș și să primiți la schimb în echivalent suprafața de teren pe care o va pune la dispoziția dumneavoastră Primăria orașului Bicaz.

Vă solicităm ca în cel mai scurt timp de la primirea acestei adrese, să vă prezentați la Primăria orașului Bicaz, birou U.A.T., pentru a declara în scris intenția dumneavoastră privind propunerea pe care v-am înaintat-o, în scopul demarării procedurii pentru aprobarea într-o ședință de consiliu local a acestui schimb.

Orașul Bicaz consideră că rezolvarea acestei probleme se poate face pe cale amiabilă, drept pentru care am propus schimbul de teren, fapt ce face ca suprafața totală a terenului proprietatea dv. să rămână aceeași, fără a fi diminuată.

Primar,
Nicolae SĂLĂGEAN

ROMÂNIA ORAȘUL BICAZ 2 JUDEȚUL NEAMȚ

Serviciu U.A.T.,
Vasile LUCA

LV/AM
Ex.2
Ds.II/B/22

Am primit un exemplar 26.06.2019

PRIMĂRIA ORAȘULUI BICAZ
INTRARE NR. 9242
ZI 06 LUNA 09 AN 2019

Dată în fața noastră
Bicaz 06.09.2019

ROMÂNIA ORAȘUL BICAZ 2 JUDEȚUL NEAMȚ

Declarație

Subsemnatul Lupu F Ionuț. oraș Bicaz.
Str. Brazilor nr 6A. posesor C.I. seria XT nr 569791
CNP 1770108270018 eliberat POLIȚIA BICAZ.
Declar prin prezentă. că sunt de acord.
cu efectuarea schimbului de teren. pentru suprafață
de 72 mp². edificată prin planul de amplasament
și identificare. cu numărul N.C. 50818 situat în
intravilan cartier Sodeni, din totalul suprafață de 3872 mp².
În schimbul suprafeței de teren de 72 mp²
menționată. sunt dispus să primesc la schimb
o suprafață de teren, în imediata vecinătate a
suprafeței mele., teren situat în intravilan Sodeni.

Anexez planul de amplasament al terenului despre
care am făcut vorbire.

Data
06 09 2019

Semnătura

Birou Expertize şi Evaluări
COSTIN IONUŢ
Membru titular ANEVAR – legitimația 11760
Autorizat de către Ministerul Justiției
nr.15018072014 Seria 6707141033130620l4

C.I.F. 29271466, str. Roșiori nr.2, Mun. Iași, Telefon: 0745-937.086, 0760-459.428, e-mail: ionut_costin@yahoo.com

Nr. 36/15.06.2020

Raport de evaluare

Teren intravilan cu suprafaţa de 72 mp, str. Păltiniș, nurnăr cadastral 53561, Orașul Bicaz, jud. Neamț



Proprietar: Lupu Ionuț

Beneficiar: Orașul Bicaz

Data raportului de evaluare: 15.06.2020

Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Către: Orașul Bicaz

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:
Teren intravilan cu suprafața de 72 mp, parcelă categoria drum, str. Păltiniș, număr cadastral 53561, proprietar Lupu Ionuț.

Data evaluării: **15.06.2020**
Scopul evaluării: **stabilirea valorii de piață pentru schimb terenuri.**
Curs valutar BNR: **4,8340 lei/€**
Documente de proprietate: nu au fost puse la dispoziție
Documentația cadastrală: plan de încadrare și amplasament, întocmit de către ing. Hîrțan Cătălin.
Metode de evaluare utilizate:

- Metoda comparațiilor directe
-

Tipul valorii estimate: **valoarea de piață**

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru imobilul evaluat (teren intravilan cu suprafața de 72 mp str. Păltiniș, Orașul Bicaz) este de:

V_{teren} = 4.060 lei (840€), 56,6 lei/mp (11,7 €/mp)

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată şi este valabilă exclusiv în condiţiile şi prevederile prezentului raport;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul condițiilor limitative prezentate;
- Valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă o perioadă limitată de timp, de regulă maxim 6 luni, fiind necesară actualizarea acesteia datorită fluctuațiilor existente în piața imobiliară

Valoarea nu conține T.V.A.

Evaluator Autorizat ANEVAR,

Ing. Ionuț Costin



Cuprins

Certificare 4
1. Termenii de referință ai evaluării 5
1.1. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare 5
1.2. Scopul evaluării 5
1.3. Identificarea activului supus evaluării 5
1.4. Tipul valorii 5
1.5. Data valorii 6
1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 6
1.7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea 7
1.8. Ipoteze și ipoteze speciale 7
1.8.1. Ipoteze generale 7
1.8.2. Ipoteze speciale 8
1.9. Restricții de utilizare 8
1.10. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 8
1.11. Riscul evaluării 8
1.12. Prezentarea evaluatorului 9
2. Descrierea raportului de evaluare 11
2.1. Descrierea imobilelor 11
2.1.1. Descriere generală 11
2.1.2. Descriere juridică 11
2.1.3. Descriere fizică (conform informații client și inspecție pe teren) 11
2.2. Analiza de piață 12
2.2.1 Identificarea pieței specifice 13
2.2.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente) 13
2.2.3 Analiza cererii solvabile 13
2.2.4 Analiza ofertei competitive 14
2.2.5 Analiza echilibrului 14
2.3. Analiza celei mai bune utilizări 14
2.4. Abordări și metode de evaluare utilizate 15
2.4.1. Metoda comparațiilor directe 15
2.5. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului 20
Anexa nr. 1 – fotografii ale imobilului 21
Anexa nr.2 – Oferte comparabile 22
Anexa nr. 3 – Plan de amplasament 25

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimație Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si condiţiile limitative specifice, şi sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă faţă de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru activităţile specifice desfăşurate în scopul realizării evaluării nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze clientul.

Proprietăţile au fost inspectate personal de către Expert Evaluator ing. Costin Ionuţ, la data de **15.06.2020**, în prezenţa unui reprezentant al proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează acest raport.

Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate în prezentul raport conform cerinţelor din Standardele Internaţionale de Evaluare, Codul de Etică şi Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România). Raportul se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat sau verificat (la cerere) de către unul din membrii autorizaţi special în acest sens de către sus-numita organizaţie.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru ANEVAR, legitimaţia nr. **11760/2020**, îndeplineşte cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator Autorizat ANEVAR

Ing. Ionuț Costin



1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare

Client: Orașul Bicaz, județul Neamț

Beneficiar: Orașul Bicaz, județul Neamț

Utilizator: Orașul Bicaz, județul Neamț

1.2. Scopul evaluării

Scopul declarat de client pentru întocmirea raportului de evaluare este cel pentru **estimarea valorii de piață pentru schimb terenuri.**

1.3. Identificarea activului supus evaluării

Activele ce fac obiectul evaluării constau în:

Teren intravilan cu suprafața de 72 mp, parcelă categoria drum, str. Pălținiș, număr cadastral 53561, proprietar Lupu Ionuț.

1.4. Tipul valorii

Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este: **valoarea de piață.**

Întocmirea acestui raport are la bază ***Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018***, adoptate de Consiliul Director şi Conferinţa Naţională a *Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).*

Standarde si ghiduri utilizate in procesul de evaluare:
SEV 100 - Cadrul general
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS101)
SEV 102 – Implementare (IVS 102)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS230)
GEV 630 – Evaluare bunurilor imobile

Prețul este suma de bani ceruta, oferita, sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
- Fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb
- Fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Valoarea de piaţă este definită conform SEV-100 (Cadrul general) ca *fiind* ***„suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile implicate au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".***

IFRS 13 (Standardele Internaţionale de Raportare Financiară) defineşte **valoarea justă** ca preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării.

Valoarea echitabilă (înlocuieşte definiţia valorii juste) este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, preţ care reflectă interesele acelor părţi.

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacţii. Deşi vânzarea proprietăţii evaluate nu este o condiţie necesară pentru estimarea preţului, totuşi valoarea de piaţă este o reflectare a valorii de schimb şi deci presupune existenţa potenţială a procesului schimbului, la data evaluării.

Conceptul valoare de piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber. Piaţa unui activ ar putea fi o piaţă internaţională sau o piaţă locală. Piaţa poate fi constituită din numeroşi cumpărători şi vânzători sau poate fi o piaţă caracterizată printr-un număr limitat de participanţi de pe piaţă. Piaţa în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piaţa în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

1.5. Data valorii

Raportul de evaluare are considerată data evaluării: **15.06.2020**.

Moneda în care este exprimată valoarea estimată: LEI şi EUR, utilizându-se cursul valutar comunicat de BNR: **4,8340 lei/€.**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită numerar, cash şi integral în ipoteza unei tranzacţii, fără a lua în calcul condiţii de plată speciale.

1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documente puse la dispoziţie de client:

- Documente de proprietate ale imobilului: **NU**
- Documentaţie cadastrală a imobilului: plan de amplasament, relevee construcţii: **DA**
- Extrase de carte funciară: **NU**
- Fişa mijlocului fix: **NU**

Informaţii necesare evaluatorului pentru întocmirea raportului de evaluare:

- Inspecţia fizică imobilelor: identificarea pe teren a imobilelor, fotografierea acestora: **DA**
- Istoricul proprietăţii bunurilor: **NU**

- Informații financiare: venituri obținute în urma exploatării proprietății: **NU**

1.7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informaţiile utilizate au fost:

- Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare, avizele, autorizările, schiţele şi suprafeţele construcţiilor şi ale amplasamentului – acestea au fost furnizate de către client;
- Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, nivel de chirii, etc.), obţinute atât din surse de informare publice, site-uri ale agenţiilor imobiliare, precum şi de la client;
- Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate (cataloage si reviste de specialitate, agreate de către ANEVAR etc.)

Sursele de informaţii au fost:

- presa de specialitate şi alţi evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locală
- baza de date a evaluatorului;analizeimobiliare.ro
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare, privind tranzacţii/oferte similare
- site-uri de vânzări: olx.ro, publi24.ro, homezz.ro, imobiliare.ro etc.

1.8. Ipoteze și ipoteze speciale

1.8.1. Ipoteze generale

- Raportul de evaluare este întocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitării unor servicii prestate de destinatarul raportului.
- Raportul este valabil numai în ansamblul său şi nu pe părţi, este confidenţial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parţial, sau proporţii rezultate din el, sau alte aspecte reieşite din raport) de către client în alte scopuri şi nu poate fi dat publicităţii.
- Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiţii ascunse sau neevidente ale subsolului şi structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Evaluarea s-a bazat pe datele şi informaţiile provenite din actele şi documentele puse la dispoziţie de către client, considerate a fi autentice, precum şi pe cele rezultate din inspecţia la faţa locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deţinută cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor şi documentaţiilor prezentate şi nu li se acordă garanţia pentru acurateţe acestora, nu s-au făcut alte investigaţii privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
- În baza actelor, datelor şi documentaţiilor puse la dispoziţie de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.
- La întocmirea raportului de evaluare sa considerat că bunurile evaluate sunt în concordanţă cu reglementările privind mediul înconjurător şi că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat să detecteze substanţe sau materiale care pot afecta valoarea proprietăţii. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR • VALMAR

- Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici şi de altă natură care pot apărea ulterior evaluării şi care pot modifica valorile bunurilor, faţă de opiniile şi rezultatele prezentate în raportul de evaluare.
- Valorile estimate în valută sunt valabile atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

1.8.2. Ipoteze speciale

- Informațiile puse la dispoziție de client referitoare la veniturile obținute în urma exploatării proprietății (chirii obținute, grad de ocupare etc.) precum și informații cu privire la statutul juridic (documente de proprietate, schițe cadastrale, divizări ale proprietății) au fost considerate valabile și nu au făcut obiectul unei verificări prealabile din partea evaluatorului.
- Măsurătorile realizate de evaluator nu pot fi considerate exacte, acestea având doar rolul de a verifica informațiile furnizate de client și de a identifica și localiza imobilul.
- Evaluatorul va considera ca atare informațiile financiare puse la dispoziție de client (documente de proprietate, documente cadastrale, planuri de amplasament și relevee, fișa mijlocului fix, procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor), valoarea estimată ținând cont doar de informațiile existente în aceste documente. În cazul în care nu au fost puse la dispoziție evaluatorului documentația completă necesară estimării valorii, opinia evaluatorului se va limita doar la documentele la care a avut acces.

1.9. Restricţii de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanţă.

1.10. Declaraţie de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Întocmirea acestui raport are la bază ***Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediţia 2018***, adoptate de Consiliul Director şi Conferinţa Naţională a *Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).*

1.11. Riscul evaluării

Raportul de evaluare are data de referinţă **15.06.2020** și se bazează pe datele colectate și interpretate în luna **iunie 2020**. S-a ţinut cont de condiţiile pieţei din aceasta perioadă şi de previziunile pe termen scurt. S-a estimat o valoare de piaţă valabilă la data întocmirii prezentului raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, in care condiţiile specifice ale pieţei nu

suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate. Trebuie avut în vedere că în relaţie cu volatilitatea pieţei valoarea poate să fie diferită în timp. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv in contextul economic general când s-a făcut evaluarea, a stadiului de dezvoltare a pieţei specifice si scopului prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât in limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piaţa specifică nu vor fi schimbări esenţiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în premisa, ipotezele și condiţiile limitative exprimate, orice element care ar conduce la neîncadrarea în acestea din urmă impunând actualizarea lucrării.

1.12. Prezentarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Evaluatorul Autorizat - ANEVAR **ing. Costin Ionuț**, cu domiciliul în municipiul Iași, Str. Roșiori nr.2, jud. Iași, legitimat cu CI seria MZ nr. 034969, telefon **0745-937.086, 0729-614.769, 0760-459.428,** Fax: **0332-422.163**, e-mail: **ionut_costin@yahoo.com**, membru titular ANEVAR, legitimaţia nr. **11760/2020**.

Lucrarea de evaluare este întocmită de către evaluatorul sus menționat, persoana care poartă întreaga responsabilitate cu privire la opiniile și concluziile prezentate în acest raport, în limitele ipotezelor și condițiilor (premiselor) formulate. Persoana juridică semnatară a contractului de evaluare este reprezentă legal de evaluator și răspunde de buna derulare a condițiilor contractuale.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul are îndeplinite cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi au competenţa necesară întocmirii acestui raport. Membrii titulari ANEVAR au încheiată asigurare de răspundere civilă profesională.



-ANEVAR-
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

CERTIFICAT

D-l/D-na **COSTIN IONUT** nascut(a) in anul **1978** luna **Ianuarie** ziua **07**
in localitatea **IASI** judetul **IASI** legitimat(a) cu
C.I. seria **M.X.** nr. **302041** angajat(a) al(a) **B.C.R. – SUCURSALA AL.I.CUZA IASI**
de profesie **Informatician** a absolvit cursul de pregatire in domeniul metodologiei pentru

"EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE"

in perioada **04.04 – 27.05.2005** cu nota **9,00** .

PRESEDINTE ANEVAR
ing. BOJINCA MIHAIL

Nr. 1858
Data eliberarii: anul 2005 *luna* Octombrie *ziua* 28

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

CERTIFICAT

D-l / D-na COSTIN IONUT membru ANEVAR cu legitimatia nr. 11760 a absolvit la data de 20.07.2013 seminarul SPIC 03 in specializarea:

EVALUATOR AUTORIZAT DE BUNURI MOBILE

Credit: 90 ore
Nr. 175
Data eliberării: anul 2013 *luna* decembrie *ziua* 28

PREȘEDINTE ANEVAR,
ing. Marian PETRE, MAA, REV

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EDM
ANEVAR

2. Descrierea raportului de evaluare

2.1. Descrierea imobilelor

2.1.1. Descriere generală

Imobilul (teren intravilan) este situat în zona mediană a localității Bicaz, în zona cartierului Dodeni - situat chiar pe str. Pălținiș.

Terenul este înconjurat de alte proprietăți private.

Terenul dispune de următoarele utilități: energie electrică (pe teren), apă, gaz – în apropiere.

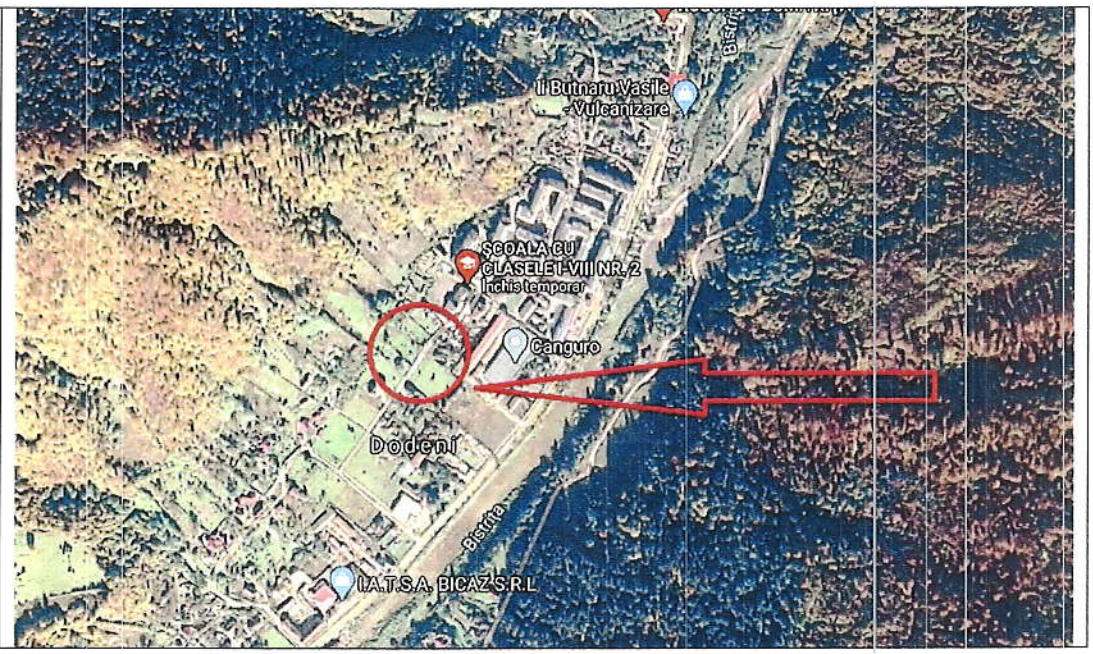
Terenul este evaluat ca un teren categoria de folosință curți construcții, chiar dacă face parte din drum acces - str. Pălținiș deoarece acesta se învecinează cu alte proprietăți ale aceluiași proprietar.

2.1.2. Descriere juridică

Imobilul (teren intravilan) este înregistrat la numărul cadastral 53561 (lotul II) aparținând proprietarului actual Lupu Ionuț.

2.1.3. Descriere fizică (conform informații client și inspecție pe teren)

Adresa	Str. Pălținiș orașul Bicaz, județul Neamț
Tip imobil	Teren intravilan, categoria drum
Amplasament	Zona mediană (cartier Dodeni)
Descriere teren	Terenul dispune de o formă regulată, cu topografie plană, este învecinat cu alte terenuri private. Terenul este neconstruit, fiind neîmprejmuit (face parte din drum –str. Pălținiș) Accesul la teren se realizează prin intermediul unei căi de acces ce face legătura cu drumul principal – drum balastat. Suprafața de teren: 22 mp. Utilități: energie electrică pe teren, rețea apă, canalizare, gaz metan în apropiere (50 m)
Descriere construcție	Nu este cazul.
Instalații	Nu este cazul.

Localizare	

2.2. Analiza de piață

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ limitat, proprietatile imobiliare au valori relativ ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUȚ
Legitimație nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

2.2.1 Identificarea pieței specifice

Caracteristicile naturale ale terenului, impreuna cu toate elementele care au fost atasate acestuia, asa cum au fost prezentate si analizate in capitolele precedente, fac din proprietatea evaluata una de **tip teren intravilan pentru dezvoltare rezidențială sau comercială**. Analizand vecinatatile, zona, localitatea si regiunea, am constatat ca piata aceste proprietati este una **local-județeană**, fiind reprezentata de limitele **orașului Bicaz– județul Neamț.**

2.2.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente)

Tip componentă imobiliară	Interval de valori identificate în piață
Preț oferte vânzare teren intravilan în zona specifică – preț/mp	10-20 €/mp
Preț oferte vânzare proprietăți similare (teren+clădire) – preț/mpAu	Nu este cazul
Preț închiriere	Nu este cazul

Intervalul de valori identificat variază în funcție de elementele caracteristice ale propietății oferite spre tranzacționare pe piața imobiliară, cum ar fi poziția localizarea, accesul la rețelele de utilități, vadul comercial existent, atractivitatea imobiliară a zonei, calitatea structurală și vechimea construcțiilor etc.

Detalii cu privire la ofertele identificate în piață se regăsesc în anexă la raportul de evaluare (sursa de informații și alte elemente de identificare).

2.2.3 Analiza cererii solvabile

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru **cumpărare**, insa cererea pentru cumpararea de proprietati similare chiar daca este relevanta ea este mai putin solvabila din cauza puterii financiare a potentialilor cumparatori. Cerere potentiala pentru astfel de proprietati este reprezentata in principal de **persoane fizice sau juridice** interesate de cumpararea de proprietati similare celei analizate.

Luand in considerare influenta factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici si de mediu, deja analizate in capitolele precedente, precum si factorii care afecteaza atractivitatea proprietatii evaluate, apreciem ca:

- cererea celor interesati de cumpararea unor proprietati similare este reprezentata de investitori cu **putere financiara normala**;
- astfel de potentiali cumparatori nu exista dar pot fi atrasi in aria de piata definita;

Aceste aspecte trebuiesc privite in contextul economic general si al specificitatii tipului de proprietate analizat, care genereaza un **nivel global scăzut al cererii**.

2.2.4 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piata cunoscute, in mare parte prezentate la pct. "Fapte curente" de mai sus, pentru aria de piata in care se afla proprietatea evaluata, putem concluziona:

- **exista suficient teren liber** pentru dezvoltarea de noi amplasamente similare cu proprietatea analizată – **număr mic de oferte identificate;**
- **nu exista la vanzare proprietati similare** calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca număr) fiind relativ mic;
- **nu exista la inchiriere proprietati similare** calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca număr) fiind inexistent;
- proprietatile concurente cu cea evaluata au un grad de ocupare **mediu;**
- **nu exista tendinta de conversie** spre utilizari alternative.

Analizand aspectele mai sus prezentate apreciem ca nivelul global al ofertei este **scăzut.**

2.2.5 Analiza echilibrului

Trecand in revista datele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia ca avem de-a face cu o **piață relativ activă** in care **nivelul cererii este mai mic decât nivelul ofertei** si avem astfel de-a face cu o piata a cumparatorului, cu **prețuri care tind să se stabilizeze;** estimam ca aceasta tendinta se va pastra, cel putin pe termen scurt si mediu.

2.3. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui imobil (teren liber sau construit, construcţie existentă) care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber

Terenul este situat în zona mediană a oraşului Bicaz. Din informaţiile obţinute de evaluator, terenul este utilizat pentru scopuri rezidenţiale.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este actuală, respectiv pentru destinaţie rezidenţială – construcţii uşoare.

2.4. Abordări şi metode de evaluare utilizate

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale valorii. Acestea sunt conţinute în Standardele Internaţionale de Evaluare:

- Abordarea prin comparaţia vânzărilor (sau comparaţia de piaţă)
- Abordarea prin cost
- Abordarea prin venit

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituţiei, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu preţul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere şi cea mai răspândită distribuţie.

Astfel, preţul unei proprietăţi stabilit pe o piaţă dată este limitat de preţurile plătite în mod frecvent pentru proprietăţi concurente pe acelaşi segment de piaţă, de alternativele financiare de investire în alte domenii şi de costul de construcţie a unei proprietăţi sau de adaptare a unei proprietăţi vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietăţii de evaluat.

Pentru evaluarea terenului sunt disponibile următoarele metode, conform standardelor de evaluare a bunurilor:

- comparaţia vânzărilor;
- tehnica parcelării şi dezvoltării;
- repartizarea (alocarea);
- extracţia (prin scădere), numită şi abstracţia;
- tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele şase metode (numite şi tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiţionale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparaţie, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Din analiza informaţiilor existente pe piaţă, respectiv informaţii ce pot fi obţinute din surse publice, verificabile, evaluatorul consideră ca metoda cea mai adecvată este cea reprezentată de comparaţia vânzărilor, celelalte metode fiind mai puţin precise datorită informaţiilor insuficiente cu privire la preţul privind parcelarea, construirea reţelelor de utilităţi publice, nivelul chiriilor pentru terenuri.

2.4.1. Metoda comparaţiilor directe

Abordarea prin comparaţia vânzărilor consideră că preţurile apărute în tranzacţiile derulate pe piaţă ar putea să reprezinte o bună bază de estimare a valorii unei proprietăţi.

Valoarea de piaţă poate fi calculată în urma studierii preţurilor de pe piaţă ale proprietăţilor competitive pe segmentul respectiv de piaţă. Când există informaţii suficiente, aplicarea abordării prin comparaţia vânzărilor este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii de piaţă. Când nu există informaţii suficiente, aplicabilitatea acestei metode poate fi limitată sau neaplicabilă.

Criteriile de comparaţie pe care cumpărătorii şi vânzătorii, de pe o anumită piaţă, la utilizează în deciziile lor de cumpărare şi de vânzare au o relevanţă specială şi pot avea o importanţă mare.

Elementele de comparaţie sunt caracteristicile specifice ale proprietăţii şi tranzacţiilor care determină diferenţele între preţurile plătite pentru proprietatea imobiliară. Acestea sunt consideraţii esenţiale în abordarea prin comparaţia vânzărilor.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimaţia Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Pentru a realiza comparaţia directă între o proprietate comparabilă vândută şi proprietatea evaluată, trebuie luate în considerare posibile corecţii ale preţurilor de vânzare ale comparabilelor, cuantificate pe baza diferenţelor dintre elementele de comparaţie. Vor fi aplicate metode cantitative şi/sau calitative pentru a analiza diferenţele şi a estima mărimea corecţiilor.

Principiul substituţiei arată că valoarea unei proprietăţi tinde să fie dată de preţul ce ar fi plătit pentru a achiziţiona o proprietate cu utilitate şi atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Criteriile de comparaţie depind de scopul evaluării şi de natura proprietăţii. *Astfel, pentru terenuri intravilane unitatea tipică de comparaţie este preţul pe metru pătrat.*
Tehnicile de identificare şi cuantificare a corecţiilor se clasifică în două categorii:

a) cantitative:
   - analiza pe perechi de date
   - analiza statistică
   - analiza grafică
   - analiza evoluţiei
   - analiza costurilor
   - analiza datelor secundare

b) calitative:
   - analiza comparaţiilor relative
   - analiza clasamentului
   - interviuri personale

Pentru calculul valorii terenului s-au identificat diferite oferte de vânzare existente pe piaţa imobiliară specifică (***terenuri intravilane din zona oraşului Bicaz***).

Ofertele comparabile alese se regăsesc în anexă la raportul de evaluare.

GRILA DATELOR - TERENUL INTRAVILAN					
Nr crt.	Elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Proprietati comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	fara	similar	similar	similar
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Condiţiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Str Paltinis, Dodeni	Ciungi, Bicaz amplasat mai slab	str. Barajului, Dodeni, amplasat mai bine	str. Barajului, Dodeni, amplasat mai bine
8	Caracteristici fizice				
	Suprafaţa (mp):	72,00 m²	1.400,00 m²	2.026,00 m²	855,00 m²
	Forma:	regulata	neregulata	dreptunghiular	dreptungiular
	Front stradal total:	5,0 ml	30,0 ml	20,0 ml	20,0 ml
	Raportul dintre front stradal si adancime:	35/100	64/100	20/100	47/100
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
9	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	en el/apa/canalizare/gaz	en el/apa/canalizare/gaz	en el/apa/canalizare/gaz	en el/apa/canalizare/gaz

ANEVAR Evaluator autorizat COSTIN IONUT Legitimaţia Nr. 11760 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EBM

10	Alte componente non-imobiliare	fara	fara	fara	fara
11	Zonare:	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala
Pret total (€)			**19.000 €**	**34.500 €**	**13.680 €**
Pret unitar (€/ m²)			**13,6 €/m²**	**17,0 €/m²**	**16,0 €/m²**

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA					
Nr crt.	**Elemente de comparație:**	**Teren de evaluat:**	**Terenuri de comparație**		
			Comparabila 1	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
	Identificare - localizare	Str Paltinis, Dodeni	Ciungi, Bicaz amplasat mai slab	str. Barajului, Dodeni, amplasat mai bine	str. Barajului, Dodeni, amplasat mai bine
	Suprafata	72,00 m²	1.400,00 m²	2.026,00 m²	855,00 m²
	Pret total (€)		19.000 €	34.500 €	13.680 €
	Pret unitar (€/ m²) - criteriu de comparatie		**13,6 €/m²**	**17,0 €/m²**	**16,0 €/m²**
0	**TIPUL COMPARABILEI**				
	Tip comparabila		**oferta**	**oferta**	**oferta**
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m²)		-0,7 €/m²	-0,9 €/m²	-0,8 €/m²
	Ajutare pentru alte componente non-imobiliare				€
			0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		**12,9 €/m²**	**16,1 €/m²**	**15,2 €/m²**
1	**DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE**				
	Drepturi de proprietate transmise:	**integral**	**integral**	**integral**	**integral**
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		**12,9 €/m²**	**16,1 €/m²**	**15,2 €/m²**
2	**RESTRICTII LEGALE**				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	**fara**	**similar**	**similar**	**similar**
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru restrictii legale		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		12,9 €/m²	16,1 €/m²	15,2 €/m²
3	**CONDITII DE FINANTARE**				
	Conditii de finantare	**normale**	**similare**	**similare**	**similare**
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de finantare		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		**12,9 €/m²**	**16,1 €/m²**	**15,2 €/m²**
4	**CONDITII DE VANZARE**				
	Conditii de vanzare	**normale**	**normale**	**normale**	**normale**
	Ajustare unitara sau		0%	0%	0%

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

	procentuala				
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		**12,9 €/m²**	**16,1 €/m²**	**15,2 €/m²**
5	**CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE**				
	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	**fara**	**fara**	**fara**	**fara**
	Ajustare unitara		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Pret ajustat (€/m²)		**12,9 €/m²**	**16,1 €/m²**	**15,2 €/m²**
6	**CONDITII DE PIATA**				
	Conditii de piata	**prezent**	**prezent**	**prezent**	**prezent**
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		**12,9 €/m²**	**16,1 €/m²**	**15,2 €/m²**
7	**LOCALIZARE**				
	Localizare	**Str Paltinis, Dodeni**	**Ciungi, Bicaz amplasat mai slab**	**str. Barajului, Dodeni, amplasat mai bine**	**str. Barajului, Dodeni, amplasat mai bine**
	Ajustare procentuala		5,0%	-5,0%	-5,0%
	Ajustare unitara pentru localizare		0,6 €/m²	-0,8 €/m²	-0,8 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		**13,5 €/m²**	**15,3 €/m²**	**14,4 €/m²**
8	**CARACTERISTICI FIZICE**				
	Marime	**72,00 m²**	**1.400,00 m²**	**2.026,00 m²**	**855,00 m²**
	Forma	**regulata**	**neregulata**	**dreptunghiular**	**dreptungiular**
	Ajustare procentuala		-5%	-5%	-5%
	Ajustare unitara pentru marime si forma		-0,7 €/m²	-0,8 €/m²	-0,7 €/m²
	Front stradal	**5,0 ml**	**30,0 ml**	**20,0 ml**	**20,0 ml**
	Raport dintre front stradal si adancime	**35/100**	**64/100**	**20/100**	**47/100**
	Ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%
	Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		-1,4 €/m²	-1,5 €/m²	-1,4 €/m²
	Topografie	**plan**	**plan**	**plan**	**plan**
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru topografie		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		-15%	-15%	-15%
	Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		-2,0 €/m²	-2,3 €/m²	-2,2 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		**11,5 €/m²**	**13,0 €/m²**	**12,3 €/m²**
9	**UTILITATI DISPONIBILE**				
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz metan/altele)	**en el/apa/canalizare /gaz**	**en el/apa/canalizare/gaz**	**en el/apa/canalizare/gaz**	**en el/apa/canalizare/gaz**
	Ajustare unitara pentru utilitati		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimație Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

	Pret ajustat (€/m²)		11,5 €/m²	13,0 €/m²	12,3 €/m²
10	ZONAREA				
	Zonarea	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala
	Ajustare procentuala		-5%	-5%	-5%
	Ajustare unitara		-0,6 €/m²	-0,7 €/m²	-0,6 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		10,9 €/m²	12,4 €/m²	11,7 €/m²
	Pret ajustat (€/m²) - rotunjit		10,9 €/m²	12,4 €/m²	11,7 €/m²
	Ajustare totala neta	(absolut)-neta	2,0 €/m²	3,8 €/m²	3,5 €/m²
		(procentual)-neta	15,2%	23,3%	23,3%
	Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	3,2 €/m²	3,8 €/m²	3,5 €/m²
		(procentual)-bruta	25,2%	23,3%	23,3%

Suprafata teren proprietate de baza	72,00 m²
Opinie (pret ajustat unitar)	11,7 €/m²
	56,6 lei/m²
INDICATIA VALORII DE PIATA teren intravilan	840 €
	4.060 lei
Data evaluarii	15.06.2020
	4,8340 lei/€

În urma aplicării criteriilor de comparații au fost identificate o serie de corecții procentuale aplicate comparabilelor astfel încât valoarea acestora să fie ajustată în sensul apropierii de caracteristicile terenului evaluat. Corecțiile au fost estimate de evaluator în baza raționamentului propriu, având ca fundament informații obținute de la agenți imobiliari, prin interviuri personale, date culese din piața imobiliară și alte surse.

Corecțiile aplicate se referă la zonare, acces la teren, utilități, utilizare, fiind aplicate pentru toate comparabilele funcție de specificul acestora. De asemenea, întrucât comparabilele utilizate sunt oferte, acestea au fost diminuate cu 5% reprezentând procentul de negociere specific tranzacțiilor imobiliare din zonă.

Valoarea aleasă pentru determinarea valorii de piață este cea rezultată în urma aplicării corecțiilor pentru comparabila 3, întrucât pentru aceasta s-a obținut cel mai mic procent de corecție brută totală, respectiv valoarea unitară de **11,7 €/mp.**

Valoarea de piață a terenului intravilan, categoria curți construcții, în suprafață de72 mp este de:

$V_{piață}$= 4.060 lei (840 €)

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM

2.5. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Aplicând metodele de evaluare adecvate pentru imobilul de evaluat s-au obținut următoarele rezultate:

	LEI	EUR
Metoda comparațiilor directe teren 545mp	4060	840
Metoda venit		

Având în vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor şi pe de alta parte scopul evaluării, caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării şi a **principiului prudenței**, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietăţii imobiliare (***teren intravilan cu suprafața de 72 mp (str. Pălținiș - orașul Bicaz)*** este la data evaluării **15.06.2020**):

V_{teren} = 4.060 lei (840€), 56,6 lei/mp (11,7 €/mp)

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

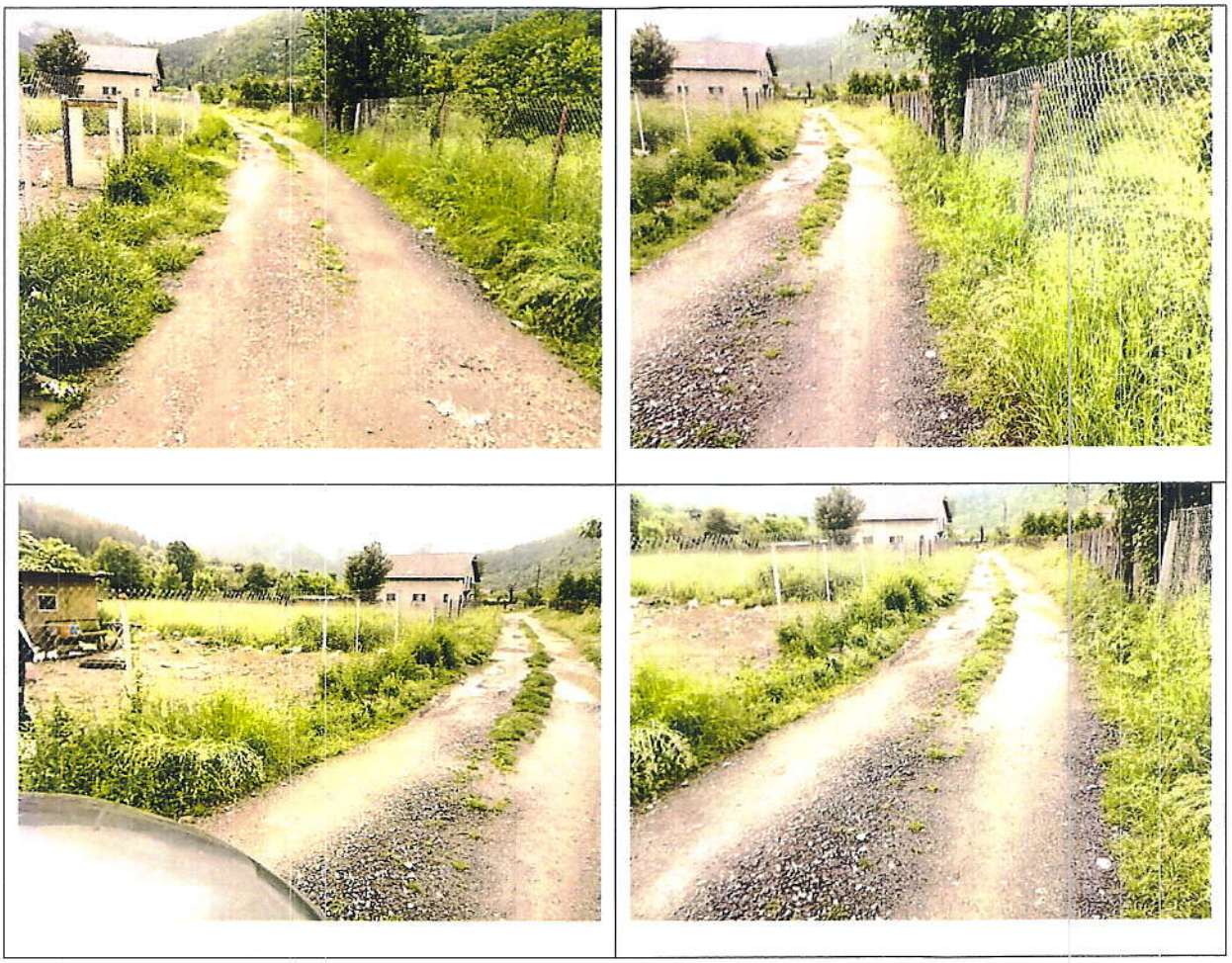
- Valoarea a fost exprimată şi este valabilă exclusiv în condiţiile şi prevederile prezentului raport;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul condiţiilor limitative prezentate;
- Valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă o perioadă limitată de timp, de regulă maxim 6 luni, fiind necesară actualizarea acesteia datorită fluctuaţiilor existente în piaţa imobiliară.
- Valoarea nu conține T.V.A.

Ing. Ionuț Costin

Evaluator Autorizat ANEVAR



Anexa nr. 1 – fotografii ale imobilului



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimație Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Anexa nr.2 – Oferte comparabile

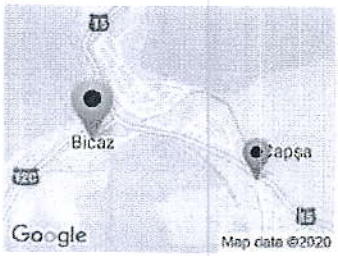
Teren, Constructii, supraf. de 1400 mp, F.S. de 14 mp — ID: V0503JU18KO

Status: la vanzare din 14 martie 2020, data curenta: 18 mai 2020

Adresa:	Central, Bicaz, Neamt	Sursa:	Octavian Barbu (particular)
Zile in piata:	66 zile	Telefoane:	0758109110
Primul pret solicitat:	19.000 EUR	E-mail:	blueapp101@gmail.com
Ultimul pret solicitat:	18.998 EUR 14 EUR/mp	Actualizat:	Imobiliare .ro - 26.04.2020

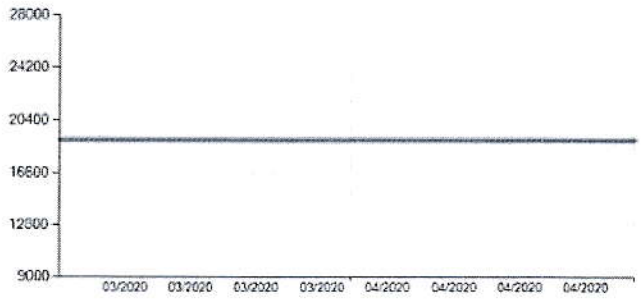
Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.400 mp
Front stradal:	14 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Teren plan pe malul Bistritei, perfect pentru constructia unei case de vacanta sau pensiune. Pe teren există o fosă veche, curentul este la limita terenului.





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Teren, Constructii, supraf. de 2026 mp ID: 3647051

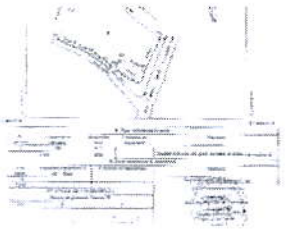
Status: la vanzare din 5 mai 2019, data curenta: 18 mai 2020

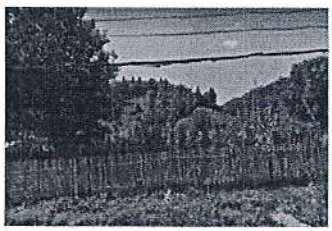
Adresa:	Central, Bicaz, Neamt	Telefoane:	0744325188
Zile in piata:	380 zile	Actualizat:	LaJumate.ro - 29.04.2020 olx.ro - 25.10.2019 olx.ro - 05.05.2019 (prima aparitie)
Primul pret solicitat:	34.500 EUR		
Ultimul pret solicitat:	34.500 EUR 17 EUR/mp		

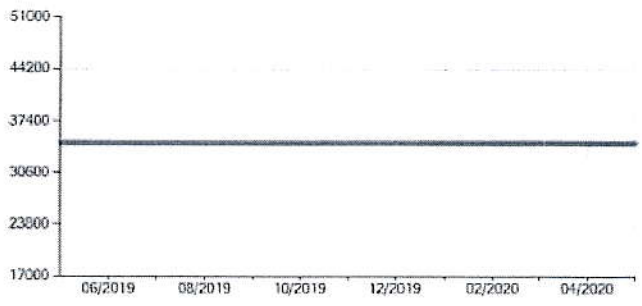
Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	2.026 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Vind teren intravilan in Bicaz (cartier Dodeni) situat la strada (DN 15) in suprafata de 2026 m Terenul este intabulat si se afla la 3 Km de barajul de la Bicaz. Are toate utilitatile (gaz, energie, canalizare, apa) la limita de proprietate. Suprafata poate fi marita prin achizitionarea de la Primaria Bicaz a lotului de cca 276 mp (coltul dreapta jos din schita de intabulare). In partea opusa laturii terenului de la DN 15, la cca 800 m incepe coasta muntelui, impadurita. Terenul este drept si nu







Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimație Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Teren, Constructii, supraf. de 855 mp

ID: 3963396

Status: la vanzare din 10 februarie 2020, data curenta: 18 mai 2020

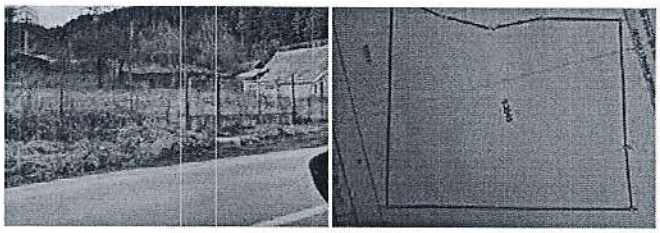
Adresa:	Bicaz, Neamt
Zile in piata:	99 zile
Primul pret solicitat:	13.680 EUR
Ultimul pret solicitat:	13.680 EUR 16 EUR/mp

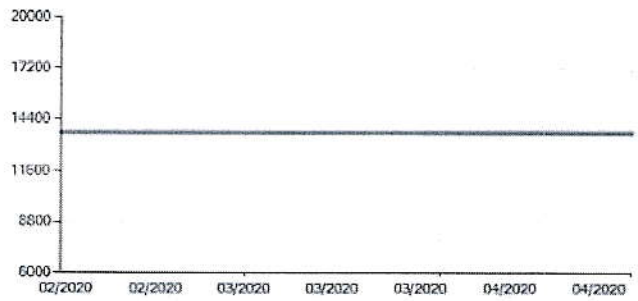
Telefoane:	0725739572
Actualizat:	olx.ro - 15.05.2020 olx.ro - 10.02.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	855 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Teren in suprata de 855 mp, intravilan, situat in Bicaz, la iesirea din Dodeni spre baraj (100m de blocuri). 16 euro/mp Utilitati: apa, canal, curent electric, toate la limita proprietatii





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimație Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM, ANEVAR

Anexa nr. 3 – Plan de amplasament

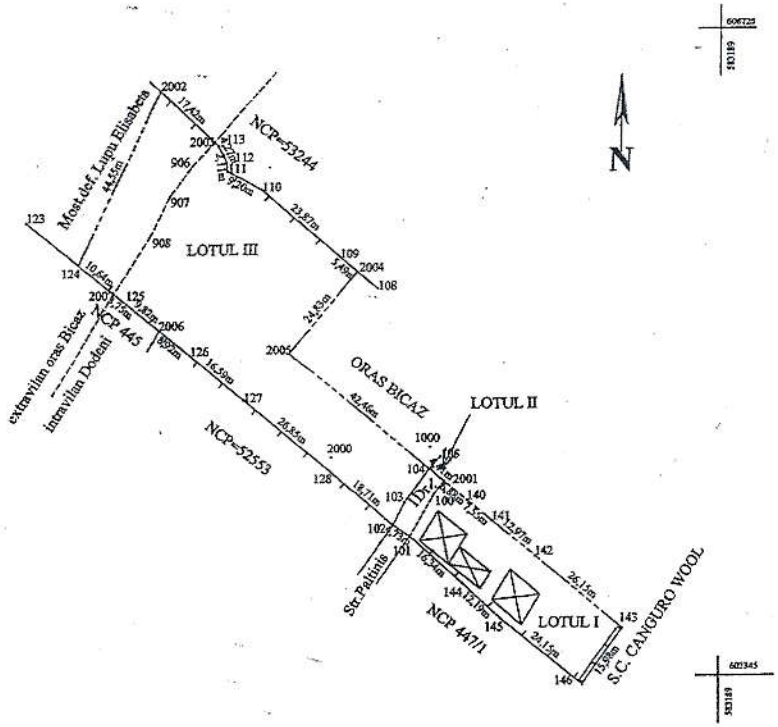
Anexa 1.35

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 1000

Nr. Cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
53561	72	Intravilan Dodeni,Oras Bicaz Jud. Neamț

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Bicaz



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (m.p.)	Mențiuni
1	Dr	72	Teren cu destinatia drum delimitat prin gard de lemn si limita conventionala Diferenta de 843 m.p.si 2957m.p. se regaseste in Lotul I si Lotul III
Total		72	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construită la sol (m.p.)	Mențiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului= 72 m.p.
Suprafata din act = 3872m.p.
Diferenta de 843 m.p.si 2957m.p. se regaseste in Lotul I si Lotul III

Executant : LI. HARȚAN C. Cătălin	Inspector :
Confirm executarea măsurătorilor la teren, concordanța înscrierilor din documentele și corespondența acestei cu realitatea din teren Semnătura și ștampila Data 16.05.2020	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral cererea nr. 8306/20.05.2020 Gabriel Moldovianu Semnat digital de Gabriel Moldovianu Data: 2020.05.22 15:12:18 +03'00' Data.....

HARȚAN CĂTĂLIN-NARCIS
Semnat digital de HARȚAN CĂTĂLIN-NARCIS
Data: 2020.05.18 07:24:55 +03'00'

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR