

ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ



HOTĂRÂREA

nr. 91 din 31 martie 2022
privind introducerea în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț a unei locuințe
rezidențiale-Apartament, Aleea Zimbrului, nr. 2, bl. B11, sc. A, et. 2, ap. 8

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 3 și 4 din Carta Europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 ratificată prin Legea nr. 199 / 1997;
- c) art. 7 alin. (2), art. 555 alin. (2), art. 879 alin. (2), și alin. (5), art. 880, alin. (1) din Codul Civil al României, adoptat prin Legea nr. 287 / 2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 23, pct. B lit. g) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e) H.G. nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor Tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;
- f) Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- g) art. 2 alin. (2), art. 41 alin. (5), art. 50 alin. (4), art. 58, art. 59, art. 61, art. 62 și art. 70 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislative pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- h) art.1, alin. (2), art. 3, art. 9, art. 88, art. 95 alin. (2), art. 96, art. 99, art. 105 alin. (1), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d) coroborat cu alin. (7) lit. f), art. 284 - art. 364, raportate la art.155 alin. (2) lit. d), combinate cu alin. (5) lit. c), art. 139, art.197, art.198 și art. 199 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare;

Ținând cont de:

- a) Certificatul de moștenitor (vacanță succesorală) nr. 68/10.03.2022, încheiat de către Biroul Individual Notarial Teodorescu Mihaela;
- b) Procesul-verbal de inventariere succesorală din data de 17.12.2021, încheiat de către Biroul Individual Notarial Teodorescu Mihaela;
- c) Procesul-verbal cu nr. de înregistrare 3813/14.03/2022, încheiat în cadrul Primăriei orașului Târgu-Neamț;
- d) Procesul-verbal de predare- primire nr. 245/23.03.2022 și Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară - apartament Orașul Târgu-Neamț, Aleea Zimbrului, nr. 2, bloc B11, sc. A, et. 2, ap. 8. Jud. Neamț, înregistrat cu nr. 244/22.03.2022;

Având în vedere:

- a) referatul de aprobare, înregistrat sub nr. 4799/30.03.2022;
- b) raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Târgu-Neamț, înregistrat sub nr. 4800/30.03.2022;
- c) avizul Comisiilor de Specialitate din cadrul Consiliului Local;

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

**Consiliul Local al Orașului Târgu-Neamț, întrunit în cea de-a 17-a ședință
ordinara, din mandatul 2020-2024,adoptă prezenta hotărâre:**

Art. 1. Se aprobă Raportul de evaluare a bunului proprietate imobiliară – apartament, situat în Orașul Târgu-Neamț, Aleea Zimbrului, nr. 2, bloc B11, sc. A, et. 2, ap. 8, jud. Neamț, înregistrat cu nr. 244/22.03.2022, ce constituie Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, parte componentă a acesteia.

Art.. 2. Se aprobă introducerea în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț a locuinței rezidențiale - apartament, situat în Orașul Târgu-Neamț, Aleea Zimbrului, nr. 2, bloc B11, sc. A, et. 2, ap. 8, jud. Neamț, evidențiat în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, parte componentă a acesteia.

Art. 3. Se aprobă preluarea bunurilor mobile sub forma unor sume de bani – suma de 132 lei, găsită în locuință la momentul inventarierii succesorale, suma de 25.462,18 lei, din contul defunctei, și alte sume derivate din sumele inițiale, parte a activului succesor, enumerate în Certificatul de moștenitor (vacanță succesoră) nr. 68/10.03.2022, ce se vor constitui ca venituri la bugetul local al orașului Târgu-Neamț..

Art. 4. Se aprobă preluarea bunurilor mobile enumerate și descrise în Procesul verbal de inventariere succesoră din data de 17.12.2021, ce constituie Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre, parte componentă a acesteia.

Art. 5. Persoana desemnată să se ocupe de gestiunea bunurilor menționate la Art. 4 va fi numită prin Dispoziția primarului orașului Târgu-Neamț.

Art. 6. Se anulează pasivul succesor în sumă de 580,72 lei, reprezentând Impozit clădiri PF, Taxă protecție civilă și Taxă teren PF, prevăzut în Certificatul de moștenitor (vacanță succesoră) nr. 68/10.03.2022.

Art. 7. Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Serviciul Juridic Contencios din cadrul Primăriei orașului Târgu-Neamț vor lua măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 8. Prezenta hotarare se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unității administrativ-teritoriale, în termenul prevazut de lege, primarului orașului Targu Neamt, prefectului județului Neamț, se depune în format electronic la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, în subeticheta “CONSILIUL LOCAL – Hotărâri ale Consiliului Local”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Vartic Gheorghe

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT,
C.j. Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr.91/31.03.2022			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA		Vot prin vot deschis	
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	10
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în funcție		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		17
4	Numărul voturilor „ PENTRU ”		17
5	Numărul voturilor „ ÎMPOTRIVĂ ”	Voturile „ ABȚINERE ” se numără la voturile „ ÎMPOTRIVĂ ”.	0
6	Numărul voturilor „ ABȚINERE ”		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare si la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii de Consiliu Local nr.91/31.03.2022		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	31.03.2022
2	Comunicarea către primar	04.2022
3	Comunicarea către prefectul județului	04.2022
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	04.2022
5	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	03.2022

B K R
worldwide 1st value

ANEVAR
corporate member

certificate no: 0807



Intrare/iesire: 244 din 22.03.2022

RAPORT DE EVALUARE



 **CLIENT, SOLICITANT:** ORASUL TARGU-NEAMT, JUD. NEAMT, CIF: 2614104, adresa sediu social: Targu-Neamt, bulevardul Stefan cel Mare, nr. 62, jud. Neamt;

 **DESTINATAR:** ORASUL TARGU-NEAMT, JUD. NEAMT, CIF: 2614104;

 **OBIECTUL EVALUARII:** RAPORT DE EVALUARE – PROPRIETATE IMOBILIARA compusa din urmatoarele:

1. APARTAMENT (neintabulat) cu suprafata utila de 52 mp, DAT Targu-Neamt, jud. Neamt.

❖ Situat in Targu-Neamt, strada Alea Zimbrului, nr. 2, bloc B11, scara A, etaj 2, ap. 8, jud. Neamt

 **SCOPUL EVALUARII:** RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTARE FINANCIARA/INREGISTRARE CONTABILA;

Datele, informatiile si continutul prezentului raport de evaluare fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al EVALUATORULUI si al BENEFICIARULUI (DESTINATARULUI, PROPRIETARULUI).

data evaluarii: 22 martie 2022



B K R I N T I
worldwide 1st value
vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021
ANEVAR corporate member, certificate no: 0807
c.j. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 (E.P.I.)
Pepinierii Business Center
610240, Pepinierii, 42, Pietra Neamt, Neamt, ROMANIA



CUVANT INAINTE,

BURKHARO INTERNATIONAL SRL este o societate comerciala ce ofera servicii imobiliare complete sub brand-ul: **BKR INTL** worldwide 1st value fiind **membru corporativ ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) autorizatia nr. 0807.

In cadrul companiei, activitatea de evaluare este coordonata de c.j. ing. Grigorean Vlad, membru titular ANEVAR, legitimatia nr. 18262 – specializarile [E.P.I. – evaluarea proprietatilor imobiliare].

Unul dintre obiectivele strategice ale companiei este implementarea celor mai bune practici profesionale in evaluare respectand Standardele de Evaluare la data evaluarii care sa prezinte, pe de o parte, o estimare reala a tipului de valoare si, pe de alta parte, o adecvare la realitatile nationale si la structura activitatilor de evaluare recunoscute prin actul normativ de reglementare a profesiei de evaluator autorizat.

Asadar, din aceste considerente, standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, in vigoare la data evaluarii, stau la baza tuturor rapoartelor de evaluare intocmite de compania BURKHARO INTERNATIONAL SRL – membru corporativ ANEVAR.

Nume: **BURKHARO INTERNATIONAL SRL**

Cod Unic de Identificare: **44261857**

Nr. Registrul Comertului: **J27/597/2021**

Sediul: Pepinierei Business Center, **strada Pepinierei, nr. 42, Piatra Neamt, Romania, 610240**

Telefon: **(+4) 0728.752.790**

Email: burkharo.international@gmail.com

Coordonator: Manager General c.j. ing. **GRIGOREAN VLAD**



Vlad Grigorean



RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARO INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Concluzia perioadei actuale,

Este dificil să vorbim despre activitatea oricărei companii private și instituții din lume în această perioadă în care omenirea a fost supusă unui veritabil asediu, test al anduranței și al luptei zi de zi pentru depășirea crizei generate de pandemia de Covid-19.

Anul 2021 a fost unul atipic, inflația crescând considerabil în ultimele luni. În trimestrul 3 al anului 2021 inflația a atins 6,30%. Prognoza Băncii Naționale a României pentru ultimul trimestru (T4) este de 7,50%. Accelerate de criza energetică prin care trecem, dar și de consumul-record consemnat în ultimul an, scumpirile au cauzat deja schimbări drastice în politicile monetare din marile economii. Analistii anunță că aceste noi condiții marchează ultimele luni în care sistemul financiar mondial va mai funcționa în logica de relaxare cantitativă și dobânzi scăzute de politică monetară. România deja face pași în această direcție: Banca Națională a României a crescut de două ori dobânda-cheie în ultimele luni ale anului 2021. Criza din energie a persistat până la sfârșitul anului 2021 rezultând producție mai scăzută decât cererea, iar piața va fi una în care vânzătorii fac prețurile.

De fapt, vorbim despre o tendință alimentată constant în ultimul deceniu prin politicile monetare ale băncilor centrale puternice. Acum, pe lângă scumpirea energiei, este posibil să decontăm anii lungi de injecții de bani în piețe și dobânzi de politică monetară extrem de scăzute.

cj. ing. Vlad Grigorean,
Manager Burkharo International SRL





CONFIDENTIAL,

Piatra Neamt, 22 martie 2022

Stimata(e) Doamna/Domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din **apartament 3 camere si dependinte in suprafata utila de 68,82 mp** situat in orasul Targu-Neamt, strada Aleea Zimbrului, nr. 2, bloc B11, scar A, etaj 2, ap. 8, jud. Neamt – la data evaluarii – NEINTABULAT proprietate a **Orasului Targu-Neamt, CIF: 2614104**, descrisa in cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport este informarea clientului privind estimarea valorii juste la data evaluarii a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport de evaluare in vederea **inregistrarii acestuia in evidentele contabile/raportare financiara**.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 (SEV 2022) – intrata in vigoare la data 31 decembrie 2021 si are caracter obligatoriu in vederea desfasurarii activitatii de evaluare in Romania.

Opinia evaluatorului in urma aplicarii metodei de evaluare, este ca **valoarea justa pentru raportare financiara** a proprietatii imobiliare este:



TABEL CENTRALIZATOR

proprietate imobiliara apartament 3 camere - orasul Targu-Neamt, CIF: 2614104
situata in Targu Neamt, strada Alea Zimbrului, nr. 2, bloc B11, scara A, etaj 2, ap. 8, jud. Neamt

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral Targu Neamt	Suprafata utila [mp]	Valoare de piata (justa) (de vanzare) euro fara TVA	Valoare de piata (justa) (de vanzare) lei fara TVA
1	Apartament compus din 3 camere si dependinte in suprafata utila de 68,82 mp	neintabulat	68,82	30.150	149.098
TOTAL GENERAL [fara TVA]				30.150	149.098

Curs valutar BNR la data 22 martie 2022: 1 euro = 4,9452 lei

Opinia noastra a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in acesta. Raportul de evaluare a fost cu atentie intocmit, in baza informatiilor detinute de noi sau puse la dispozitie de dumneavoastra.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata (juste) a proprietatii imobiliare la data evaluarii.

Va multumim pentru oportunitatea oferita de a elabora acest raport de evaluare.

Cu stima,

c.j. dipl. ing. Vlad Grigorean,
Manager General

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 22 martie 2022

[Signature]



RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



CUPRINS

Rezumatul evaluarii

Declaratie de conformitate

RAPORT DE EVALUARE - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Generalitati

- 1.1. Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului
- 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.3. Data estimarii valorii
- 1.4. Moneda Raportului
- 1.5. Standardele Aplicate
- 1.6. Procedura de Evaluare (Etapetele parcurse, surse de informatii)
- 1.7. Riscul asociat garantiei
- 1.8. Clauza de nepublicare
- 1.9. Responsabilitatea fata de terti
- 1.10. Ipoteze si conditii limitative

2. Analiza pietei imobiliare

3. Dreptul de proprietate asupra imobilului

- 3.1. Clientul
- 3.2. Proprietarul
- 3.3. Dreptul de proprietate

4. Evaluarea Imobilului

- 4.1. Date privind modul de realizare a evaluarii
- 4.2. Date generale privind proprietatea imobiliara evaluata
 - 4.2.1. Amplasare si acces
 - 4.2.2. Vecinatati
 - 4.2.3. Teren
 - 4.2.4. Constructii

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Abordarile folosite

7. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

8. Fotografii

9. Anexe



REZUMATUL EVALUARII

TABEL CENTRALIZATOR

proprietate imobiliara apartament 3 camere - orasul Targu-Neamt, CIF: 2614104
situata in Targu Neamt, strada Alea Zimbrului, nr. 2, bloc B11, scara A, etaj 2, ap. 8, jud. Neamt

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral Targu Neamt	Suprafata utila [mp]	Valoare de piata (juste) (de vanzare) euro fara TVA	Valoare de piata (juste) (de vanzare) lei fara TVA
1	Apartament compus din 3 camere si dependinte in suprafata utila de 68,82 mp	neintabulat	68,82	30.150	149.098
TOTAL GENERAL [fara TVA]				30.150	149.098

Curs valutar BNR la data 22 martie 2022: 1 euro = 4,9452 lei





DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
- Inspecția a fost făcută de cel care a semnat raportul de evaluare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra imobilului ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este actionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;

Cu stima,
Vlad Grigorean
Manager General

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

c.j. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 22 martie 2022



RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. GENERALITATI

1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din **apartament 3 camere si dependinte in suprafata utila de 68,82 mp** situat in orasul Targu-Neamt, strada Alea Zimbrului, nr. 2, bloc B11, scar A, etaj 2, ap. 8, jud. Neamt – la data evaluarii – NEINTABULAT proprietate a **Orasului Targu-Neamt, CIF: 2614104**, descrisa in cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport este informarea clientului privind estimarea valorii juste la data evaluarii a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport de evaluare in vederea **inregistrarii acestuia in evidentele contabile/raportare financiara.**

Prezenta lucrare se adreseaza catre:

- ✓ Orasul Targu-Neamt, jud. Neamt, CIF: 2614104 – in calitate de solicitant, proprietar, destinatar.

Prezentul Raport de evaluare se adresează catre **Orasul Targu-Neamt, CIF: 2614104.** Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul(ii) lucrării.

1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Valoarea de piață (justa) a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață, decât a stării sale pur fizice. Conceptul valoare de piață este legat de percepțiile colective și de comportamentul participanților pe piață și se bazează pe piață și în consecință, toate datele de intrare au fost dezvoltate din datele de pe piață. S-a presupus că funcționarea pieței în cadrul căreia tranzacțiile au loc este fără restricții din partea forțelor din afara pieței.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori care sunt asociați cu orice produs, serviciu sau marfă. Aceștia sunt **utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare.** Funcționarea principiului economic al cererii și ofertei



reflectă interacțiunea complexă a celor patru factori ai valorii.

Utilitatea proprietății imobiliare ca proprietate industrială, rezidențială, sediu de birou sau spațiu comercial, raritatea sau disponibilitatea redusă a acestor facilități sunt considerate factori ai ofertei. Preferințele consumatorilor și puterea lor de cumpărare, care reflectă dorința de a dispune de dreptul proprietate și stabilesc accesibilitatea acestora, sunt considerate factori ai cererii.

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra proprietății, la o anumită dată. În această definiție apare implicit conceptul de piață în ansamblu, care reflectă mai degrabă activitatea și motivația mai multor participanți decât imaginea sau interesul preconceptual ale unui anumit participant. Valoarea de piață este o estimare fundamentată de piață, efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Estimarea valorii de piață (juste) a fost făcută stabilindu-se cea mai bună utilizare sau cea mai probabilă utilizare a proprietății.

Au fost folosite informațiile specifice ale pieței care include proprietatea evaluată.

Proprietatea imobiliară este diferită de cele mai multe bunuri și servicii aflate pe o piață, datorită perioadei relativ mari de expunere pe piață, pentru a atinge un preț care să reprezinte valoarea de piață, din cauză că proprietatea imobiliară este o marfă cu lichiditate mai redusă. Această perioadă mare de expunere, absența unei „piețe la vedere” pe care mărfurile sunt disponibile pentru vânzarea imediată și natura și diversitatea proprietăților imobiliare și a piețelor proprietăților imobiliare au determinat necesitatea apariției Standardelor Internaționale de Evaluare și a metodelor și procedurilor unitare de evaluare.

Metodele și procedurile care au fost folosite sunt abordarea valorii prin comparația vânzărilor pentru apartament, deoarece acesta abordare este cea mai apropiată de valoarea corectă de piață a bunului imobil care face obiectul acestui raport de evaluare.

Ținând cont de aceste considerații, s-a apelat la estimarea unei valori de piață definită



conform **Standardelor de Evaluare a Bunurilor - SEV 2022** (31 decembrie 2021):

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

❖ **Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:**

(a) „**suma estimată**” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii speciale;

(b) „**un activ ar putea fi schimbat**” se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

(c) „**la data evaluării**” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

(d) „**între un cumpărător hotărât**” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe



imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;

(e) **„și un vânzător hotărât”** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele factice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

(f) **„într-o tranzacție nepărtinitoare”** se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

(g) **„după un marketing adecvat”** înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării;

(h) **„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent”** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire



la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător săvândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

1.3 Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **22.03.2022**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspekția proprietății a fost făcută de dl evaluator c.j. ing. Grigorean Vlad în data de **22.03.2022**.

Evaluarea a fost realizată în luna martie 2022. Data evaluării este **22.03.2022**.

Data raportului de evaluare este **22.03.2022**. Data predării raportului de evaluare este 23.03.2022.

1.4 Moneda raportului de evaluare.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR.

1.5 Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

Surse de informații:

- ➔ Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV) ediția 2022 care încorporează Standardele Internationale de Evaluare (IVS)
- ➔ SEV 100 (IVS Cadrul General).



- SEV 101 (Termenii de referinta ai Evaluarii) (IVS 101).
- SEV 230 (Drepturi asupra proprietatii imobiliare) (IVS 230).
- SEV 310 (Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului) (IVS 310).
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Standardele ANEVAR adoptate in Conferinta Nationala.
- Juridice – acte de proprietate.
- Piața – site-uri de imobiliare.
- Revista ANEVAR – VALOAREA. (informatii din Piata)

1.6 Procedura de evaluare (Etaple parcurse, surse de informatii).

Baza evaluarii realizate în prezentul raport este **valoarea de piata** (valoare justa) asa cum a fost ea definita mai sus.

Etaple parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:



Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- ➡ documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului;
- ➡ documentația întocmită în vederea atribuirii numărului cadastral;
- ➡ Extrasele de carte funciara pentru autentificare prezentate de către proprietar.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ➡ Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare – metoda comparației - ANEVAR ;
- ➡ Cursul de referință al monedei naționale;
- ➡ Publicații privind piața imobiliară.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.7 Riscul Asociat Garanției.

Au fost analizate următoarele aspecte:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*
 - în prezent, piața imobiliară a proprietăților imobiliare specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- *cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*
 - cererea a fost foarte ridicată până în trimestrul III al anului 2019, când, odată cu declanșarea pandemiei cu sars Cov 2, disponibilitatea finanțării s-a redus considerabil;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.



- *cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, considerăm că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate mentine scăzut pe termen mediu.
- *orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției*
 - în contextul economic actual falimentul unor societăți comerciale deținătoare de proprietati imobiliare sau incapacitatea persoanelor fizice de plata creditelor bancare pentru care au garantat cu proprietati imobiliare ar putea conduce la creșterea ofertei și implicit reducerea prețurilor.
- *abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății evaluate s-a apelat la abordarea prin metoda comparatiei. Pentru aplicarea acestora, s-au utilizat informatii extrase din piață, verificate pentru valabilitate si veridicitate. În urma reconcilierii rezultatelor s-a selectat valoarea estimată prin **metoda comparatiei pentru apartament**, aceasta respectând criteriile de *adecvare, precizie si cantitate* a informatiilor utilizate.

1.8 Clauza de nepublicare.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.9 Responsabilitatea fata de terti.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și debitorului precizați la pct. 1.1.



Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatarul raportului iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.10 Ipoteze și condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale terenului care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.



- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alta proprietate vecina sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
 - Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Condiții limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.



Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Perspectiva economiei în România

Economia României a crescut spectaculos în trimestrul 1 al anului 2021, depășind toate așteptările, cu o creștere de **2,8%** față de trimestrul 4 al anului 2020, care a fost un trimestru foarte bun.

Comparativ cu trimestrul 1 al anului 2020, în primele trei luni din 2021, **PIB-ul** a scăzut cu **0,2%** pe seria brută și nu a înregistrat nicio modificare pe seria ajustată sezonier, arată datele semnal privind evoluția PIB în primele trei luni din acest an, publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

La prima vedere, după aceste date, am putea avea o creștere economică pe tot anul, de 7%, poate fi chiar mai mult.

În trimestrul I al anului 2021, numărul locurilor de muncă vacante a fost 38,4 mii, în creștere cu 2,8 mii față de trimestrul anterior.

În privința celor menționate anterior, la nivel național, tendința generală este de creștere economică ușoară pe termen mediu.

În schimb, semnalul de alarmă este dat de situația prețurilor materiilor prime în domeniul construcțiilor la nivel internațional.

Analizând ceea ce s-a întâmplat în trimestrul 1 al anului 2021, în care cererea pentru construcții noi (zona rezidențială și zona industrială) a explodat, putem trage concluzia că există un pericol iminent dacă se păstrează trendul cu privire la creșterea accelerată a prețurilor materiilor prime de bază în sensul apariției unei crize economice pe termen mediu spre lung.



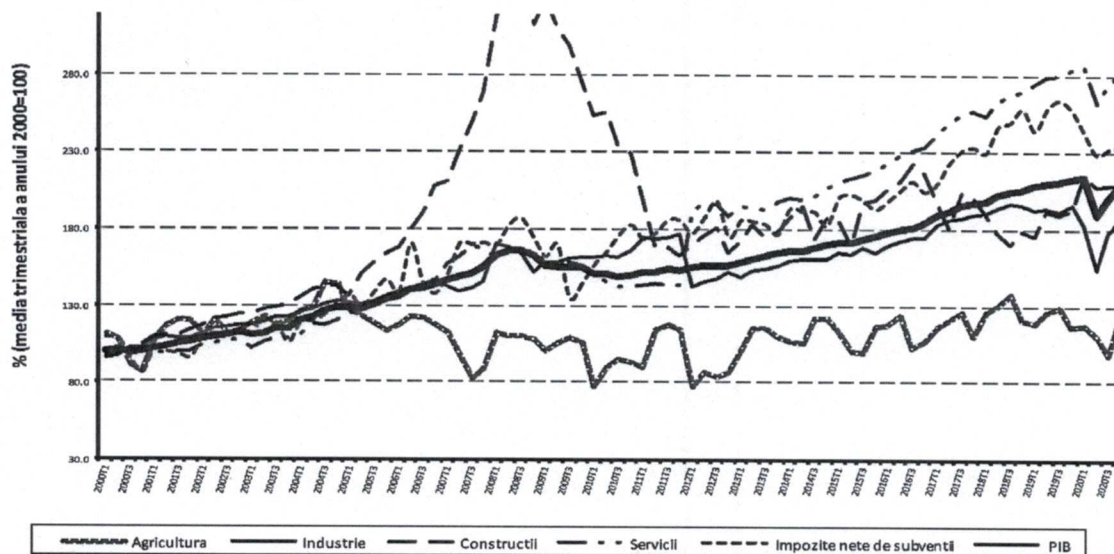
Chiar dacă statisticile au arătat o situație bună pentru construcții - pentru 2020 s-a văzut o creștere față de 2019, în ultimii trei ani construcțiile din România au avut într-adevăr o ascensiune chiar spectaculoasă dacă ne uităm la cifre, creșteri cu două cifre, însă deja primul trimestru reflectă ceea ce s-a previzionat încă de la începutul pandemiei - că 2021 va fi anul în care se va simți această criză, această pandemie, dar și criza economică din domeniul construcțiilor. Era evident că acest lucru se va întâmpla. În construcții reacția a fost mai târzie, investitorii au continuat să-și finalizeze proiectele anterioare, s-au terminat, însă au fost mai sceptici în a demara alte proiecte. Acest fenomen a creat și în domeniul construcțiilor și mai ales în domeniul materialelor de construcții destul de multă confuzie și nesiguranță și automat s-a creat o reacție în lanț - începând cu materia primă, materialele și executanții în ceea ce privește tarifele. Escaladarea prețurilor din domeniul construcțiilor este înafara limitelor prevăzute de indicatorii statistici. Adică indicatorul statistic pe construcții nu este o oglindă fidelă a realității din teren, a realității din proiecte.

Tabel 1: Evoluția Produsului intern brut trimestrial

		Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	An
- în % față de perioada corespunzătoare din anul precedent -						
Serie brută	2018	104.2	105.5	104.2	104.1	104.5
	2019	105.0	104.4	103.0	104.3	104.1
	2020	102.4	90.0	94.4	98.6	96.1
Serie ajustată sezonier	2018	104.9	105.3	104.2	104.0	-
	2019	105.2	104.2	103.3	103.9	-
	2020	102.7	90.0	94.6	98.2	-
- în % față de trimestrul precedent -						
Serie ajustată sezonier	2018	100.5	101.7	101.3	100.5	-
	2019	101.7	100.7	100.4	101.0	-
	2020	100.6	88.2	105.6	104.8	-



Grafic 1: Evolutia PIB - serie ajustata sezonier



Analiza pietei imobiliare din zona din care face parte proprietatea imobiliara subiect

Date despre zona

Târgu Neamț (în ebraică și idiș נִיאַמֶץ טָרְג, în maghiară Némethvásár, în latină Ante Castrum Nempch) este un oraș în județul Neamț, Moldova, România, format din localitățile componente Blebea, Humulești, Humuleștii Noi și Târgu Neamț (reședința). Localitatea este renumită pentru Cetatea Neamțului, ridicată de Petru I Mușat, pentru casa unde a crescut poeta Veronica Micle și – de asemenea – prin satul (astăzi cartierul) Humulești, leagănul copilăriei povestitorului Ion Creangă. În plus, orașul este centrul unui areal din nordul județului Neamț în care se găsesc aproximativ 20 de mănăstiri ortodoxe, unele de o importantă valoare artistică și culturală, precum Văratec, Agapia sau Secu. Are o populație de 18.695 de locuitori (2011).

Date despre piata imobiliara

Se constata o tendinta de crestere usoara in privinta cererii de cumparare a terenurilor libere si apartamentelor in zona ceea ce conduce la o piata a cumparatorilor incepand cu trimestrul 3-4 a anului 2021.

Transformarea pietei imobiliare intr-o **piata a cumparatorului** s-a realizat in contextual penuriei de capital si a cresterii costurilor cu acesta – context de criza cunoscut in



mediile de afaceri si de participatii pe piata – coroborat cu scaderea numarului de tranzactii imobiliare pe piata incepand cu trimestrul 1 al anului 2020 odata cu declansarea pandemiei.

Previziuni pe termen scurt si mediu: tendinta generala de crestere usoara a investitiilor si proiectelor imobiliare.

Previziuni pe termen lung: tendinta de colaps datorita inghetarii salariilor, marirea preturilor materiilor prime in domeniul constructiilor rezultand lipsa proiectelor imobiliare.

Concluzie: În piață nu există destul de multe proprietăți imobiliare similare cu cea care face obiectul acestui raport de evaluare.

3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI

3.1 Clientul.

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **Orasului Targu-Neamt, jud. Neamt, CIF: 2614104.**

3.2 Proprietarul.

Orasul Targu-Neamt, jud. Neamt, CIF: 2614104.

3.3 Dreptul de proprietate.

Documentele care atesta dreptul de proprietate ale proprietatii imobiliare sunt:

- Certificat de mostenitor (vacanta succesorală) nr. 68 din 10.03.2022;
- Proces verbal de inventariere succesorală din 17.12.2021;

4. EVALUAREA IMOBILULUI

4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii.

- Pentru evaluare s-a ales **metoda Comparatiilor vanzarilor (abordarea prin piata)** pentru apartament.

4.2 Date generale privind proprietatea imobiliara evaluata.

4.2.1 Amplasare si acces.

Proprietatea imobiliara este situata in intravilan oras Targu-Neamt, strada Aleea



Zimbrului, nr. 2, bloc B11, scara A, etaj 2, ap. 8, jud. Neamt.

Acces: drum asfaltat cu 1 banda de circulatie pe sens – zona centrala a orasului Targu Neamt, jud. Neamt.

4.2.2 Vecinatati.

Proprietatea imobiliara evaluata se invecineaza cu diferite blocuri de locuit, banci, scoli etc.

4.2.3 Teren.

Teren cota parte indiviza – 18 mp din suprafata blocului tip P+4E.

4.2.4 Constructii.

Bloc de locuinte tip P+4E – 70 apartamente – data PIF: 1978

5. CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1 Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare este definită astfel:

„Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibil fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.”

Cea mai bună utilizare - este definiția ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ❖ cea mai bună utilizare a terenului liber.
- ❖ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.



Ea trebuie să fie:

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

Liber sau construit, terenul este numit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Utilitatea este mai degrabă un termen relativ sau comparativ și nu un criteriu absolut. Valoarea terenului se stabilește prin evaluarea utilității sale în condițiile factorilor legali, fizici, funcționali, economici și de mediu care influențează capacitatea sa productivă.

Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

Terenul este privit ca un activ permanent, amenajările terenului și construcțiile atașate acestuia având o durată de viață finită. Datorită fixității terenului, proprietatea imobiliară are o localizare unică. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă.

Atunci când terenul este evaluat separat de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de „cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor terenului și a construcțiilor atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății ca fiind construită.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber ține cont de utilizarea curentă și de utilizările posibile viitoare: proprietate imobiliară industrială. Practic ținând cont de tipul clădirii ce urmează a fi construit și de amplasarea acesteia cea mai bună utilizare a terenului



este teren cu destinații curți construcții (industrial sau hala industriale) conform certificatului de urbanism. Metoda folosită pentru determinarea valorii terenului va fi prin identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere a căror cea mai bună utilizare este de proprietăți industriale.

5.2 Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind construit.

Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj, profit sau la toate avantajele implicate de exercitarea acesteia.

Proprietatea imobiliară este definită ca fiind terenul și acele elemente construite care sunt adăugate terenului, deasupra lui sau subterane. Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață, decât a stării sale pur fizice. Utilitatea proprietății pentru o anumită entitate sau persoană poate fi diferită de utilitatea recunoscute de piață sau de un anumit domeniu economic. Proprietatea va fi evaluată ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. Se va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

Cea mai bună utilizare este definită ca: Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Pe piețele caracterizate de dezechilibre mari între ofertă și cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În cazul în care documentația de urbanism se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară. Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Proprietate individuală poate avea o valoare adițională sau specială, peste valoarea sa privită ca entitate separată, ca rezultat al asocierii sale fizice sau funcționale cu proprietățile vecine deținute de alții sau al atractivității pentru un cumpărător care are interese speciale. Mărimea unei astfel de valori adiționale sau speciale va fi raportată în mod separat de valoarea de piață.



Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată într-o zonă în care orice modificare presupune efectuarea unui PUD, care, obligatoriu trebuie să se supună reglementărilor stabilite prin PUZ, ambele necesitând aprobare din partea autorității administrative locale, voința proprietarului fiind, astfel, subrogată reglementărilor locale.

Proprietatea se găsește în PUG în zona activităților industriale unde există facilitate specific acestei destinații.

CONCLUZIE: Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind construit este proprietate imobiliara rezidentiala bloc de locuinte – tip P+4E maxim.

Concluzie: Proprietatea imobiliară respectă regimul tehnic, regimul juridic și regimul economic al planului de urbanism.

În conștiință, cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este, cea prezentă, adică proprietate imobiliară industrială.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

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

a) Permisibilitatea legală

Din analiza planului urbanistic și având în vedere riscurile aferente legate de eventuale modificări în cadrul acestuia rezultă că utilizările menționate mai sus sunt permise legal - nu încalcă norme de urbanism sau de mediu.



b) Posibilă fizic

Pentru proprietatea evaluată ar putea fi imaginate o mulțime de utilizări posibile, dar așa cum indică datele de piață, specificul zonei este orientat spre proprietate imobiliară de tip industrial.

c) Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit primele două criterii sunt analizate dacă ar produce un venit care să acopere obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Se observă că cele 3 utilizări probabile sunt fezabile financiar, întrucât produc un venit, care după aplicarea impozitului pe venit acoperă cheltuielile de exploatare și este mai mare decât amortizarea clădirii.

d) Maximum productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Liber sau construit, terenul este numit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Utilitatea este mai degrabă un termen relativ sau comparativ și nu un criteriu absolut. Valoarea terenului se stabilește prin evaluarea utilității sale în condițiile factorilor legali, fizici, funcționali, economici și de mediu care influențează capacitatea sa productivă.

Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

Terenul este privit ca un activ permanent, amenajările terenului și construcțiile atașate acestuia având o durată de viață finită. Datorită fixității terenului, proprietatea imobiliară are o localizare unică. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă.



Atunci când terenul este evaluat separat de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de „cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor terenului și a construcțiilor atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății ca fiind construită.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber ține cont de utilizarea curentă și de utilizările posibile viitoare: proprietate imobiliară industrială și/sau administrativă. Practic ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia cea mai bună utilizare a terenului este teren cu destinații curți construcții conform certificatului de urbanism. Metoda folosită pentru determinarea valorii terenului va fi prin identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere a căror cea.



6. ABORDARILE FOLOSITE

Abordarea prin piata (metoda comparatiei vanzarilor).

Determinarea valorii terenului prin tehnica denumită comparația vânzărilor

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de COMPARAȚIA DIRECTĂ, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății supusă evaluării se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similar identificate pe piață în urma analizei pieței. Valoarea de piață a proprietății subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

*Sunt **două tehnici** utilizate în cadrul **abordării prin piață**:*

Tehnici cantitative:

- Analiza pe perechi de date
- Analiza datelor secundare
- Analiza statistică
- Analiza costurilor

Tehnici calitative:

- Analiza comparațiilor relative
- Analiza tendințelor
- Analiza clasamentului
- Interviuuri personale

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează, fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative. Acestea sunt tehnicile cele mai des folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau în combinație.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.



Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație s-au făcut corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative s-au aplicat asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat.

Corecțiile au fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat a fost valoarea unitară.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost de pe site-urile de specialitate, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.



ABORDAREA PRIN PIATA (METODA COMPARATIEI VANZARILOR TEREN)

ANEXE

ABORDAREA PRIN PIATA

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Targu-Neamt, strada Aleea Zimbrului, nr. 2, bloc 11, scara A, etaj 2, ap. 8, jud. Neamt	Zona centrala - Lidl, Targu Neamt, jud. Neamt	Bulevardul Mihai Eminescu, bloc G3, etaj 1, Targu Neamt, jud. Neamt	Targu Neamt, bulevardul Stefan cel Mare, jud. Neamt
Suprafata utila	68,82	120	67	76
Pret vanzare		56.700	58.000	59.674
Pret/mp		473	866	690
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-5.670	-5.800	-5.967
Pret de vanzare corectat		51.030	52.200	53.710
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0
Pret corectat		51.030	52.200	53.710
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0
Pret corectat		51.030	52.200	53.710
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat		51.030	52.200	53.710
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	da	fara	fara	fara
Corectie unitara		-25%	-25%	-25%



Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	-20	-20
Pret corectat		51.030	52.180	53.690
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	prezent	actual	actual	actual
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		51.030	52.180	53.690
LOCALIZARE				
Localizare	Targu-Neamt, strada Aleea Zimbrului, nr. 2, bloc 11, scara A, etaj 2, ap. 8, jud. Neamt	Zona centrala - Lidl, Targu Neamt, jud. Neamt	Bulevardul Mihai Eminescu, bloc G3, etaj 1, Targu Neamt, jud. Neamt	Targu Neamt, bulevardul Stefan cel Mare, jud. Neamt
Corectie procentuala		-5%	-5%	0%
Corectie totala localizare		-2.552	-2.610	0
Pret corectat		48.480	49.570	53.690
CARACTERISTICI FIZICE				
Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala tip apartament		0	0	0
Pret corectat		48.480	49.570	53.690
Etaj	etaj 2/4	etaj 2/4	etaj 3/4	etaj 3/4
Corectie unitara sau procentuala		0%	-5%	-5%
Corectie totala etaj		0	-2.480	-2.685
Pret corectat		48.480	47.090	51.010
Finisaje	inferioare	superioare	superioare	superioare
Corectie unitara		-100	-100	-100
Corectie totala finisaje		-12.000	-6.700	-7.600
Pret corectat		36.480	40.390	43.410
Incalzire / apa calda proprie		centrala proprie	centrala proprie	centrala proprie
Corectie unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala incalzire / apa calda proprie		0	0	0
Pret corectat		36.480	40.390	43.410
Vechime - an constructie	1978	1990-2000	1977-1990	1977-1990
Corectie unitara sau procentuala		25%	0%	0%
Corectie totala vechime		9.120	0	0
Pret corectat		45.600	40.390	43.410
Aria utila sau numar de camere	49,94	120	67	76
Corectie unitara		380	600	570
Corectie totala arie utila sau numar de camere		-26.620	-10.240	-14.850



Pret corectat		18.980	30.150	28.560
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala caracteristici economice		0	0	0
Pret corectat		18.980	30.150	28.560
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret corectat		18.980	30.150	28.560
Componente non-imobiliare ale valorii	fara	fara	fara	fara
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala componente non-imobiliare		0	0	0
Pret corectat (eur)		18.980	30.150	28.560
Corectie totala neta	(absolut)	32.052	22.050	25.155
	(procentual)	63%	42%	47%
Corectie totala bruta	(absolut)	50.292	22.050	25.155
	(procentual)	98,6%	42,2%	46,8%

Opinie (rotunjit)	30.150	eur
	438	eur / mp
	149.098	ron
	2.166	ron / mp

Curs (eur / ron)	4,9452
Data	22.03.2022

[ABORDAREA PRIN PIATA – METODA COMPARATIEI VANZARILOR]	
VALOARE DE PIATA [JUSTA]: Proprietate imobiliara: <u>APARTAMENT 3 CAMERE, Targu Neamt, strada Aleea Zimbrului, nr. 2, bloc B11, scara A, etaj 2, ap. 8, jud. Neamt</u>	
149.098 LEI fara TVA	
30.150 EURO fara TVA	
valoarea nu contine TVA	

Curs BNR: 1 euro = 4,9452 lei la data 22.03.2022



7. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI.

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Valoarea de piață a proprietății imobiliare (cladiri + teren aferent) s-a determinat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2022, prin aplicarea **ABORDARII PRIN PIATA (comparatia vanzarilor)** pentru determinarea valorii de piata (juste) a apartamentului.

Valoarea estimativa apartament care face obiectul acestui raport de evaluare este situat pe raza UAT Targu-Neamt, intravilan Targu-Neamt, strada Aleea Zimbrului, nr. 2, bloc B11, scara A, etaj 2, ap. 8 , județul Neamt și este proprietatea: **orasului Targu-Neamt, jud. Neamt**, cu sediul în Targu-Neamt, bulevardul Stefan cel Mare, nr. 62, jud. Neamt, Cod Unic de Înregistrare 2614104, conform actelor prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport.

TABEL CENTRALIZATOR					
<i>proprietate imobiliara apartament 3 camere - orasul Targu-Neamt, CIF: 2614104</i>					
<i>situata in Targu Neamt, strada Aleea Zimbrului, nr. 2, bloc B11, scara A, etaj 2, ap. 8, jud. Neamt</i>					
Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral Targu Neamt	Suprafata utila [mp]	Valoare de piata (justa) (de vanzare) euro fara TVA	Valoare de piata (justa) (de vanzare) lei fara TVA
1	Apartament compus din 3 camere si dependinte in suprafata utila de 68,82 mp	neintabulat	68,82	30.150	149.098
TOTAL GENERAL [fara TVA]				30.150	149.098

- ❖ Valoarea nu contine TVA
- ❖ Curs BNR la data evaluarii: 22.03.2022 – 1 euro = 4,9452 lei



Avand in vedere pozitia proprietatii imobiliare, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este: prin aplicarea **ABORDARII PRIN PIATA** pentru determinarea valorii de piata (juste) a apartamentului.

Criteriile prin care un evaluator ajunge la valoarea finală sunt adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Date fiind cele de mai sus, voi alege abordarea prin piata (abordarea prin tehnica numita comparatia vanzarilor) ca fiind cea mai potrivită pentru scopul raportului de evaluare.

Cu stima,
Vlad Grigorean,
Manager General

BKR INTL
worldwide f^{rst} value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

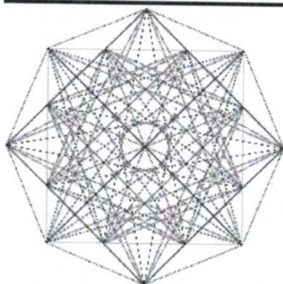
ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

Data: 22 martie 2022



Cu stima,
BURKHARD INTERNATIONAL SRL
Manager General
c.j. ing. Vlad Grigorean

BKR INTL
worldwide f^{rst} value

vlad grigorean



RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT AL ORAȘULUI TÂRGU-NEAMȚ

Nr. crt.	Cod clasifi.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Data PIF	Valoare de inventar lei	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
283		Proprietate rezidențială Aleea Zimbrului, nr. 2, bl. B11, sc. A, et. 2, ap. 8, Târgu-Neamț, jud. Neamț	Apartament compus din 3 camere și dependințe, cu suprafața utilă S=68,82 mp	2022	149.098,00	Domeniul privat al orașului Târgu- Neamț

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
TEODORESCU MIHAELA

Sediul: Tg. Neamț, str. Calistrat Hogaș,
Bl.B13, sc.A, ap.3-4, județul Neamț

Licența de Funcționare nr.66/3774/22.02.2021

C.I.F. – RO 36854292

Tel/fax 0233 790067

Operator de Date cu Caracter Personal

Dosar succesoral nr. 21/2020

PROCES-VERBAL DE INVENTARIERE SUCCESORALĂ

Întocmit azi 17, luna DECEMBRIE, anul 2021

Eu, **Teodorescu Mihaela**, Notar Public la Biroul Notarial Individual Teodorescu Mihaela, cu sediul în Tg. Neamț, str. Calistrat Hogaș, Bl. B13, sc. A, ap. 3-4, județul Neamț, însoțită de secretara MUNTEANU OANA-MĂDĂLINA, cetățean român, domiciliată în sat Stînca, comuna Pipirig, strada Munteanului, nr. 308, comuna Pipirig, județul Neamț, posesoare a CI, seria NT, nr. 897610, eliberată de SPCLEP Tîrgu Neamț la data de 08.08.2016, cnp-2890826271699, la cererea expresă a **UAT ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ, JUDEȚUL NEAMȚ**, m-am deplasat la adresa din Târgu Neamț, Al. Zimbrului, nr. 2, bl. B11, sc. A, et. 2, ap. 8, județul Neamț, în vederea efectuării inventarului succesoral privind bunurile mobile aflate în imobilul situat în Târgu Neamț, Al. Zimbrului, nr. 2, bl. B11, sc. A, et. 2, ap. 8, județul Neamț, care au aparținut defunctei **SECHTER ELENA**, decedată la data de 18.08.2019, cu ultimul domiciliu în Târgu Neamț, Al. Zimbrului, nr. 2, bl. B11, sc. A, et. 2, ap. 8, județul Neamț.

Prezenți la inventar au fost:

1. MANOLIU CĂTĂLIN-IOAN, în calitate de reprezentant legal al Orașului Târgu Neamț, județul Neamț, CUI 2614104.

Procedura a fost îndeplinită.

S-a procedat la inventarierea bunurilor după cum urmează:

Apartamentul situat în Târgu Neamț, Al. Zimbrului, nr. 2, bl. B11, sc. A, et. 2, ap. 8, județul Neamț, este compus din 3 camere, 2 holuri, debara, baie, bucătărie, 2 balcoane.

- **În baie:** sunt lucruri de uz personal, produse cosmetice, produse de curățat, produse de uz casnic, mașină de spălat (INDESIT), etc;

- **În dormitor (camera 1)**: obiecte de îmbrăcăminte, încălțăminte, televizor, obiecte personale, cărți, produse cosmetice, obiecte de mobilier (pat, bibliotecă, măsuță, comodă, 2 calorifere electrice, 3 scaune (din care două din lemn și unul din plastic)), medicamente, reviste, ziare, pături, icoane, tablouri, ceas de camera, calorifer, covor, perne, facturi, prospecte la medicamente, cărți tehnice pentru produse electrocasnice, produse pentru croitorie (foarfece, nasturi, ață), fotografii personale, lucrări de specialitate, lenjerie, plapumă, 1 lustră, 1 covor mare, 1 covor mic, foarte multe reviste de modă;

- **În Balcon**: 2 televizoare vechi, 1 mașină de spălat veche, mobilă deteriorată;

- **În Hol**: Articole de îmbrăcăminte, 1 geamantan cu o pătură, produse de uz casnic, produse de curățenie, covoare pe jos, scrisori, 1 dulap care are deasupra lui produse de curățat personale, iar în interior (prosoape, chitanțe, documente bancare de la BRD, cupoane de pensie, decizie de pensionare, lenjerii de pat, produse de îmbrăcăminte, 1 halat, 1 geantă, produse cosmetice, iconițe, fotografii, foarte multe haine);

- **În Debara**: O geantă mare goală, foarte multe produse de îmbrăcăminte (rochii, capote, paltoane, geci din material textile și piele, geci cu sau fără buzunare, geacă piele nouă alba cu etichetă , 2 haine de blană, haine de stofă, umerase, 3 genți goale, pături, față de masa), obiecte de uz personal, obiecte de uz casnic, produse de igienă personală, foarte multă hârtie igienică, cabluri, electrice, o cutie care conținea 16 bucăți genți de damă, care conțineau obiecte personale, mulți papuci de casă noi, rujuri, obiecte personale;

- **În Hol**: 3 genți, una conținea un portofel cu 132 lei, și iconițe, produse de cosmetic, plase personale de cumpărături, altă geantă care conținea facturi, chitanțe, bonuri fiscal, un stativ cu încălțăminte, produse de îngrijire personală, produse pentru îngrijire pantofi, umbrele, o comodă cu oglindă, un pantofar și cuier, tablou electric, obiecte de iluminat, pe comodă erau produse de cosmetică, ochelari de soare, mănunchi de 3 chei, mănunchi de 1 cheie, 2 telefoane fixe, carte de telefoane, în interiorul comodei erau multe vopsele de păr, produse de cosmetică, seturi de pixuri, beculțe, ștehere, șampoane, prafuri, toc de ochelari, geluri, multe creme, facturi, corenspondență, scrisori, adeverințe eliberate de UAT Brăila, județul Brăila, certificat de moștenitor în original și copie, adeverință de la UAT Brăila, județul Brăila privind o corespondență referitoare la un loc de veci, corespondență personală prin poștă, farduri, seringi de unică folosință, într-un sertar: mănuși, curele, în alt sertar: curele, alt sertar: multe eșarfe, sertar: corespondență cu EON, facturi, chitanțe, un pliculeț cu 100 lei, certificate și acte medicale, 2 portofele goale, chibrituri, notițe personale, certificate de garanție pentru produse electrocasnice, chei, scule de mici dimensiuni, 2 chei intrate interfon, pașaport personal expirat, scrisori, rețete medicale, corespondență cu

ulitități. Un dispozitiv cu umbrele, cabluri, un cuier cu haine, obiecte de îmbrăcăminte, dresuri, produse de lenjerie intimă, mătură;

- **În balcon:** Obiecte de mobilier deteriorate, produse de uz casnic, încălțăminte, borcane, cărți, vopsele industriale, reviste, ziare, o geantă veche care conține scrisori medicale, carte de muncă a soțului SECHTER ȘAIE, obiecte personale, ochelari, carte de specialitate în limbra ebraică, fotografii, 2 cărți mici în ebraică, o cutie cu var, masa, scaune, 2 lădițe, 1 măsuță de plastic, obiecte din plastic (sticle, cesti), 1 oală, produse din fier (patent, scule), produse de cărașenie, mătură, fărâș, găleți;

În Camera (2) : machete strânse rolă 6 bucăți, machete în saci, 3 saci de plastic cu mochete, mochete de baie, comodă cu televizor, obiecte personale, fotografii, certificate de naștere, copie certificat de deces soț, certificat de deces tata TOPOLĂ MIHAIL, certificat de naștere BADINSCHI ANNA, certificat de deces VERBANOV ANNA, certificate de naștere VERBĂNOV TATIANA, certificat de căsătorie TOPALĂ MIHAI ȘI TATIANA, acte de studii, ochelari de vedere, obiecte de îmbrăcăminte, tablou, oglindă, decorațiune de crăciun, un șifonier care conține foarte multe produse de îmbrăcăminte, lenjerie de pat, 1 saltea, 1 scaun, 1 aspirator, 1 calorifer electric, scaun, comodă, 1 valiză cu obiecte de îmbrăcăminte (bluze, sacouri, cămăși, pantaloni, pluovere, fulare, batiste, lenjerie intimă, pijamale), niște valize din plastic care conțin (haine, 1 pătură, pilotă, pătură, lenjerie pat, perdele), 1 geantă de voiaj goală, încă un calorifer electric, 1 pătură, cutii de carton pline cu fulare, accesorii pentru aspirator, colac WC plastic, 1 valiză goală, cutii de carton pline cu haine, 1 haină de blană, reviste de modă, 1 fier de călcat, produse de igienă personală, cabluri, prelungitoare, pernă, pătură, curele, produse de igienă intimă, coș pentru gunoi din metal nefolositor, 1 cutie cu o pereche cizme aproape noi, de culoare negru, lungi din piele, 1 cutie cu o pereche de cizme maro, una pungă cu sandale, o cutie cu 10 perechi de încălțăminte veche: ghete, sandale, cizme maro, o comodă care are pe ea un radio vechi, oglindă, produse personale: (ceasuri, curele, mileuri, pătură, pernă, haine, blugi, cămăși), o cutie cu haine (pantaloni, blugi, raiți), o cutie cu cămăși, în interior la comodă haine, față de masă, perne, prosoape, plapumă, coș rufe, pătură, 1 cutie cu tricouri, îmbrăcăminte, o cutie cu o pătură, 1 perdea, 1 fier de călcat, haine, cămașă pluover, 2 noptiere, una conține: produse de uz casnic, mănuși, foarfece, perii, elastice, sfori, cărți tehnice, facturi fiscale, fotografii, batiste, baticuri, pungi, plase, scaun de lemn, încă o cutie cu haine, în altă noptieră: lumânări, iconițe, tablouri personale, icoane, stilou, 1 cutie cu pijamale, fețe de masă lenjerie de pat, perne, un geamantan din placaj care conține: prosoape, lenjerie intimă, un geamantan cu: mileuri, multe prosoape, un geamantan cu: pături, multe farfurii, platouri, castroane, cabluri, calorifer;

- **În Camera (3):** canapea extensibilă, pătură, covetură, 2 perne, 1 veioză, 1 comodă cu facturi, iconițe, cărți de rugăciuni, vază cu flori naturale moarte, scrisori, fotografii, medicamente, bibelouri, statuete, candelă, veselă compusă din farfurii, castroane, ceșcuțe, castronele, produse alimentare (ciocolată, cafea, alune), tăvi, corespondență, felicitări, card de sănătate, certificat de deces oroginal SECHTER ȘAIE, certificat de naștere original IOIL HAIA-ȘURA, felicitări diverse ocazii, titlul de proprietate pentru apartament în original, facturi, chitanțe, acte de stare civilă, în dulap avem: prosoape de bucătărie, mileuri, pungi pentru cadouri, analize medicale, scrisori medicale, fețe de masă, multă veselă, foarte multe medicamente, vase din sticlă, 1 tensiomentru, 1 mapă de plastic plină cu chitanțe, corespondență EON, facturi, chitanțe, facturi fiscale de achiziționare, chitanță plată impozit, corespondență DELGAZ GRID, un dulap cu pahare, sticle cu băuturi alcoolice, șervețele de masă, un sertar cu felicitări, scrisori, fotografii, șervețele, reviste, tacâmuri, stilouti, ceas de mână, facturi și chitanțe, o cutie cu naturi, ace, ață, un sertar plin cu facturi, analize medicale, investigații medicale, fotografii, asigurări, acte de studii, contract de vânzare cumpărare apartament, acte de proprietate în original, acte medicale, acte tehnice, fotografii, scrisori, vederi, acte studii personale, acte de stare civilă, corespondență cu Casa de Pensii, acte de calificare profesională, 1 ceas de mână fără valoare, 1 masă în mijloc ovală, 6 scaune, obiecte de îmbrăcăminte, pe masă, ochelari, medicamente, 1 vitrină cu sfeșnice, bibelouri, pahare, becuri, obiecte de îngrijire personală, băuturi alcoolice, diverse obiecte casnice, covor, perdea, tablouri, calorifer, cantar, vază. În vitrină am mai găsit următoarele bijuterii: o broșă cu 7 perle, o broșă în formă de urs panda, un medalion în formă de floare cu Cleopatra, un lanț cu cruce, un medalion cu perluțe mici albe, o bucățică piatră albă transparentă și o pietricică galbenă (gablonțuri fără valoare);

- **O Debara:** compusă din coș plastic, coșuri nuiele, mancare, produce cosmetice, 3 dulapuri, 3 cuiere, lumânări, borcane, produse alcoolice, produse alimentare, decorațiuni brad, sticle plastic goale, sandale, papuci casă, coșuri de plastic, tigăi, funduri, produse de curățenie, cratițe, oale, ibrice, tăvi, produse de uz casnic, o pungă cu facturi, chitanțe, produse alimentare, încălțăminte bărbătească, pungi, plase, genți de voiaj goale, cărți, o mapă cu felicitări, prosoape, măști, scule, borcane, alimente, ulei, conserve, biscuiți, făină, zahăr, vase, tăvi, detergenți, 1 mașină de nucă, 1 lampă veche pe gaz, cabluri;

- **Bucătărie:** Frigider, 7 corpuri (dulapuri), aragaz, chiuvetă cu dulap, centrală termică, masă, dulapuri cu produse alimentare și de curățenie, alimente multe, farfurii, multe cești de cafea, produse de ambalat, 2 scaune, calorifer, frigider cu mucegai, lustre, covoare, ceaiuri, uleiuri, condimente, cafea, borcane cu alimente, tacâmuri, prosoape, oale, capace pentru cratiță, tavă, tigăi, ibrice.

Datoriile defunctului și alte elemente de pasiv sunt: nu sunt;

Nu s-au găsit bunuri cu regim special.

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

Prezentul proces-verbal încheiat în 3 exemplare a fost semnat de părți, eliberându-se un exemplar reprezentantului ORAȘULUI TÂRGU NEAMȚ, JUDEȚUL NEAMȚ, MANOLIU CĂTĂLIN-IOAN și două exemplare s-au reținut în arhiva biroului notarial.

Reprezentantul ORAȘULUI TÂRGU NEAMȚ, JUDEȚUL NEAMȚ, MANOLIU CĂTĂLIN-IOAN _____
Curator special /Custode

NOTAR PUBLIC

TEODORESCU MIHAELA _____

SECRETAR,

MUNTEANU OANA-MĂDĂLINA _____



PAGINĂ ALBĂ