

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2026

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Proprietate nerezidentiala

Spatiu pentru activitati medicale

situat in localitatea Buruienești, , comuna Doljești,
judetul Neamț



- Mai 2026 -

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
SCOPUL EVALUARII.....	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	4
DATA EVALUARII.....	4
INSPECTIA.....	4
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	6
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	7
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	7
1.5. TIPUL VALORII	7
1.6. DREPTURILE EVALUATE	7
1.7. DATA EVALUARII.....	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	7
1.10. INSPECTIA	8
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI.....	8
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE.....	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	10
1.16. DECLARAREA CONFORMITATI EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVARIO	
2. DESCRIEREA RAPORTULUI	11
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	12
2.4. ABORDAREA PRIN VENIT	12
2.5. ABORDAREA PRIN COST	13
3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....	15
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	15
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	15
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE.....	15
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	16
3.5. HARTA LOCATIEI	16
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATI	17
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE	17
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	18
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	18
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI	18
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	18
4.4. OFERTA.....	18
4.5. CEREREA	18
4.6. ECHILIBRUL PIETEI.....	18
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	18
5. EVALUAREA PROPRIETATI. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	20

5.1.	CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	20
5.2.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA	21
5.3.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN VENIT.....	21
5.4.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN COST	21
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	23
6.1.	ANALIZA REZULTATELOR	23
6.2.	CRITERIILE VALORII FINALE.....	23
6.3.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII	23
7.	ANEXE	25
8.	MENTIUNI FINALE	26
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA)	26
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRESATE.....	26
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	27

05 Mai 2026

In atentia:	Clientul: Comuna Doljești , județul Neamț
	Destinatarul: Comuna Doljești , județul Neamț

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in localitatea Buruienești, comuna Doljești, județul Neamț, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Doljești

Destinatarul: Comuna Doljești

Alti utilizatori desemnati: Nu este cazul.

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea inchirierii .

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de un spatiu pentru activitati medicale farmacie , cu suprafata utila de 32,5 mp si suprafata construita de 39 mp. Imobilului ii revine cota indiviza de teren in suprafata de 55 mp.

Imobilul este situat in localitatea Buruienești, comuna Doljești, județul Neamț, identificat cu nr. cadastral 55808-C1-U2 si inscris in Cartea funciara nr. 55808-C1-U2 -UAT Doljești.

Prezentarea cadastrala a proprietatii este detaliata in Anexa 1.

Data evaluarii

Data evaluarii este 05.05.2026.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 30.04.2026 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl primar Lungu Albert . Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

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

Valoarea de piata:	
40.541 €	211.544 lei

Valoarea de chirii anuale :	
2.534 €	13.222 lei

Perioada de inchiriere este de 5 ani . Calculul chiriei lunare /anuale a fost calculat la 16 ani considerand ca o chirie de cca 200 eur/luna respectiv 6,15 eur / mp este o chirie justa

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

- 1) Valorile sunt nete fara TVA.
- 2) Curs B.N.R. din data de 05.05.2026 – 5,2180 lei/euro.



Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 05.05.2025 respectiv 5,2180 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de Dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

AECA SRL – Cordun , este societate comerciala cu capital privat.

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/1862/2003

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2026

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

Activitatea de baza a firmei este de evaluare pentru societatile comerciale cu urmatoarele activitati:

- Evaluari societati comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluari proprietati imobiliare si bunuri mobile pentru vanzare
- Evaluari proprietati imobiliare pentru impozitare
- Raportari financiare
- Constituire de capital social
- Dobandire de credite bancare
- Lichidari societati comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2026.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat nr. 789311/2026.

Pentru a putea aborda activitati din domenii economice diferite, AECA are contracte de colaborare cu specialisti autorizati, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.

Firma dispune de logistica necesara pentru desfasurarea acestor activitati: retea de calculatoare, conexiune internet, mijloace de transport, telefonie mobila.

Aria de desfasurare a activitatii cuprinde judetele: Neamt, Suceava, Bacau, Iasi, Vaslui.

Evaluatorul nu a avut si nu are nici un interes fața de proprietatea evaluată și nici față de părțile implicate, iar onorariul nu a depins de mărimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Doljestei

Destinatarul: Comuna Doljestei

Alti utilizatori desemnati: Nu este cazul.

1.3. Scopul evaluării

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea închirierii.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul supus evaluării este reprezentat de un spațiu pentru activități medicale farmacie, cu suprafața utilă de 32,5 mp și suprafața construită de 39 mp. Imobilului îi revine cota indiviză de teren în suprafața de 55 mp.

Imobilul este situat în localitatea Buruienești, comuna Doljești, județul Neamț, identificat cu nr. cadastral 55808-C1-U2 și înscris în Cartea funciara nr. 55808-C1-U2 -UAT Doljești.

Prezentarea cadastrală a proprietății este detaliată în Anexa I.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat în prezentul Raport de evaluare este estimarea valorii de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) compuse din ediția 2024 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2024) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

Definiția valorii de piață: *“suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Standardele ANEVAR aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordări în evaluare; SEV 104 Informații și date de intrare; SEV -105 Modele de evaluare; SEV 106 – Documentare și raportare; SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluării deținute de comuna Doljești.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 05.05.2026.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 05.05.2026.

1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025 în Documentarea pentru elaborarea evaluării *“Evaluatorul trebuie să precizeze măsura în care a fost inspectată proprietatea imobiliară subiect și în care a fost efectuată orice investigație”*.

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

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 30.04.2026 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl primar Lungu Albert . Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 30.04.2026, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Imobilul se afla in stare buna, dispune de finisaje medii ;
- 2 Zona unde este amplasata proprietatea este o zona rezidentiala centrala din localitatea Buruienești ;
- 3 Clădirea unde se află la parterul unui bloc de locuinte cu regim de inaltime p+1 ;
- 4 Accesul la proprietate se face din strada drum comunal Buruienesti-Doljesti .

1.12. Amploarea investigatiei

Proprietatea a fost inspectata vizual de dl. Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

1.13. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de catre client;
- Informatii publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro , www.imobiliare.net, www.multecase.ro, etc.);
- Informatii despre locatie cu ajutorul www.maps.google.com, google earth, <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, programul TransDatRo4.01;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii colectate la inspectie;
- Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate.

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte;
- Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata;

- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte;
- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului;
- Obiectivul evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot aparea dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii;
- Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in considerare la evaluare;
- Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare;
- Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi reinoite pentru orice utilizare potentiala;
- Acest raport de evaluare este confidential in relatia beneficiar evaluator;
- Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare;
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa ca acestea sunt adevarate si corecte;
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;
- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acestuia si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 adoptate de ANEVAR și nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

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

2.1. Etapele parcurse

- i. documentarea, pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client;
- ii. inspectia amplasamentului și a zonei;
- iii. stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- v. analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății;
- vii. procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

2.2. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie principiul celei mai bune utilizări, care "îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar."

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- i. să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- ii. să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificățiile din planul urbanistic,
- iii. cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

2.3. Abordarea prin piata. Metoda comparatiilor de piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc.

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

2.4. Abordarea prin venit

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

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

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

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

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului. Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de

metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea *valorii de piata*, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra *proprietatii imobiliare* tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc“ a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra *proprietatii imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

2.5. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila în evaluarea unor constructii noi sau aproape noi si pentru acele proprietati ce nu se vand frecvent pe piata. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica.

Abordarea prin cost, cunoscuta si sub denumirea de metoda antreprenorului, este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

În cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje. În general, se incearca sa se stabileasca pretul unui exemplar alternativ sau unei reproduceri/copii cât mai apropiata de original în ceea ce priveste material de constructie, arhitectura, finisaje, intalatiile proprietatii subiect.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproductie (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a depreciierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine astfel Costul de Inlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut – Depreciere totala = Valoare/CIN (costul de inlocuire net)

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala, care face ca proprietatea sa fie mai putin atragatoare fata de situatia când ar fi fost noua.

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

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

Deprecieri

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

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

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

Deprecierea fizica

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

Deprecierea functionala

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

Deprecierea externa

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

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

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

- Act de apartamentare autentificat sub nr. 906/04.06.2020 – BNP Butureanu –Carpusor Andreea-Luminita ;
- Extras de Carte Funciara, nr. cerere 10976/17.03.2026 emis de OCPI Neamt, BCPI Roman;
- Relevu spatiu cu destinatie medicala .

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Comuna Doljești este formată din satele Buhonca, Buruienești, Doljești (reședința) și Rotunda.

- **Suprafață:** 3470, 59 ha
- **Intravilan:** 751, 79 ha
- **Extravilan:** 2992 ha
- **Populație:** 7473
- **Gospodării:** 2494
- **Nr. locuințe:** 2397
- **Nr. grădinițe:** 4
- **Nr. școli:** 2

Numele localităților aflate în administrație:

Doljești, Buruienești, Rotunda, Buhonca

Așezarea geografică:

Comuna Doljești este așezată în partea de sud- est a județului Neamț, pe coordonatele geografice de 260 m altitudine, 26 gr. 58 min. longitudinea estica și 43 gr. 03 min. longitudinea nordica. Comuna Doljești este compusă din 4 sate și anume, Doljești – satul de reședință, Buruienești, Rotunda și Buhonca (satul Litca este unit cu satul Doljesti din anul 1911). Comuna Doljești are o suprafață de peste 30 km.p., cu o lungime de 15 km.și o lățime medie de 3 km., se mărginește la nord cu comunele Butca și Oteleni din județul Iași, la sud cu comuna Sagna, la est cu comuna Bara și Oteleni, iar la vest cu râul Siret și comuna Tămășeni. Rețeaua hidrografică este formată din râul Siret, pârâul Albaia cu afluentul Litca și pârâul Reditu, pârâuri care se varsă în râul Siret. Flora și fauna sunt asemănătoare cu a celorlalte comune din bazinul Siretului – păduri de foioase, zăvoaie pe albia majoră a Siretului, pomi fructiferi obișnuiți, vii

hibride, animale domestice pentru tracțiune și consum. Comuna Doljești datează dinaintea anului 1500 și denumirea vine de la Dolh, feminin Dolha, întemeietorul satului și moșiei Doljești.

Activități specifice zonei:

Agricultură
Zootehnie
Turism

Activități economice principale:

Prelucrarea lemnului
Turism
Prelucrarea produselor agricole
Comerț
Prestări servicii

Facilități oferite investitorilor:

Reduceri și scutiri de taxe și impozite locale

3.4. Informatii despre amplasament

Cladirea evaluata este adiacenta Scolii Gimnaziale Buruienesti aflata in centrala localitatii

Accesul se face din drum asfaltat si drum de acces.

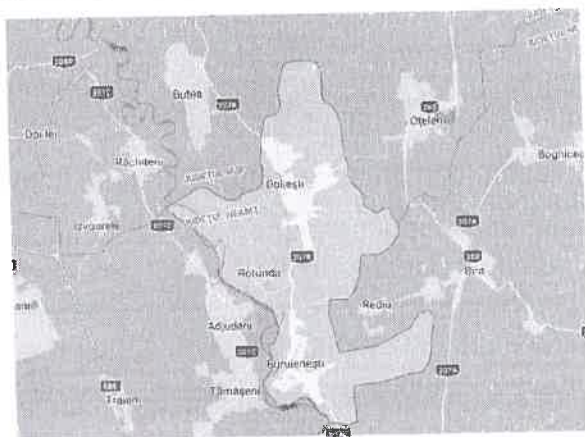
3.5. Informatii despre amplasament

Imobilul este amplasat localitatea localitatea Buruienesti, comuna Doljești, judetul Neamț.

Zona unde este amplasata proprietatea este o zona centrala din localitatea Buruienesti .

Cai de acces: din strada Alexandru Ioan Cuza .

3.6. Harta locatiei



3.7. Descrierea proprietatii

<p>55808-C1-U2 SPATIU PENTRU ACTIVITATI MEDICALE</p>	<p>Descrierea cladirii Subiectul evaluarii este o cladire bloc de locuinte cu un regim de inaltime P+1 <u>An (PIF):</u> 1982; recent renovat de catre primarie <u>Structura de rezistenta:</u> beton armat <u>Plansee:</u> din beton armat <u>Compartimentarile interioare/exterioare:</u> caramida <u>Acoperisul:</u> tip șarpanta din lemn , cu invelitoare din tabla <u>Aspectul interior/exterior:</u> tencuieli, zugraveli cu var simplu <u>Accesul in cladire</u> se face din strada Alexandru Ioan Cuza</p> <p>Descrierea spatiului medical Spatiu este compus din trei incaperi . <u>Suprafata construit desfasurata:</u> 39,00 mp <u>Suprafata utila:</u> 32,5 mp <u>Finisajele interioare:</u> tencuieli gletuite si zugraveli cu vopsea lavabila, pardoseli din gresie in spatiile umede, parchet laminat in camere, placari cu faianta in spatiile umede <u>Tamplarie interioara:</u> PVC cu geam termopan <u>Tamplarie exterioara:</u> PVC cu geam termopan <u>Instalatii:</u> dispune de instalatie electrica, sanitara, gaze naturale <u>Stare:</u> buna Proprietatea este conectata la urmatoarele utilitati: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, incalzire de la CT proprie, telefonie, internet</p>
---	--

3.8. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente

Se gasesc oferte anexate la prezentul Raport de evaluare.

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

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

Cea mai bună utilizare trebuie analizata astfel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

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

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

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

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

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

Metoda neutilizata intrucat in zona nu sunt vanzari de spatii comerciale in ultimii cinci ani .

5.3. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin venit

S-a evaluat prin abordarea prin venit spatial commercial si dependente cu suprafata utila totala de 32,5 mp.

Proprietatile oferite la inchiriat in zona analizata au suprafata utila cuprinsa intre un minim de 50 mp si un maxim de aproximativ 150 mp.

Conform celor de mai sus pentru proprietatea evaluata, s-a estimat nivelul chiriei obtenabile de 100 euro exclusiv mobilierul aferent.

Gradul de neocupare a fost estimat la 0% pe baza informatiilor de la proprietati similare.

Cheltuielile pentru proprietate au fost estimate de catre Evaluator astfel:

Cheltuieli cu impozitul pe proprietate 50 euro/ an;

Cheltuieli cu asigurare de 105 euro/an;

Cheltuieli cu managementul proprietatii de 50 euro/an;

Calculul ratei de capitalizare s-a facut in cel mai corect mod pornind de la informatiile concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactiile incheiate pentru proprietati similare. Nivelul ratei de capitalizare pentru proprietatea subiect a fost estimat la 9,85%. Detaliile privind selectarea ratei de capitalizare sunt prezentate in Anexa 3.

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 4.

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

Valoare Abordare prin venit	
40.541 €	211.544 lei

* Valoarea nu include TVA

5.4. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin cost

In cazul constructiilor, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe baza surselor prezentate in anexe.

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

Nr. crt.	Denumirea bunului evaluat	Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:	
	Spatiu cu destinatie medicala	62.080 €	323.934 lei

*Detaliile sunt prezentate in Anexa

Deprecieri

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și depreciere economică.

Deprecierea fizică

Pentru construcțiile evaluate, având în vedere cele constatate la inspecție și cele menționate în raportul de evaluare, deprecierea fizică este estimată la 35 %.

Deprecierea funcțională

În cazul construcțiilor evaluate s-a estimat o depreciere funcțională de 0% .

Deprecierea externă

În cazul construcțiilor evaluate s-a estimat depreciere externă de 0% .

Costul de înlocuire net (CIN) a fost estimat la valorile de:

Nr. crt.	Denumirea bunului evaluat	Costul de înlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:	
	Spatiu cu destinație medicală farmacie	40.352 €	210.557 lei

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

Având în vedere toate cele prezentate anterior, valoarea de piață estimată prin abordarea prin cost este de:

Valoare Abordare prin cost	
40.352 €	210.557 lei

** Valoarea nu include TVA*

Pentru evaluarea proprietății subiect s-a aplicat această abordare deoarece nu este concludentă.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

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

Descriere	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
	euro	euro
Spatiu pentru activitati medicale	40.352	40.541

6.2. Criteriile valorii finale

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

Adecvarea

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

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

Precizia

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

Cantitatea informatiilor

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

6.3. Opinia finala asupra valorii

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

Valoarea de piata:	
40.541 €	211.544 lei

Valoarea de chirii anuale :	
2.534 €	13.222 lei

Perioada de inchiriere este de 5 ani . Calculul chiriei lunare /anuale a fost calculat la 16 ani considerand ca o chirie de cca 200 eur/luna respectiv 6,15 eur / mp este o chirie justa

:

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) *Valorile sunt nete fara TVA*

2) *Curs B.N.R. din data de 05.05.2026 – 5,2180 lei/euro*



7. ANEXE

Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 2:	Abordarea prin piata
Anexa 3:	Calculul ratei de capitalizare
Anexa 4:	Metoda capitalizarii veniturilor. Capitalizare directa
Anexa 5:	Abordarea prin cost. Evaluarea imobilului
Anexa 6:	Reconcilierea valorilor
Anexa 7:	Fotografii proprietate
Anexa 8:	Comparabile vanzari

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certifice urmatoarele:

- i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- iii. Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- vi. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- vii. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat si Standardele de evaluare ANEVAR;
- viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare;

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

8.3. Condițiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere scopul evaluării;
2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părților aflate în tranzacție. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și că nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării. Evaluatorul nu a făcut nici un fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către Client;
4. Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
6. Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță vis-a-vis de proprietățile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu părțile interesate în eventuale tranzacții;
9. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima dată dintre următoarele: 1) data inspecției; 2) data raportului;
10. Calitatea managerială a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piață a proprietății evaluate. Raportul de evaluare presupune că atât proprietarii cât și dezvoltatorul, sunt competenți din punct de vedere managerial. Orice lipsă de competență managerială și de afaceri afectează negativ valoarea de piață a proprietăților subiect;
11. Orice entitate, fizică sau juridică, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă că evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului;
12. Suprafețe incluse în prezentul raport au fost furnizate de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia. Descrierea proprietății a fost făcută cu scop informativ și nu reprezintă o garanție. Recomandăm consultarea unui avocat pentru opinii juridice în privința proprietăților evaluate;

13. Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. Evaluatorul nu a intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;
14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

		Suprafete exclusive		Cote indivize nr cad. 221370-C1-U18.		TOTAL								
Nr. Crt.	Ref	Adresa	Numar cadastral	Carte funciara	Arie utila* mp	Arie Loggie* mp	Arie construita* mp	Teren cota* mp	Teren mp	Spatii comune constructia cota mp	Teren indiviz mp	Arie utila mp	Arie utila totala mp	Arie desfasurata totala* mp
1	Spatiu activitati medicale	loc. Buruienesti , comuna Doljesti , judetul Neamt	55808-C1-U2	55808-C1-U2	32,50	-	39,00	0,00%	0,00%	0,00%	n/a	32,50	32,50	39,00
TOTAL					32,50	-	39,00	0,00%	0,00%	0,00%	n/a	32,50	32,50	39,00

* Conform CVC

Anexa 2: Bilantul suprafetelor

Imobil	Ref	Denumire	Suprafata utila*	Suprafata construita**
			mp	mp
loc. Buruienesti , comuna Doljești , judetul Neamț	1	n/a	2,90	n/a
	2	n/a	13,90	n/a
	3	n/a	1,90	n/a
	4	n/a	1,00	
	5	n/a	2,00	
	6	n/a	10,80	
	7	n/a		
	8	n/a		
	9	n/a		
	10	n/a		
	11	n/a		
	12	n/a		
SUPRAFATA UTILA			32,50	39,00

* Conform releveu apartament inlocmit Neguta Vlad in 07.05.2001

** Conform CVC

RAPORT DE EVALUARE nr. 145 RAPORT DE EVALUARE COMUNA DOLJESTI NEAMT

Data evaluării: 05.05.2026 / Curs la data evaluării: 5.218 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

Beneficiar raport: COMUNA DOLJESTI NEAMT
 Destinatar: COMUNA DOLJESTI NEAMT
 Proprietate Evaluata: NEAMT, BURUIENESTI, STR SIRETULUI NR.1, BL1 P, AP 2

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PjF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	5580	SPATIU MEDICAL	1982	FB	44	44	39	323.934,39	62.080,18	35,00	0,00	0,00	210.557,35	40.352,12	100,00	0,00
		TOTAL CONSTRUCTIILOR					39	323.934	62.080				210.557	40.352		0

Note:

- Valorile din tabel nu contin TVA
- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.

Anexa 4: Calculul ratei de capitalizare

Comparabile	1	2	3
Link:	<u>okro</u>	<u>okro</u>	<u>okro</u>
Chirie lunara solicitata	500	450	500
Corectie ap nemobilate	0%	0%	0%
Chirie lunara solicitata pt ap nemobilate	500	450	500
Venit Brut Potential (EUR/an)	6.000	5.400	6.000
Minus:			
Pierderi din neocupare (8% VBP)	500	450	500
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	5.500	4.950	5.500
Minus:			
Cheltuieli aferente proprietarului (forfetar)	50	50	50
Impozit pe proprietate (forfetar)	50	50	50
Asigurare (0.25% din valoarea de piata)	113	120	105
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	5.288	4.730	5.295
Valoarea estimata a proprietatii (V)	45.000	48.000	42.000
Rata de capitalizare VNE/V(%)	11,75%	9,85%	12,61%
Rata de capitalizare (medie)	11,40%		

Anexa 5: Metoda capitalizarii veniturilor. Capitalizare directa

Elemente de calcul	U.M.	Baza	Valoare in euro
Chirie de piata estimata			350
Corectie spatiu amenajat conform activitatii desfasurate			0%
Corectie lucrari de renovare			0%
Chirie neta estimata			350
Suprafata utila de calcul	mp	32,50	350
Venit brut potential (VBP) anual			4.200
Minus:			
Pierdere din neocupare	% din VBP	0%	0
Venit brut efectiv (VBE) anual			4.200
Minus:			
Cheltuieli cu impozitul pe proprietate	forfetar		-50
Cheltuieli cu asigurarea	% din VBE	0,00%	-105
Cheltuieli cu managementul proprietatii	forfetar		-50
Venit net anual (VNE)			3.995
Rata de capitalizare (c) estimata			9,85%
Valoarea estimata a proprietatii (in euro)			40.541

Anexa 6: Reconcilierea valorilor

Descriere	Abordarea prin cost	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit	Abordarea prin venit	Valoarea de piata	
	euro	lei	euro	lei	euro	lei
Spatiu activitati medicale	40.352	210.557	40.541	211.544	40.541	211.544

Curs de schimb BNR la 05.05.2026 5,2180

Anexa 6: Reconcilierea valorilor

Descriere	Valoarea de piata	Valoarea de piata	Perioada	Luni	Valoarea chiriei anuale	
	euro	lei			ani	lei
Spatiu activitati medicale	40.541	211.544	5,00	60	2.534	13.222

Curs de schimb BNR la 05.05.2026 5,2180

Perioada de inchiriere este de 5 ani . Calculul chiriei lunare /anuale a fost facut la 16 ani considerand ca o chirie de cca 200 eur/luna respectiv 6,15 eur / mp este o chirie justa .

INCHIRIERI SPATII COMERCIALE :

COMPARABILA 1 :

Reactualizat azi la 07:54

Inchiriez spatiu medical

958,44 €

PROMOVEAZĂ REACTUIȚEAZĂ

Firma: Suprafata utila: 50 m²

PUBLICITATE

Allianz Tiriac Asigurare pentru casa ta [Vezi oferta](#)

DESCRIERE

Inchiriez un cabinet complet echipat sa incepi imediat activitatea!
Pun la dispozitie cabinet medical modern, dotat cu ecograf performant cu multiple functii, ideal pentru consultatii și investigatii de specialitate.

Publicitate

ABOUT YOU

394,90 lei 124,90 lei

Publicitate

ABOUT YOU

Taskbar: SP MEDICAL 2026, comp.sp.com 2026, Inchiriez spatiu med, Calculator, ROU 16:03 05.05.2026

Firma: Suprafata utila: 50 m²

PUBLICITATE

Allianz Tiriac Asigurare pentru casa ta [Vezi oferta](#)

DESCRIERE

Inchiriez un cabinet complet echipat sa incepi imediat activitatea!
Pun la dispozitie cabinet medical modern, dotat cu ecograf performant cu multiple functii, ideal pentru consultatii și investigatii de specialitate.

Spațiu autorizat
Echipamente profesionale
Potrivit pentru mai multe specialități
Suprafață generoasă
Autorizații la zi (DSP, etc.)
Posibilitate de preluare imediată a activității

- Pretul include și costul utilitatilor.
- Se emite factura.

Locație centrala, cu vad format și acces facil pentru pacienți.
Ideal pentru medici care doresc un spațiu pregătit, fără investiții suplimentare.

Publicitate

ABOUT YOU

397,90 lei 297,90 lei

Publicitate

ABOUT YOU

ID: 30171326 Vizualizat 69 Raportează

Taskbar: SP MEDICAL 2026, comp.sp.com 2026, Inchiriez spatiu med, Calculator, ROU 16:03 05.05.2026

COMPARABILA 2 :

ob.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-medical-IDkpYsv.html?search_reason=search67Cpromoted

Resactualizat azi la 07:54

Inchiriez spatiu medical

958,44 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 50 m²

PREZENTARE

Allianz Tiriac Asigurare pentru casa ta [Vezi oferta](#)

DESCRIERE

Inchiriez un cabinet complet echipat sa incepi imediat activitatea!
Pun la dispozitie cabinet medical modern, dotat cu ecograf performant cu multiple functii, ideal pentru consultatii si investigatii de specialitate.

SPATIUL

Firma Suprafata utila: 50 m²

PREZENTARE

Allianz Tiriac Asigurare pentru casa ta [Vezi oferta](#)

DESCRIERE

Inchiriez un cabinet complet echipat sa incepi imediat activitatea!
Pun la dispozitie cabinet medical modern, dotat cu ecograf performant cu multiple functii, ideal pentru consultatii si investigatii de specialitate.

Spatiu autorizat
Echipamente profesionale
Potrivit pentru mai multe specialitati
Suprafata generoasa
Autorizati la zi (DSP, etc.)
Posibilitate de preluare imediata a activitatii

- Pretul include si costul utilitatilor.
- Se emite factura.

Locatie centrala, cu vad format si acces facil pentru pacienti.
Ideal pentru medici care doresc un spatiu pregatit, fara investitii suplimentare.

ID: 50177528 Vizualizări: 69 [Raportează](#)

Publicitate

ABOUT YOU

394,90 lei 124,90 lei

Publicitate

ABOUT YOU

397,90 lei 297,90 lei

COMPARABILA 2 :

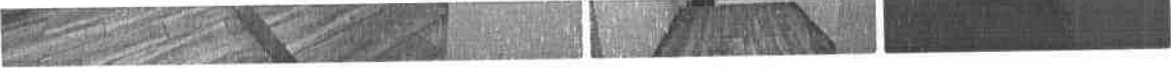
What's New x WhatsApp x Cure BNR, Curs va x Mesaje primite (1) x Anunturi Gratuite x 50 m², spatiu com- x + -

storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-spatiu-comercial-50mp-in-pietonal-stefan-cel-mare-IDGyzE?session_long_obc=18e7bc8753a26d8059b&session_o...

Music for Stress Red... SEAP Inobile eTena - Pub... Revista Rost - Rost... (254) Cursul PERFEC... SEAP Confesiune video, co... Includer de calcul... All Bookmarks

De vanzare spatiu comercial 50mp in Pietonal Stefan cel Mare

Roman, Neamt Salvează Contact



De vanzare spatiu comercial 50mp in Pietonal Stefan cel Mare

80 000 € 1600 €/m²

Roman, Neamt

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	50 m ²
Etaaj:	fără informații
Destinația proprietății:	fără informații

Agentia Imobiliara Acasa
Agentia imobiliara Acasa
0787526061

Număr*
Email*
+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

SP MEDICAL 2026 comp ep ceaj 20... 50 m², spatiu co... Calculator Microsoft Excel... ROU 16:20 05.05.2026

What's New x WhatsApp x Cure BNR, Curs va x Mesaje primite (1) x Anunturi Gratuite x 50 m², spatiu com- x + -

storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-spatiu-comercial-50mp-in-pietonal-stefan-cel-mare-IDGyzE?session_long_obc=18e7bc8753a26d8059b&session_o...

Music for Stress Red... SEAP Inobile eTena - Pub... Revista Rost - Rost... (254) Cursul PERFEC... SEAP Confesiune video, co... Includer de calcul... All Bookmarks

Informații suplimentare: fără informații

Trmite mesajul

Publicitate

Allianz Triaac Asigurare pentru casa ta

Descriere

De vânzare spațiu comercial 50 mp, format din 2 camere, 2 grupuri sanitare și hol, cu dublu acces, situat în pietonal Ștefan cel mare

Spațiul dispune de centrală termică, aer condiționat, vitrine din termopan.

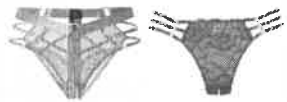
Ideal pt salon de înfrumusețare/ masaj/ cabinet

Preț: 80.000€ negociabil

ID: 10142682 Raportează

Publicitate

ABOUT YOU



95,90 lei 59 lei

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea

SP MEDICAL 2026 comp ep com 20... 50 m², spatiu co... Calculator Microsoft Excel... ROU 16:20 05.05.2026

COMPARABILA 3 :

Spațiu pentru birou / salon / cabinet (38 mp)
950 RON /lună

Strada Calistrat Hogas, Roman, Neamt

Radu Samson
RARA Soluții
0746586144

Nume*
Introdu prenumele și numele tău de familie

Publicitate

Allianz Asigurare pentru casa ta

Descriere

Agencia imobiliara RARA SOLUȚII vă propune spre inchiriere un spațiu pentru birou / cabinet / salon in zonă centrală

Locație: Str. C.A. Rosetti, bl. 1, parter, Mun. Roman, Jud. Neamț

Compartimentare: doua încăperi mari, hol generos, baie cu aerisire

Mai mult

ID: 10252732
ID Intern: CP3037141

Publicitate

vidax.ro

--	--

Publicitate

Calculator de imprumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii **950**

COMPARABILA 3 :

What's New x WhatsApp x Casa BRB, Casa voi x Mesaje personale (1) x Anunțuri Gratuite x 100 m², spațiu co... x

storia.ro/oferta/exclusivitate-de-inchiriat-cabinet-stomatologic-100mp-500e-luna-IDGint?session_long_obr=16e7bc8753ax26d8059b&session...

Exclusivitate! De inchiriat cabinet stomatologic, 100mp, 500e/luna
500 € /lună

Agentia Imobiliara Acasa
 Agentia Imobiliara Acasa
 ☎ 0757 526 061

Nome*
 Introdu prenumele și numele tău de familie

SP MEDICAL 2026 comp sp com 20... 100 m², spațiu c... Calculator Microsoft Excel 16:23 05.05.2026

What's New x WhatsApp x Casa BRB, Casa voi x Mesaje personale (1) x Anunțuri Gratuite x 100 m², spațiu co... x

storia.ro/oferta/exclusivitate-de-inchiriat-cabinet-stomatologic-100mp-500e-luna-IDGint?session_long_obr=16e7bc8753ax26d8059b&session...

Libre de la: fără informații

Tip vânzător: agenție

Stare: fără informații

Informații suplimentare: fără informații

Publicitate 0
 Allianz @ Jiriac Asigurare pentru casa ta

Descriere

EXCLUSIVITATE! De inchiriat cabinet stomatologic format din 3 camere, suprafata de 100mp, dotat cu centrala termica prin condensare

Pret chirie 500 euro/luna

ID: 10180367 Raportează

Publicitate

ABOUT YOU

TEVIU

78,99 lei

Cumpără

SP MEDICAL 2026 comp sp com 20... 100 m², spațiu c... Calculator Microsoft Excel 16:23 05.05.2026

COMPARABILA 4 :

de inchiriat salon de infrumusetare, 500euro -luna

500 € /lună

Agentia Imobiliara Acasa
Agentia Imobilara Acasa
☎ 0737 526 061

Roman, Neamt

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă: **20 m²**

Nume*
Introdu prenumele și numele tău de familie

E-mail*
Introdu adresa ta de e-mail

Număr de telefon*

Libér de taxă: fără informații

Tip vânzător: agenție

Stare: fără informații

Informații suplimentare: fără informații

Publicitate

Allianz **Tiriac** Asigurare pentru casa ta

Descriere

Se închiriază spațiu amenajat special pentru coafor/salon de infrumusetare, situat la parterul unui bloc, cu vitrină generoasă la stradă, oferind vizibilitate maximă, finisaje de lux, iluminat ambiental special pentru coafor, oglinzi mari, aer condiționat! Preț 500€/ luna

ID: 10146905

Raportează

vidaxlro

Impreună: Cadă Cu Hidromasaj, Gă, Pădură / Lenora Acacia

Das De Exterior, Gă, 100x100x241,25 Cm, Pădură/Lenora Acacia

COMPARABILA 5 :

De închiriat - Spațiu comercial complet mobilat, 65 mp

800 € /lună

Roman, Neamt

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă: **65 m²**

Relații Clienți List
Capital Imobiliare
☎ 0770 227433

Nume*
Introdu prenumele și numele tău de familie

E-mail*
Introdu adresa ta de e-mail

Număr de telefon*

De închiriat - Spațiu comercial complet mobilat, 65 mp

Roman, Neamt

Descriere

De închiriat - Spațiu comercial complet mobilat, 65 mp, recent renovat - 800 €/lună Disponibil imediat spre închiriere, spațiu comercial cu o suprafață de 65 mp, recent renovat, ideal pentru bar, cafenea, lounge, cofetărie, bistro sau activități de tip office cu recepție. Locație excelentă, cu vizibilitate bună și acces facil Utilități complete - racordat la electricitate, gaz, apă și canalizare Centrală termică proprie + aer condiționat Se închiriază mobilat: mese, scaune, bar amenajat, mobilier specific activităților HoReCa Design modern cu finisaje de calitate, iluminat ambiental și pardoseală din gresie tip parchet Spațiul a funcționat ca bar și este perfect adaptat pentru o continuare rapidă a activității Ideal pentru: bar/cafenea local cu profil sportiv punct de întâlnire/afterwork mini-bistro/salon evenimente restrânse birouri + zonă de relații cu publicul Chirie: 800 €/lună Disponibil imediat Pentru detalii și vizionări, nu ezitați să ne contactați!

Mai puțin

ID: 963940

Raportează

Salvează

Contact

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății: **800 €**

Selectați valoarea împrumutului



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 55808-C1-U2 Doljesti

Nr. cerere	10976
Ziua	17
Luna	03
Anul	2026

Cnd verificare
100203840702



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Neamt, UAT Doljesti, Loc. Buruienesti, Str SIRETULUI, Nr. 1, Et. parter, Ap. 2

Părți comune: acoperis și alte spații comune

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	55808-C1-U2	0	32,5	10.17	20.15	Ul 2 compus din hol, cabinet, baie, WC, vestiat, sala de asteptare.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16198 / 05/06/2020 Act Notarial nr. ACT de apartamentare autentificat sub nr. 906, din 04/06/2020 emis de N.P. BUTUREANU CARPUSOR Andreea Luminita;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 55808-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 55808-C1-U2/Doljesti, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 55808-C1 inscrista in cartea funciara 55808-C1;
Act Administrativ nr. 81, din 30/09/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOLJESTI; Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 11969, din 20/11/2019 emis de COMUNA DOLJESTI;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1
1) COMUNA DOLJESTI OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55808-C1/Doljesti, inscrista prin incheierea nr. 46271 din 25-NOV-19;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Neamt, UAT Doljesti, Loc. Buruienesti, Str SIRETULUI, Nr. 1, Et. parter, Ap. 2

Părți comune: acoperis si alte spatii comune

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	55808-C1-U2	0	32,5	10.17	20.15	UI 2 compus din hol, cabinet, baie, WC, vestiat, sala de asteptare.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

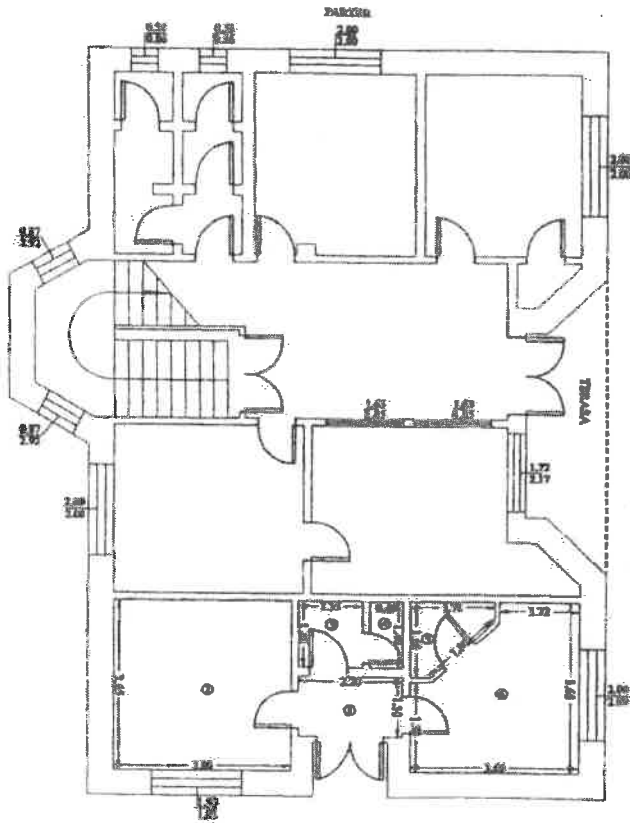
17/03/2026, 12:14

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

RELEVU CENTRU SOCIAL PARTER UR 2
Scara 1:100

19.05.2020

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Strada Strada, Nr. 1, AP2, Loc. Prahoveanu, Com. Doljesti, J. Doljesti	
55888	179 mp	DAT	Doljesti
Clasa Functionii cadastrale sc.	-	CF Individuale	20006 - CI - UR
Cod cadastral teritoriului (CT)	UR		



Numar Incepere	Descriere Incepere	Suprafata utila (mp)
1	Einl	2.9
2	Cabina	13.9
3	Dala	1.9
4	WC	1.8
5	Vestiar	2.8
6	Sala asteptare	18.5
Suprafata Utila = 32.5 mp		

Cpt - Smp/Smp/Sk, Cpt = 32.5 / 288.7 x 179 = 20.15
Cpc - Smp/Smp/Spc, Cpc = 32.5 / 288.7 x 90.3 = 10.17

Executant	Data
DIACON C. Constanta Certificat de autorizare seria RD-D-F, nr.0168	Mai 2020
Receptionist	Data

**CONFORM
CU ORIGINALUL**



DUPLICAT

ACT DE APARTAMENTARE

PRIMARIA DOLJEȘTI, cu sediul în satul și comuna Doljești, nr. 1, județul Neamț, având CUI 2613699, reprezentată de ȘOICAN IOSIF, cetățean român, având CNP 1470421272621, în calitate de primar al comunei Doljești, domiciliat în sat Rotunda, str. Parohiei, nr. 13, județul Neamț, în baza Sentinței Civile de validare primar nr. 1763 din data de 23.06.2016 pronunțată de Judecătoria Roman, în calitate de proprietară a imobilului situat în intravilanul satului Buruienesti, str. Siretului, nr. 1, comuna Doljești, județul Neamț, constând suprafața de 1500 mp teren curți construcții, împreună cu o construcție centru social notată cu C1 pe schița de plan, construită în anul 2006 din BCA, acoperită cu tablă, în suprafața la sol de 179 mp și suprafața desfășurată de 379 mp, o anexă notată cu C2 pe schița de plan, construită în anul 1999 din BCA, acoperită cu tablă, în suprafața de 65 mp și o anexă notată cu C3 pe schița de plan, construită în anul 1999 din BCA, acoperită cu tablă, în suprafața de 13 mp, având următorii vecini: la nord Blaj Mihai și comuna Doljești, la est strada Siretului având NC 54769, la sud comuna Doljești și la vest Bulai Nița, având număr cadastral 55808, înscris în Cartea Funciară nr. 55808 a localității Doljești, conform Încheierilor nr. 46271/25.11.2019 și nr. 14465/13.05.2020, eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman, în baza Hotărârii nr. 40 din data de 29.05.2020 privind aprobarea dezmembrării (apartamentării) imobilului construcție Centru Social Buruienesti aprobată de Consiliul Local al comunei Doljești, am hotărât apartamentarea imobilului cu numărul cadastral 55808-C1, cu care suntem de acord și care se transformă în:

1) imobilul cu număr cadastral 55808-C1-U1, situat în intravilanul satului Buruienesti, str. Siretului, nr. 1, ap. 1, comuna Doljești, județul Neamț, compus din hol cu casa scării, grup sanitar, WC, WC, grup sanitar, hol magazie, cameră consiliere, debara, cameră, cameră, hol cu casa scării, hol, grup sanitar, WC, WC, grup sanitar, birou, sală activități, debara, loc de joacă, birou și bucătărie, având suprafața totală de 264,40 mp, din care suprafața utilă este de 256,20 mp + 80,20 mp terasă, împreună cu cota parte din părți comune CPC - 80,13 mp și cota parte din terenul CPT - 158,85 mp aferente imobilului descris mai sus, ce urmează a fi înscris în Cartea Funciară a localității Doljești, având dimensiunile prevăzute pe schița de plan cadastrală alăturată, ce face parte integrantă din prezentul act și:

2) imobilul cu număr cadastral 55808-C1-U2, situat în intravilanul satului Buruienesti, str. Siretului, nr. 1, ap. 2, comuna Doljești, județul Neamț, compus din hol, cabinet, baie, WC, vestiar și sală așteptare, având suprafața utilă de 32,50 mp, împreună cu cota parte din părți comune CPC - 10,17

mp și cota parte din terea CPT – 20,15 mp aferente imobilului descris mai sus, ce urmează a fi înscris în Cartea Funciară a localității Doljești, având dimensiunile prevăzute pe schița de plan cadastrală alăturată, ce face parte integrantă din prezentul act.

Imobilul cu numărul cadastral 55808-C1 ce se apartamentează are numerele cadastrale 55808-C1-U1 și 55808-C1-U2, potrivit planului cadastral și fișelor bunului imobil anexate, avizate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț la data de 19.05.2020 și întocmite de persoană fizică autorizată, care fac parte integrantă din prezentul contract.

Imobilul ce face obiectul prezentului act de apartamentare aparține domeniului public al comunei Doljești, terenul conform Hotărârii de guvern nr. 1356 din data de 27.12.2001, împreună cu lista de inventar cuprinzând bunurile care alcătuiesc domeniul public al comunei Doljești și dezmembrat în baza Hotărârii nr. 81 din data de 30.09.2019 privind aprobarea lotizării unui teren aprobată de Consiliul Local al comunei Doljești, iar construcțiile edificate fără autorizație de construire după cum rezultă și din Certificatul de atestare fiscală a edificării construcției nr. 11969 din data de 20.11.2019 eliberată de Primăria comunei Doljești și înscris în Cartea Funciară nr. 55808 a localității Doljești.

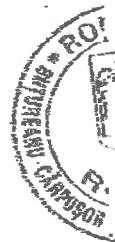
PRIMARIA DOLJEȘTI reprezentată de ȘOICAN IOSIF, în calitate de primar al comunei Doljești, declarăm că imobilul de mai sus aparține domeniului public al comunei Doljești, nu este scos din circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu judecătoresc, nu are sarcini după cum rezultă și din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 15192 din data de 22.05.2020, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț-Biroul de Cadastru și Publicitate Roman și consimțim la intabularca în Cartea Funciară a dreptului de proprietate asupra apartamentelor de mai sus.

Taxele și impozitele datorate către stat sunt scutite și deținem Certificatul de Urbanism în scopul apartamentării nr. 33 din data de 03.06.2020 eliberat de Primăria comunei Doljești.

Prezentul act de apartamentare este necesar la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț.

Tehnoredaciat la Biroul Individual Notarial Buțureanu - Cărpășor Andreea - Luminița din Roman, în 1 exemplar original, care rămâne în arhiva biroului individual notarial și 4 duplicate, din care 1 duplicat va rămâne în arhiva biroului individual notarial, 1 duplicat la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și 2 duplicate au fost eliberate părților.

DECLARANTĂ,
COMUNA DOLJEȘTI
reprezentată de Primar
S.S.ȘOICAN IOSIF



DF
 ROMÂNIA
 UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
 BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL
 BUȚUREANU - CĂRPUȘOR ANDREEA – LUMINIȚA
 LICENȚA DE FUNCȚIONARE 55/3640/07.03.2016
 SEDIUL: ROMAN, STR. LIBERTĂȚII,
 BL. 12, SC. C, AP. 26, JUDEȚUL NEAMȚ

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 906
 Anul 2020, Luna iunie, Ziua 04

În fața mea, **BUȚUREANU - CĂRPUȘOR ANDREEA – LUMINIȚA**,
 notar public, la sediul Biroului Individual Notarial s-a prezentat azi:

ȘOICAN IOSIF, cetățean român, având CNP 1470421272621, domiciliat
 în sat Rotunda, str. Parohiei, nr. 13, județul Neamț, identificat cu carte de
 identitate, seria NT, nr. 984909, eliberată la data de 06.03.2018 de SPCLEP
 Roman, în calitate de primar al comunei Doljești, care, după ce a citit actul, a
 declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a
 consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale
 nr. 36/1995, republicată cu modificările ulterioare

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Taxa de înscriere în Cartea Funciară (Cod 2.2.2.) în sumă de 120 lei, s-a achitat cu
 chitanța nr. 8679273 din 04 iunie 2020

Onorariu: 500 lei + 95,00 lei TVA, achitat cu chitanța nr. Cf din data
 de 04 iunie 2020, eliberată de Biroul Individual Notarial.

Notar public,

S.S. Buțureanu - Cărpășor Andreea - Luminița

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de Buțureanu -
 Cărpășor Andreea - Luminița, notar public, astăzi, data autentificării
 actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
 BUȚUREANU - CĂRPUȘOR ANDREEA – LUMINIȚA



[Handwritten signature]



FOAIE ALBA