

S.C. EVALUARI CASAPU SRL

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

J27/844/2016, CUI 36549280

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2025

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren cu destinatia pășune
situat in extravilanul comunei Doljesti, judetul Neamt



Iulie 2025

CUPRINS

| | |
|--|-----------|
| IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI..... | 4 |
| IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI..... | 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 DESEMNATI | 6 |
| 1.3. SCOPUL EVALUARII | 6 |
| 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 | 9 |
| 1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR10 | |
| 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 | 11 |
| 3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE | 13 |
| 3.1. DESCRIEREA JURIDICA | 13 |
| 3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE | 13 |
| 3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE..... | 13 |
| 3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT | 14 |
| 3.5. HARTA LOCATIEI | 14 |
| 3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII | 14 |
| 3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE | 14 |
| 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE | 15 |
| 4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE | 15 |
| 4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI | 15 |
| 4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE | 15 |
| 4.4. OFERTA | 15 |
| 4.5. CEREREA | 15 |
| 4.6. ECHILIBRUL PIETEI | 15 |
| 4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA | 15 |
| 5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA..... | 17 |
| 5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE..... | 17 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 5.2. | EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA..... | 17 |
| 6. | ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII | 18 |
| 6.1. | OPINIA FINALA ASUPRA VALORII..... | 18 |
| 7. | ANEXE..... | 19 |
| 8. | MENTIUNI FINALE..... | 20 |
| 8.1. | DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA)..... | 20 |
| 8.2. | VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE | 20 |
| 8.3. | CONDITIILE LIMITATIVE | 21 |

01 Iulie 2025

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| In atentia: | Clientul: Comuna Doljesti |
| | Destinatarul: Comuna Doljesti |

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea unui teren situat in extravilanul comunei Doljesti, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea unui teren situat in extravilanul comunei Doljesti, judetul Neamt, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

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

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Doljesti
Destinatarul: Comuna Doljesti
Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este determinarea valorii de piata pentru inchirierea terenului evaluat .

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de urmatoarele terenuri:

| Nr. crt. | Denumire/Categ. de folosinta | Localizare | Supraf. (mp) | Numar cadastral | Carte funciara |
|-----------------|-------------------------------------|---|---------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | Teren extravilan/pasune | Loc. Doljesti , com. Doljesti , Tarla Humă , jud. Neamt | 48.560 | 59713 | 59713 |

Prezentarea cadastrala a bunurilor imobile este detaliata in Anexa 1.

Data evaluarii

Data evaluarii este 01.07.2025.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 30.06.2025 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl Lungu Albert . Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

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

| Nr. crt. | Denumirea bunului evaluat | Valoarea de piata | |
|----------|---------------------------|-------------------|-------------|
| 1 | Teren extravilan/ pasune | 23.552 € | 119.576 lei |

Valoarea chiriei anuale este urmatoarea :

| Nr. crt. | Denumirea bunului evaluat | Valoarea chiriei anuale | |
|----------|---------------------------|-------------------------|-----------|
| 1 | Teren extravilan/ pășune | 500 € | 2.539 lei |

La determinarea chiriei anuale s-au folosit metode de de evaluare de piata dar si metoda de calculul prin care rezulta chiria anuala/ha pasune rezultata din produsul : productia de masa furajera to/ha X pretul mediu la to masa verde /ha comunicat de Consiliul Judetean Neamt pentru anul 2025 .

Perioada de inchiriere este de 5 ani

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 01.07.2025 – 5,0772 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 01.07.2025 respectiv 5,0772 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

Date de identificare ale societatii:

CUI: 36549280

Data infintarii:

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

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

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

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

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2025.

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 și nu are nici un interes față 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 Doljesti

Destinatarul: Comuna Doljesti

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este determinarea valorii de piata pentru inchirierea terenului evaluat.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de următoarele terenuri:

| Nr. crt. | Denumire/Categ. de folosință | Localizare | Supraf. (mp) | Numar cadastral | Carte funciara |
|----------|------------------------------|---|--------------|-----------------|----------------|
| 1 | Teren extravilan/pasune | Loc. Doljesti , com. Doljesti , Tarla Humă , jud. Neamt | 48.560 | 59713 | 59713 |

Prezentarea cadastrală a bunurilor imobile este detaliată în Anexa 1.

1.5. Tipul valorii

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

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

Standardele ANEVAR aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - 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 Doljesti.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 01.07.2025.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 01.07.2025.

1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspecției proprietății subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piață, a raționamentului Evaluatoresului și a altor surse de informații menționate în cadrul raportului.

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 30.06.2025 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl primar Albert Lungu . 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 30.06.2025, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Terenul extravilan este situat in Tarla Huma si are destinatia de pasune ;
- 2 Accesul se face din drumuri asfaltate si drum de exploatare .

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 presupune a fi corecte;
- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului;
- Obiectivul evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot aparea dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii;

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

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață.

2.1. Etapele parcurse

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

2.2. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii

de piata se face prin 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.

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

Bunurile imobile evaluate prin prezentul raport de evaluare se afla in proprietatea comunei Doljesti. Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Hotararea Consiliului Local Doljesti nr.47/28.04.2025 ;
- Extras de carte funciara nr. 59713 emise de ANCPI Neamt , BNCPI Roman .Nr cerere 24773/15.05.2025;

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

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 Butea 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 Albuia 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

Terenul este amplasat în extravilanul comunei Doljestei.

Terenul extravilan este situat în Tarla Huma și este un teren cu destinație pășune ;

Accesul se face din drumuri asfaltate și drum de exploatare .

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Teren extravilan (categoria de folosință pășune).

Prezentarea cadastrală este detaliată în Anexa 1.

Utilitățile zonei: apă, energie electrică.

3.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Se găsesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata terenurilor amplasate in extravilanul comunei Doljesti.

4.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la $> 85\%$.

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

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

Un efect major in prezent il are efectul legii darii in plata si cresterea avansului in ceea ce priveste achizitionarea de locuinte care influenteaza intregul domeniu de achizitii de imobiliare.

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri extravilane situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul este situată între 0,35÷0,50 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind între 2.000 mp÷10.000 mp.

4.5. Cererea

La data curenta se estimeaza o cerere redusa pentru proprietati similare;

- Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren, categoria de folosinta, amplasare, utilitati;
- In prezent cererea este in stagnare, in general cumparatorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajati de mediul economic din prezent, fiind determinati si de conditiile actuale de creditare si de situatia economica la nivelul tarii.

4.6. Echilibrul pietei

Strict pe zona analizata se estimeaza un dezechilibru in sensul cererii care este foarte scazuta, iar in ceea ce priveste amplasamentele cu suprafete similare, oferta este modesta, piata fiind a cumparatorilor.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare buna, zona rezidentiala;

2. Existenta utilitatilor (apa, energie electrica).

Factori negativi

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania;

Concluzie

Pentru amplasamentul evaluat, in prezent cererea este redusa datorita conditiilor nefavorabile de pe piata in ceea ce priveste puterea de cumparare, lipsa de capital a investitorilor si stagnarea investitiilor.

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie principiul celei mai bune utilizari, care “îi maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar.”

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

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

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

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

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

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

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

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

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexele 2 si 3.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

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

| Nr. crt. | Denumirea bunului evaluat | Valoarea de piata | |
|----------|---------------------------|-------------------|-------------|
| 1 | Teren extravilan/ pasune | 23.552 € | 119.576 lei |

Valoarea chiriei anuale este urmatoarea :

| Nr. crt. | Denumirea bunului evaluat | Valoarea chiriei anuale | |
|----------|---------------------------|-------------------------|-----------|
| 1 | Teren extravilan/ pășune | 500 € | 2.539 lei |

La determinarea chiriei anuale s-au folosit metode de de evaluare de piata dar si metoda de calculul prin care rezulta chiria anuala/ha pasune rezultata din produsul : productia de masa furajera to/ha X pretul mediu la to masa verde /ha comunicat de Consiliul Judetean Neamt pentru anul 2025 .

Perioada de inchiriere este de 5 ani

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 01.07.2025 – 5,0772 lei/euro



7. ANEXE

| | |
|-------------|---|
| Anexa 1: | Bilantul terenurilor |
| Anexe 2; 3: | Abordarea prin piata. Evaluarea terenului |
| Anexa 4: | Valori finale din evaluare terenuri. Valori chirie anuala |
| Anexa 5: | Fotografii proprietate |
| Anexa 6: | Comparabile vanzari terenuri |

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

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

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

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

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

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

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

8.3. Condițiile limitative

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

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

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