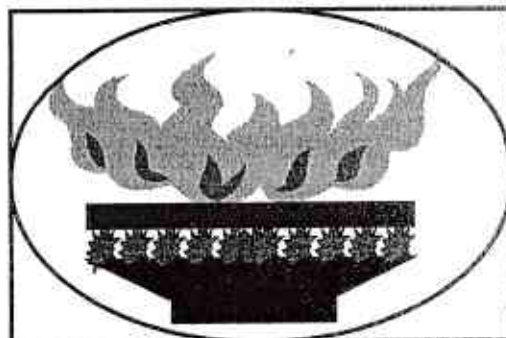


P.F.A. Ștefănescu Mihai

Expertize, evaluări, proiectare

Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55, jud. Neamț

Tel. mobil 0771 482 315; 0742208636



RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan 1305 mp, NC51838, situat în
sat Tașca, com. Tașca, jud. Neamț, str. Poiana,
nr. fn**

Proprietar: UAT com. Tașca

Utilizator desemnat: Primăria UAT com. Tașca

-octombrie 2025-

Raport de evaluare
Teren intravilan NC51838, situat în sat Tașca, com.
Tașca, str. Poiana, fn, proprietatea
UAT com. Tașca, jud. Neamț

Partea I. Introducere și rezumatul concluziilor

1.1. Declarație de conformitate:

Ca elaborator, subsemnatul evaluator declar că prezentul raport de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Naționale de Evaluare ANEVAR editia 2025, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, armonizate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards) și cu ipotezele semnificative, ipotezele speciale și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau ale altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator al raportului de evaluare, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

1.2. Certificare:

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- a. Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile în urma **inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în data de 22 10 2025, însoțită de delegatul Primăriei com. Tașca, referent registru agricol Son Alexandru.**
- b. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietăților imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune de evaluare, excepție făcând rolul menționat aici.
- c. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în prezentul raport de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

1.3. Sinteza evaluării (Rezumatul concluziilor importante):

Obiectul evaluării și opinia finală a evaluatorului asupra valorii terenului evaluat: Proprietate imobiliară teren intravilan, NC51838, 1305 mp, categoria de folosință desemnata neproductiv, situat în sat Tașca, com. Tașca, jud. Neamț, str. Poiana, fără număr alocat, proprietatea UAT com. Tașca.

Valoarea unitară medie estimată a terenului evaluat : **3,155 €/mp.**

Valoarea estimată totală a terenului evaluat :

4 118,00 € (20 940,50 lei)

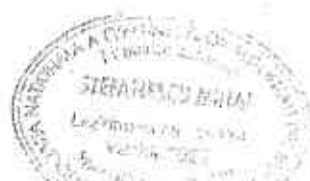
Dreptul de proprietate al UAT com. Tașca: prezumat deplin.

Utilizarea desemnata a evaluării: Consilierea clientului. Estimarea unei valori pentru teren, în vederea vânzării acestuia.

Tipul valorii estimate: valoarea de piață (definită în continuare la pct. 2.8.).

Moneda utilizată în evaluare: RON și €. Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare (de referință în cuprinsul prezentului raport de evaluare): **5,0851 lei/€; 4,3947 lei/USD.**

Evaluator,
ing. Stefanescu Mihai



Partea a II-a. Termeni de referinta ai evaluarii

2.1. Tipul evaluarii si tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se refera la o proprietate imobiliara de tip teren intravilan, presupus liber de constructii pentru evaluare. Cerintele clientului nu au facut referire la un anumit tip de raport de evaluare sau la un anumit format de prezentare a datelor. Raportul de evaluare este de tip narativ.

2.2. Identificarea clientului/beneficiarului si a utilizatorului desemnat al evaluarii :

2.2.1. Client/proprietar: U.A.T. com. Tașca, cu sediul in sat Tașca, com. Tașca, str. lt. Mitru Vasile nr. 4, jud. Neamt, cod poștal: 617455, CUI 2614457, J: n/a, reprezentant legal Primar Ursache Daniela.

Evaluarea s-a efectuat in baza contractului de achizitie a serviciilor de evaluare inregistrat la Primaria Tașca cu nr. 30/13 05 2025 si a Actului Additional la acest contract, inregistrat la Primaria Tașca cu nr. 4104/16 06 2025.

2.2.2. Utilizator desemnat: Primaria U.A.T. com. Tașca, jud. Neamt.

2.3. Utilizarea desemnata a evaluarii :

Consilierea clientului. Estimarea valorii terenului, in vederea vanzarii acestuia.

2.4. Identificarea altor utilizatori desemnati cu exceptia clientului :

Nu este cazul.

2.5. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare :

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (utilizatorul desemnat al evaluarii), în scopul preciza în raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului si al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarul/beneficiarul evaluării și celor care au obținut acordul scris, și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client (utilizatorul desemnat al evaluarii) și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau in situatia când proprietatea evaluata a intrat în atenția unui organism judiciar legal abilitat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul (utilizatorul desemnat al evaluarii) numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client in contractul de achizitie servicii de evaluare și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului (utilizatorul desemnat al evaluarii). Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute si înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

2.6. Identificarea proprietatii evaluate :

Proprietate imobiliara teren intravilan, liber de constructii, proprietatea U.A.T. com. Tașca, jud. Neamt, situat in sat Tașca, com. Tașca, jud. Neamt, str. Poiana, fara numar alocat. Proprietatea a fost identificata conform «Extrasului de carte funciara» nr. 40130/22 10 2025, pus la dispozitie de catre utilizatorul desemnat al raportului de evaluare (prezentat, in copie, in Anexa 1 din prezentul raport de evaluare).

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietatilor evaluate :

La data evaluarii, terenul este inregistrat in cartea funciara cu numarul cadastral NC51838. Dreptul de proprietate al UAT Tașca a fost obtinut prin constituire.

Conform declaratiei reprezentantului proprietarului, la data inspectiei pe teren, parcela evaluata face parte

... din domeniul privat al comunei, nu este ipotecata si nu exista contracte de arendare/concesiune in curs. Datele au fost furnizate de Primaria Tașca, prin referent de specialitate Soponari Georgeta.

In conditiile prezentate mai sus, se prezuma ca dreptul de proprietate al UAT com. Tașca este deplin.

2.8. Tipul valorii estimate si definitia acesteia :

Conform cerintelor proprietarului, valoarea estimata va fi valoarea de piata, inteleasa in sensul Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2025, editate de ANEVAR si definita astfel in standardul SEV 102: *“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

2.9. Identitatea evaluatorului :

Ing. Ștefănescu Mihai, domiciliat în mun. Roman, jud. Neamț, str. V. Hugo, bl.2, ap.55, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), având legitimația de evaluator nr. 16334, expert tehnic juridic avand specializarea «Evaluare bunuri imobile», avand autorizatia Min. Justitiei nr. 4051706202545749250816052025.

2.10. Cronologie :

Data inspectiei proprietatii : 22 10 2025. Cu aceasta ocazie, s-a identificat proprietatea din punct de vedere al localizarii si al intinderii acesteia, s-au identificat limitele de proprietate si s-au executat fotografii. La inspectia pe teren, subsemnatul evaluator am fost insotit si am primit relatii despre terenul evaluat din partea proprietarului de la delegatul acestuia, dl. referent registru agricol Son Alexandru.

Data raportului de evaluare : 31 10 2025.

Data efectiva a opiniei asupra valorii : 31 10 2025.

2.11. Natura si sursa informatiilor utilizate :

Sursele de informatii utilizate sunt precizate in raport la locul mentionarii informatiilor sau prin trimitere la bibliografie.

Bibliografie :

- [1] ANEVAR “Evaluarea proprietatii imobiliare” ed. 2013.
- [2] M. Grădinariu - *Estimațiuni industriale, rurale și civile*, Ed. Virginia, Iași, 1994.
- [3] Standarde Nationale de Evaluare ANEVAR editia 2025 si ghidurile metodologice de evaluare:
SEV100 Cadrul general al evaluării;
SEV101 Termenii de referință ai evaluării;
SEV102 Tipuri ale valorii;
SEV103 Abordări în evaluare;
SEV104 Informații și date de intrare;
SEV106 Documentare și raportare;
SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
SEV630 Evaluarea bunurilor imobile.
- [4] Baze de date si analize imobiliare 2021-2025 Revista “Valoarea” editata de IROVAL.
- [5] ANEVAR-„Evaluarea proprietatii imobiliare”-Traducere editia a II-a canadiana, Ed. IROVAL 2012.
- [6] Sorin V. Stan, Irina Bene – “Evaluarea proprietatii imobiliare. Aplicatii”, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2012.
- [7] Sorin V. Stan – “Evaluarea terenului. Aplicatii”, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2009.
- [8] Corneliu Schiopu “Inspectia proprietatii imobiliare in scopul evaluarii” Ed. IROVAL, 2008.
- [9] Ursescu Sorin-Cristian pentru Camera notarilor publici Bacau-„Studiu de piata ghid privind stabilirea valorilor de circulatie orientative minime ale terenurilor situate in intravilanul si extravilanul localitatilor administrativ-teritoriale componente ale jud. Neamt”.

