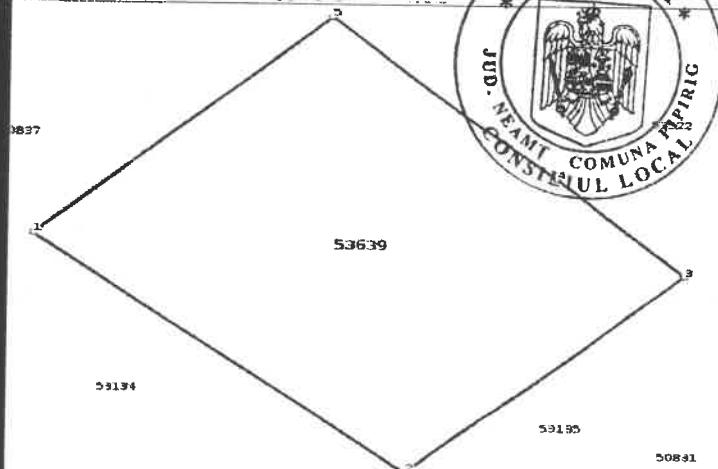




vlad.grigorean / 48752790

Intrare/iesire: 823 din 25.01.2024

RAPORT DE EVALUARE



CLIENT, SOLICITANT, DESTINATAR: COMUNA PIPIRIG, CIF: 2614228;
PROPRIETAR: COMUNA PIPIRIG, CIF: 2614228 – domeniul privat;
OBIECTUL EVALUĂRII: RAPORT DE EVALUARE – PROPRIETATE IMOBILIARĂ compusă din urmatoarele:
**TEREN [curți construcții] cu suprafață de 135 mp; înscrisă în C.F.: 53639; nr. cadastru: 53639
 UAT Pipirig, jud. Neamț.**

❖ Situat în intravilan sat Pipirig, strada Aleea Stadionului, comuna Pipirig, jud. Neamț

SCOPUL EVALUĂRII: ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ PENTRU INFORMAREA CLIENTULUI ÎN VEDEREA CONCESIUNII.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al EVALUATORULUI și al BENEFICIARULUI (DESTINATARULUI, PROPRIETARULUI).

data evaluării: 25 ianuarie 2024



B K R I N T L
 worldwide first value
 vlad.grigorean
BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021
ANEVAR corporate member, certificate no: 0807
c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 (E.P.I.)
 Pepinierei Business Center
 610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

CUVANT INAINTE,



BURKHARO INTERNATIONAL SRL este o societate comercială desfășură servicii imobiliare complete sub brand-ul: **BKR INTL** fiind membru al Consiliului Cooperativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) autorizată nr. 0807.

- In cadrul companiei, activitatea de evaluare este coordonata de c.j. dipl. ing. Grigorean Vlad, membru titular ANEVAR, legitimatia nr. 18262 – specializarile [E.P.I. – evaluarea proprietatilor imobiliare].
 - Unul dintre obiectivele strategice ale companiei este implementarea celor mai bune practici profesionale in evaluare respectand Standardele de Evaluare la data evaluarii care sa prezinte, pe de o parte, o estimare reala a tipului de valoare si, pe de alta parte, o adevarare la realitatatile nationale si la structura activitatilor de evaluare recunoscute prin actul normativ de reglementare a profesiei de evaluator autorizat.
 - Asadar, din aceste considerente, standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, in vigoare la data evaluarii, stau la baza tuturor rapoartelor de evaluare intocminte de compania BURKHARO INTERNATIONAL SRL – membru corporativ ANEVAR.

Nome: BURKHARO INTERNATIONAL SRL

Cod Unic de Identificare: 44261857

Nr. Registrul Comertului: J27/597/2021

Sediul: Pepinierei Business Center, strada Pepinierei, nr. 42, Piatra Neamt, Romania, 610360

Telefon: (+4) 0728.752.790

Email: burkharo.international@gmail.com

Coordinator: Manager General c.i. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD

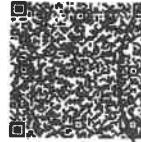


Vlad Grigorcan

RAPORT DE EVALUARE

and grigorean

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



Cuvânt înainte



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

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

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

La nivel mondial, cifrele descriu unul dintre cele mai prospere momente economice din istorie: mari poli de creștere, îaloală cu economiile emergente, își revin din criza cauzată de pandemie. Consumul mondial de bunuri și servicii se află la un record absolut.

În mare parte, redresarea economică spectaculoasă se datorează pachetelor-mamut de stimulare economică adoptate cu o rapiditate fără precedent. Având înca în memorie criza economică mondială din 2008-2010, guvernele din întreaga lume nu și-au mai asumat riscul unor recesluni de durată. Astfel că răspunsul financiar pentru contracararea efectelor economice ale pandemiei însumează, conform datelor compilate de Fondul Monetar Internațional, mai bine de 10 trilioane de dolari (adică peste 11% din valoarea Produsului Intern Brut global din 2019).

Grupul Bank of America a publicat recent un raport care estimează că, de la falimentul Lehman Brothers încoace, băncile centrale au injectat 23 de trilioane de dolari în economie, prin diverse instrumente de politică monetară precum relaxarea cantitativă și cumpărarea de active financiare în domeniul de importanță strategică. Ne întoarcem la PIB-ul mondial din 2019, adică înainte de izbucnirea pandemiei, care s-a ridicat la echivalentul a 87 de trilioane de dolari. Un sfert din tot ceea ce s-a produs, vândut și cumpărat în lume acum doi ani reprezintă bani injectați artificial în piețe de băncile centrale.

iar banii nu dorm niciodată. Pachetele de stimulare economică au produs și consecințe mai puțin fericite – primul și cel mai apropiat de cetățean este un avans considerabil al inflației, consideră acum tot mai mulți analiști.

Mai mulți bani în piață se reflectă concomitent în creșterea cererii și a prețurilor de consum. Înținută sub un anumit prag, inflația este sănătoasă și este doar simptomul firesc al creșterii economice. Un prag sustenabil al inflației depinde, evident, de particularitățile unei economii, însă 2% este nivelul considerat confortabil.

Lipsa inflației este un semn rău pentru economie. De regulă, perioadele de criză duc la scăderea consumului și la încetinirea dramatică a vitezei de circulație a banilor. Chiar dacă aceștia există, companiile și populația deopotrivă sunt reticente în a-i investi. Gradul de economisire – în toate formele ei – crește, activitatea de creditare încețează. Pentru economia americană și cea a Uniunii Europene, de exemplu, deflația era un risc real după criza prelungită din 2008-2012.

Cel mai simplu este să definim deflația drept opusul inflației – prețurile scad. Deși nu sună deloc rău, acest scenariu este un avertisment clar pentru iminența recesiunii. Producătorii de bunuri vând mai ieftin decât anul trecut – adică nu există cerere, iar pierderile se vor reflecta pe termen cel mult mediu în o rată a șomajului mai ridicată și un nivel mai scăzut al impozitelor achităte către guvern. Deflația se poate observa când viteza de circulație a banilor scade. Pentru a stimula această circulație, băncile centrale au două mari „arme” – relaxarea cantitativă și stabilirea unor dobânzi de politică monetară scăzute. Numită și „dobândă-cheie”, dobândă de politică monetară este cea la care banca centrală împrumută băncile comerciale. Astfel de împrumuturi au loc zilnic.

Dacă băncile comerciale se împrumută ieftin de la banca centrală pot face, la rândul lor, operațiuni mai multe – de la a acorda credite populației și companiilor la a cumpăra obligațiuni guvernamentale și a finanța mari proiecte de investiții. Creditele acordate se reflectă apoi în consum și investiții. Achizițiile de obligațiuni

guvernamentale permit guvernelor să-și susțină deficitul bugetar și să nu intre în incapacitate de plată.

Rata dobânzii de politică monetară este considerată ca fiind o altă dobândă esențială pentru economie: cea pe care băncile centrale o oferă pentru depozitele făcute de băncile comerciale. În spate e același rationament: cu cât dobânda pentru depozite e mai scăzută, cu atât băncile sunt descurajate să „înghețe” banii în depozite și sunt impulsionate să-i „miște” în economie. În cazul Băncii Centrale Europene, spre exemplu, această dobândă este setată la -0,5% de doi ani. De fapt, din iunie 2014 începând, dobânda BCE a fost constant negativă.

Sursa: Bank of America, panorama.ro (business of tomorrow)

BURKHARO INTERNATIONAL SRL este o societate comercială ce oferă servicii imobiliare complete sub brand-ul: (BKR INTL) fiind membru corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) autorizată nr. 0807.

În cadrul companiei, activitatea de evaluare este coordonată de c.j. ing. Grigorean Vlad, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 18262 – specializările [E.P.I. – evaluarea proprietăților imobiliare].

Unul dintre obiectivele strategice ale companiei este implementarea celor mai bune practici profesionale în evaluare respectând Standardele de Evaluare la data evaluării care să prezinte, pe de o parte, o estimare reală a tipului de valoare și, pe de altă parte, o adevarare la realitățile naționale și la structura activităților de evaluare recunoscute prin actul normativ de reglementare a profesiei de evaluator autorizat. (ORDONANȚĂ de GUVERN nr. 24 din 30 august 2011 actualizată până la data de 24 iulie 2013).

Așadar, din aceste considerente, standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, în vigoare la data evaluării, stau la baza tuturor rapoartelor de evaluare întocminte de compania BURKHARO INTERNATIONAL – membru corporativ ANEVAR.

c.j. ing. Vlad Grigorean,
Manager Burkharo International SRL



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

CONFIDENTIAL,

Piatra Neamt, 25 Ianuarie 2024

Stimata(e) Doamna/Domn,



Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din **teren curti constructii** cu suprafata de **135 mp** inscrisa in CF sub nr. 53639 si numar cadastral 53639 UAT Pipirig, situat in sat Pipirig, comuna Pipirig, jud. Neamt:

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Pipirig	Suprafata [mp]
1	Teren curti constructii - CF sub nr. 53639 si numar cadastral 53639 UAT Pipirig	53639 / 53639	135

Intabulare *drept de proprietate* **COMUNA PIPIRIG, CIF: 2614228 – domeniul privat –** lista de inventar; descrisa in cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport este **INFORMAREA CLIENTULUI** in vederea estimarii valorii de concesiune la data evaluarii a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport de evaluare.

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



Opinia evaluatorului in urma aplicarii metodei de evaluare, este ca ~~valoarea de piata~~
in vederea informarii clientului pentru concesiune a proprietatii imobiliare este

TABEL CENTRALIZATOR

proprietate imobiliara **TEREN CURTI CONSTRUCTII** $S_{teren} = 135\text{ mp}$,

COMUNA PIPIRIG – domeniul privat – drept de proprietate
situata in intravilan **COMUNA Pipirig**, sat Pipirig, jud. Neamt

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Pipirig	Suprafata [mp]	Valoare de piata concesiune (lei/AN) fara TVA)
1	Teren curti constructii; CF sub nr. 53639 si numar cadastral 53639 UAT Pipirig	53639 / 53639	135	360
TOTAL GENERAL [fara TVA]			135	360

VALOARE concesiune anuala recomandata teren curti constructii $S = 135\text{ mp} = 360\text{ lei/AN}$

Curs valutar BNR la data 25 ianuarie 2024: 1 euro = 4,97135 lei

Valoarea nu contine TVA



RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

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



Opinia noastră a fost exprimată tinând seama exclusiv de ipotezele, ipoteze speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și sociale menționate în acesta. Raportul de evaluare a fost cu atenție întocmit, în baza informațiilor detinute de noi sau puse la dispoziție de dumneavoastră.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opiniile evaluatorului privind valoarea de piata a proprietății imobiliare la data evaluării.

Va mulțumim pentru oportunitatea oferită de a elabora acest raport de evaluare.

Cu stima,

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

B K R I N T L

worldwide first value

vlad grigorean

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

ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

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

Pepinieri Business Center

60360, Pepinieri, 42, Piatra Neamț, jud. Neamț, ROMANIA

Data: 25 ianuarie 2024



CUPRINS

Rezumatul evaluarii
Declaratie de conformitate

RAPORT DE EVALUARE - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII



1. Generalitatii

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

2. Analiza pielei imobiliare

3. Dreptul de proprietate asupra imobilului

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

4. Evaluarea Imobilului

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

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Abordarile folosite

7. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

8. Fotografii

9. Anexe



REZUMATUL EVALUARII

PROPRIETATEA EVALUATA

Numele clientului	COMUNA PIPIRIG, CIF: 2614228	
Data evaluarii	25 ianuarie 2024	
Tipul proprietatii	Teren intravilan – curti constructii - neconstruibil	
Folosinta	Curti constructii	
Destinatie	Curti constructii	
Adresa proprietatii	Intravilan COMUNA Pipirig, sat Pipirig, jud. Neamt	
Proprietar(i)	COMUNA PIPIRIG – domeniul privat, CIF: 2614228	
Numar cadastral	53639 UAT PIPIRIG, JUD. NEAMT	
Numar Carte Funciara	53639 UAT PIPIRIG, JUD. NEAMT	
Listea actelor de proprietate	<ul style="list-style-type: none">• Extras de carte funciara pentru informare pentru CF 53639 UAT Pipirig, jud. Neamt;• Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil scara 1:500;• Lista de inventar;	
Utilizarea actuala a imobilului	Teren curti constructii.	
Cea mai buna utilizare	Curti constructii	
Suprafete (mp)	Teren	St: 135 mp
	Cota indiviza din lot drum de acces: Nu e cazul;	
Descrierea zonei si a amplasamentului	Proprietatea care face obiectul analizei este situata in intravilanul Comuna Pipirig, sat Pipirig, jud. Neamt	
Descriere teren	Proprietatea care face obiectul analizei este formata dintr-un teren intravilan curti constructii –	

Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public – neasfaltat cu o banda de circulatie pe sens <input type="checkbox"/> Privat (cota individuala din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele	Distanta	
	Electricite (medie tensiune)	<input checked="" type="checkbox"/>	Retea publica la limita proprietatii
	Alimentare cu apa	<input type="checkbox"/>	Retea publica la limita proprietatii
	Alimentare cu gaze	<input type="checkbox"/>	Retea publica la limita proprietatii
	Canalizare	<input type="checkbox"/>	Retea publica la limita proprietatii
Abateri de la cartea funciara:	NU e cazul;		
Exista pe proprietate constructii demolabile	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU		
Exista pe proprietate constructii demolate	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terți asupra imobilului (superficie, uz / abitatie, folosinta, servitute)	NU SUNT; Pe acest teren sunt edificate 5 constructii proprietate a unor persoane fizice.		

Abordari in evaluare:	Abordarea prin piata - teren		
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA – Proprietate Imobiliara <i>(valoarea nu contine TVA)</i>	EUR	LEI	
	1.040	5.180	
- valoare unitara teren	7,700	Eur/mp	38,319 Lei/mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,97135 lei la data evaluarii 25.01.2024		



DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm că:

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

Cu stima,

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

B K R I N T L
worldwide first value

vlad grigorean

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

ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

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

610360, Pepinieri, 42, Piatra Neamț, jud. Neamț, ROMANIA

Data: 25 ianuarie 2024

RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean



BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinieri Business Center
610240, Pepinieri, 42, Piatra Neamț, Neamț, ROMANIA

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. GENERALITATI

1.1 Obiectul si scopul evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din teren curti constructii cu suprafata de 135 mp inscrisa in CF sub nr. 53639 si numar cadastral 53639 UAT Pipirig situat in sat Pipirig, comuna Pipirig, jud. Neamt.

Scopul Scopul prezentului raport este INFORMAREA CLIENTULUI in vederea estimarii valorii de concesiune la data evaluarii a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport de evaluare.

Prezenta lucrare se adreseaza catre:

- ✓ **COMUNA PIPIRIG, CIF: 2614228, domeniul privat** – in calitate de proprietar, client, destinatar.

Prezentul Raport de evaluare se adresează catre **COMUNA Pipirig – CIF: 2614228**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesioniștilor de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul(ii) lucrării.

1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

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

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

reflectă interacțiunea complexă a celor patru factori ai valorii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean



imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată să fie anticipată*

Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață.

current este inclus între cei care formează „piață”;

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

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

valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

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

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



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

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

+

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor - SEV (1 septembrie 2020): „*Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*”

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

Pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață se poate utiliza același tip de comentarii, precum cele pentru definiția valorii de piață, prezentate anterior. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acele care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere luate în considerare de evaluator.

1.3 Data estimarii valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **25.01.2024**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum prețurile estimate de către evaluator.

Inspecția proprietății a fost facută de dl evaluator c.j. dipl. ing. Grigorean Vlad în data de **15.01.2024**.

Evaluarea a fost realizata in luna ianuarie 2024. Data evaluării este **25.01.2024**.

Data raportului de evaluare este 25.01.2024. Data predării raportului de evaluare este 25.01.2024.

1.4 Moneda raportului de evaluare.

Opinia finală a evaluării este prezentată in LEI și EUR.

1.5 Standardele aplicate.

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

Surse de informații:

- ⇒ Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV) editia 2022 care incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS)
- ⇒ SEV 100 (IVS Cadrul General).
- ⇒ SEV 101 (Termenii de referinta ai Evaluarii) (IVS 101).
- ⇒ SEV 230 (Drepturi asupra proprietatii imobiliare) (IVS 230).
- ⇒ SEV 310 (Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului) (IVS 310).
- ⇒ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- ⇒ Standardele ANEVAR adoptate in Conferinta Nationala.
- ⇒ Juridice – acte de proprietate.
- ⇒ Piața – site-uri de imobiliare.
- ⇒ Revista ANEVAR – VALOAREA. (informatii din Piata)

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

Baza evaluarii realizate în prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

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

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

- ⦿ documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului;
- ⦿ documentatia intocmita in vederea atribuirii numarului cadastral;
- ⦿ Extrasele de carte funciară pentru autentificare prezentate de catre proprietar.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ⦿ Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare – metoda comparatiei - ANEVAR ;
- ⦿ Cursul de referinta al monedei nationale;
- ⦿ Publicatii privind piata imobiliara.

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

1.7 Riscul Asociat Garantiei.

Au fost analizate următoarele aspecte:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*
 - în prezent, piata imobiliară a proprietăților imobiliare specifice este puternic activă, consecintă a reducerii numărului de tranzactii pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pietei sunt de reducere a trendului descendant al preturilor, însă numărul tranzacțiilor va ramâne redus.
- *cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*
 - cererea a fost foarte ridicată pană în trimestrul III al anului 2019, când, odată cu declanșarea pandemiei cu sars Cov 2, disponibilitatea finanțării s-a redus considerabil;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- *cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, considerăm că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține scăzut pe termen mediu.
- *orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției*
 - în contextul economic actual falimentul unor societăți comerciale deținătoare de proprietăți imobiliare sau incapacitatea persoanelor fizice de plata creditelor bancare pentru care au garantat cu proprietăți imobiliare ar putea conduce la creșterea ofertei și implicit reducerea prețurilor.
- *abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*



- pentru estimarea valorii de piată a proprietății evaluate s-a apelat la abordarea prin metoda comparatiei. Pentru aplicarea acestora, s-au utilizat informații extrase din piată, verificate pentru valabilitate și veridicitate. În urma reconcilierii rezultatelor s-a selectat valoarea estimată prin metoda comparatiei pentru teren și ulterior metoda abordării prin venituri pentru determinarea valorii pentru stabilirea concesiunii, aceasta respectând criteriile de *adevare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

1.8 Clauza de nepublicare.

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

1.9 Responsabilitatea fata de terti.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și debitorului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatarul raportului iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.10 Ipoteze și condiții limitative.

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

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluаторul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale terenului care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indicu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alta proprietate vecina sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piață, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;



- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Condiții limitative:

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

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

2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Perspectiva economiei în România

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

Comparativ cu trimestrul 1 al anului 2020, în primele trei luni din 2021, PIB-ul a scăzut cu 0,2% pe seria brută și nu a înregistrat nicio modificare pe seria ajustată sezonier, arată

datele semnal privind evoluția PIB în primele trei luni din acest an, publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

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

În trimestrul I a anului 2021, numărul locurilor de muncă vacante a fost 884,1 mii, în creștere cu 2,8 mii față de trimestrul anterior.

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

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

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

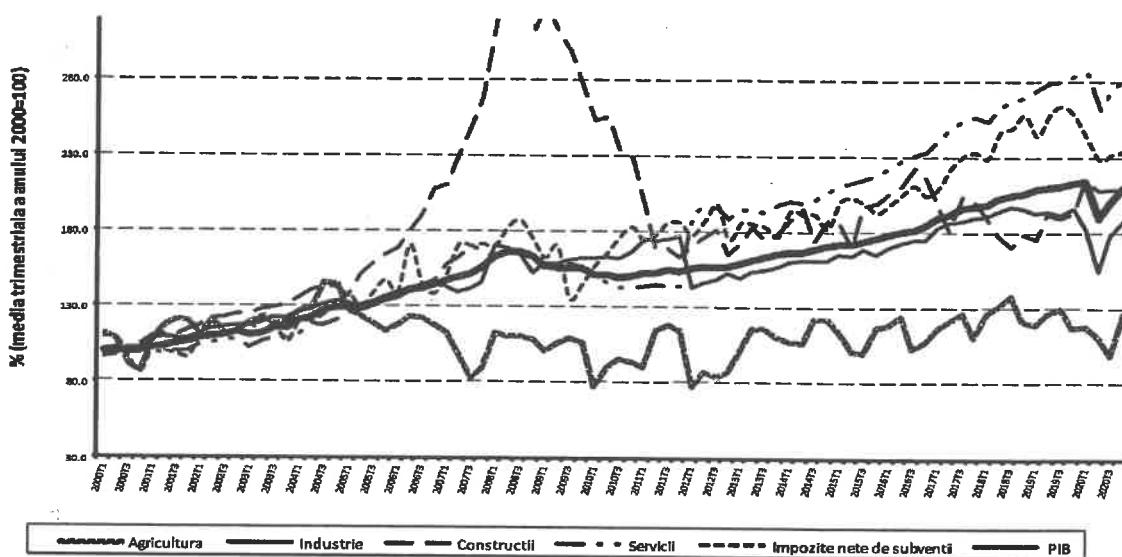
Chiar dacă statisticile au arătat o situație bună pentru construcții - pentru 2020 s-a văzut o creștere față de 2019, în ultimii trei ani construcțiile din România au avut într-adevăr o ascensiune chiar spectaculoasă dacă ne uităm la cifre, creșteri cu două cifre, însă deja primul trimestru reflectă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



Tabel 1: Evoluția Produsului intern brut trimestrial

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

Grafic 1: Evolutia PIB - serie ajustata sezonier



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

Date despre zona

Așezare

Comuna se află în extremitatea nordică a județului, la limita cu județul Suceava, pe malurile râului Neamț în zona cursului său superior. Este străbătută de șoseaua națională DN15B, care leagă orașul Târgu Neamț de coada lacului Izvorul Muntelui.



Suprafață

Cu o suprafață 19681 hectare în prezent, comuna Pipirig face parte din cadrul unei grupuri de comunelor mari ale județului Neamț. Astfel, 69% din suprafață este ocupată de păduri, terenurile agricole ocupă 26%, iar restul de 984 hectare sunt ocupate de drumuri, ape, case, curți de terenuri neproductive.

Clima

Clima de aici se încadrează în cea a munților de înălțime mijlocie, cu temperaturi medii anuale de 4 - 60 °C și cu precipitații anuale de cca. 800 mm. Apele de suprafață sunt reprezentate de râul Neamț (Ozana) și de afluenții acestuia dintre care cei mai însemnati sunt râurile Pluton-Dolhești, Dobreanu și Secu.

Vegetația

Vegetația aparține etajului pădurilor de fag în amestec cu conifere, iar molidul domină începând de la altitudinea de 1200 m. Partea superioară a culmilor muntoase este domeniul pajiștilor montane, secundare, care au favorizat de-a lungul timpului dezvoltarea păstoritului, ocupație de la care derivă însăși denumirea acestor munci.

Concluzie: În piață nu există destul de multe proprietăți imobiliare similare cu cea care face obiectul acestui raport de evaluare. (in zona semicentrală nu există multe proprietăți de vânzare similare).

3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI

3.1 Clientul.

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNA Pipirig, CIF: 2614228.

3.2 Proprietarul.

COMUNA Pipirig, CIF: 2614228 – DOMENIUL PRIVAT.

3.3 Dreptul de proprietate.

Documentele care atesta dreptul de proprietate ale proprietatii imobiliare sunt:

- Extras de carte funciară pentru informare pentru fiecare CF în parte UAT Pipirig, jud. Neamț;
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil scara 1:500;

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean



- Lista de inventar;

4. EVALUAREA IMOBILULUI

4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii.

- Pentru evaluare s-a ales **metoda Comparatiilor vanzarilor (abordarea prin piata)**
pentru teren si **metoda abordarii prin venit**.

4.2 Date generale privind proprietatea imobiliara evaluata.

4.2.1 Amplasare si acces.

Proprietatea imobiliara este situata in intravilan COMUNA Pipirig, sat Pipirig, jud. Neamt.

Acces: drum neasflatat cu 1 banda de circulatie pe sens.

4.2.2 Vecinatati.

Proprietea imobiliara evaluata se invecineaza cu diferite case de locuit, terenuri libere.

4.2.3 Teren.

Terenul pe care se afla proprietatea imobiliara evaluata este in suprafata de 135 mp – curti constructii inscris in CF sub nr. 53639 si nr. cad. 53639 UAT Pipirig, jud. Neamt,

4.2.4 Constructii.

Pe terenul mai sus mentionat nu este edificata nicio constructie. (la data inspectiei 15.01.2024)

5. CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare este definită astfel:

"Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, finanțabilă și care determină cea mai mare valoare."

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

Cea mai bună utilizare este analizată ușual în una din urmatoarele situații:

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

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

Ea trebuie să fie:

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

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



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

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

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

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

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

5.2 Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind construit.

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

Proprietatea imobiliară este definită ca fiind terenul și acele elemente construite care sunt adăugate terenului, deasupra lui sau subterane. Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață, decât a stării sale pur fizice. Utilitatea proprietății pentru o anumită entitate sau persoană poate fi diferită

de utilitatea recunoscute de piață sau de un anumit domeniu economic. Proprietatea va fi evaluată ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile adăsate. Se va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

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

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

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

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

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

CONCLUZIE: Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind construit este proprietate imobiliara – teren cale de acces.

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

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

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

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

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

Ea trebuie să fie:

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



a) Permisibilitatea legală

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

b) Posibilă fizic

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

c) Fezabilită financiar

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

d) Maximum productivă

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



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

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

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

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

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

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



6. ABORDARILE FOLOSITE

Abordarea prin piata (metoda comparatiei vanzarilor)

Determinarea valorii terenului prin tehnica denumită comparația vânzărilor

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

Sunt două tehnici utilizate în cadrul abordării prin piață:

Tehnici cantitative:

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

Tehnici calitative:

- Analiza comparațiilor relative
- Analiza tendințelor
- Analiza clasamentului
- Interviuri personale

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

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



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

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

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

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

ABORDAREA PRIN PIATA (METODA COMPARATIEI VANZARILOR TEREN)

ANEXE

Fisa teren



Caracteristici

Localizare	<i>Teren curti constructii, CF: 53639, nr. cad.: 53639 UAT Pipirig, jud. Neamț</i>		Suprafata (mp.)	135,00
Acces	drum asfaltat la strada principala		L (m.) max.	12,88
			I (m.) max.	8,10
Regim juridic	intravilan		Raport I/L	-
Regim economic	<i>Teren curti constructii, CF: 53861, nr. cad.: 53861 UAT Pipirig, jud. Neamț</i>		Inclinatie	plan
Indicatori urbanism	CUT	-	Caracteristici juridice	
	POT	-	drept de proprietate	
Retele edilitare	existente		Utilitati	
Retele rutiere	drum asfaltat		toate la proprietate	

CURS
VALUTAR

4,9765 lei/1 euro

DATA RAPORT

25 ianuarie 2024

DESCRIEREA COMPARABILELOR

Comp.	Data ofertei	Localizare	Suprafata teren (mp.)	Acces	Inclinatie	Regim juridic	Regim economic	CUT	POT	Utilitati	Oferta peet [euro/mp]	Document Urbanistic Observatii
A	25 ianuarie 2024	Bodești-Cracaoani	645	strada asfaltata	plan	intravilan	curți construcții	-	-	toate la proprietate	9,00	
B	25 ianuarie 2024	sat Lunca, comuna Vanatori-Neamț	1.800	strada asfaltata	plan	intravilan	curți construcții	-	-	toate la proprietate	10,00	Ac
C	25 ianuarie 2024	comuna Vanatori-Neamț, jud. Neamț	2.070	strada asfaltata	plan	intravilan	curți construcții	-	-	toate la proprietate	6,00	Ac

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinieri Business Center
GID240, Pepinieri, 42, Piatra Neamț, Neamț, ROMANIA



ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR

	Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Datele de intrare	Suprafata (mp.)	<u>135,00</u>	645	1.800	2.070
	Front (ml)	<u>8,10</u>			
	Data		ianuarie-24	ianuarie-24	ianuarie-24
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		<u>9,00</u>	<u>10,00</u>	<u>6,00</u>
	Ajustare Oferta - Tranzactie		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii (%eur)	-5%	-5% -0,45	-5% -0,50	-5% -0,30
	Pret ajustat (eur/mp.)		<u>8,55</u>	<u>9,50</u>	<u>5,70</u>
	Drept de proprietate transmis		integral	integral	integral
	Valoarea ajustarii (%eur)	integral	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		<u>8,55</u>	<u>9,50</u>	<u>5,70</u>
Pista, finante, juridic	Conditii de finantare		cash	cash	cash
	Valoarea ajustarii (%eur)	cash	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		<u>8,55</u>	<u>9,50</u>	<u>5,70</u>
	Conditii de vanzare		independent	independent	independent
	Valoarea ajustarii (%eur)	independent	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		<u>8,55</u>	<u>9,50</u>	<u>5,70</u>
	Conditile pielei		ianuarie-24	ianuarie-24	ianuarie-24
	Valoarea ajustarii (%eur)	25 ianuarie 2024	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret ajustat (eur/mp.)		<u>8,55</u>	<u>9,50</u>	<u>5,70</u>
	Caracteristici fizice	Localizare [in prespectiva celei mai bune utilizari]	Teren curti constructii, CF: 53639, nr. cad.: 53639 UAT Pipirig, jud. Neamt	Bodesti-Cracaoani	sat Lunca, comuna Vanatori-Neamt
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)			-5% -0,43	-5% -0,48	5% 0,29
Acces		drum asfaltat	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)			0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Utilitati		toate la proprietate	toate la proprietate	toate la proprietate	toate la proprietate
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)			0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Dimensiuni (mp.)		135	645	1.800	2.070
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)			-5% -0,43	-10% -0,95	-10% -0,57
Deschidere			0,00	0,00	0,00
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)			0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Inclinatie /Raport I/L	plan	plan	plan	plan	

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinjerei Business Center

610240, Pepinjerei, 42, Piatra Neamt, ROMANIA



Valoarea ajustarii (%/Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00
Document urbanistic emis		AC	Ac	A&C	0,00
Valoarea ajustarii (%/Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00
Regim juridic		<i>intravilan</i>	<i>intravilan</i>	<i>intravilan</i>	<i>intravilan</i>
Valoarea ajustarii (%/Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00
Regim economic(destinatie)		CURTI CONSTRUCTII	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Valoarea ajustarii (%/Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00
Indicatori de urbanism		CUT	-	-	-
Valoarea ajustarii (%/Eur/mp)		0	0%	0%	0%
		POT	-	0,00	0%
			0,00%	0%	0%

Pret ajustat (eur/mp.)	7,70	8,08	5,42
-------------------------------	-------------	-------------	-------------

Opinia Rezultata

Total ajustare bruta (% / Eur/mp.)		10,00%	0,86	15,00%	1,43	15,00%	0,86
Total ajustare neta (% / Eur/mp.)		14,50%	1,31	19,25%	1,93	9,75%	0,59
Numar ajustari		2		2		2	
Valoarea aleasa							
		7,70	eur/mp				
				1.040	Euro		
		38,319	lei/mp				
				5.180	Lei		
Curs valutar (lei/eur) BNR din 25 ianuarie 2024		4,9765					

Explicitarea corectiilor:

Ajustarile s-au luat în considerare astfel:

A B C

§ Sursa informatiei:

- Au fost ajustate comparabilele cu o corectie de -5% acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.

§ Drept de proprietate transmis:

- Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale

0 0 0

§ Conditii de finantare

- Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash

0 0 0

§ Conditii de vanzare

- Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere

0 0 0

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinieri Business Center

610240, Pepinieri, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



§ Condițiile pielei :			
§ Localizare:			
o Au fost necesare ajustari intrucat comparabilele au fost selectate din zone recunoscute de piata ca fiind in zone rezidentiale si alte zone cunoscute care sunt diferite de proprietatea subiect			
§ Acces:			
o Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ Utilitati:			
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au toate utilitatile pe proprietate.	0	0	0
§ Suprafata			
o Nu au fost necesare ajustari	1	1	1
§ Deschidere:			
o Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ Inclinatie:			
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au forma plana	0	0	0
§ Document urbanistic emis			
o Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ Regim juridic:			
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au regim juridic intravilan	0	0	0
§ Regim economic:			
o Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ Indicatori urbanistici:			
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au indicatori urbanistici similari cu proprietatea de evaluat	0	0	0



Abordarea prin venit (metoda comparatiei vanzarilor).

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate folosi în procesul de evaluare. Aceasta constă din metode și procedure matematice pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza proprietății imobiliare de a genera beneficii și să transforme aceste beneficii într-o valoare actualizată a acestora.

În aplicarea abordării prin venit, evaluatorul imobiliar poate utiliza două metode de evaluare a unei proprietăți imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- **Capitalizarea directă** – în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.
- **Analiza fluxului de numerar actualizat sau analiza DCF** – care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de rentabilitate sau prin aplicarea unei rate totale care reflect schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata de rentabilitate.

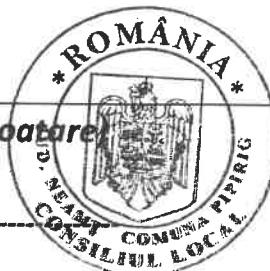
În cazul nostru vom folosi **metoda capitalizării directe**.

În urma analizei de piață, am obținut trei rate de capitalizare care formează următorul interval 5% - 6%. Am ales **rata de capitalizare 5,50%**.

Analiza de piată a fost facuta analizand din revista Valoarea - INFORMATIILE DIN PIATA date de urmatoarele companii: CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Lones Lang LaSalle, The Advisers/Knight Frank – pentru proprietati rezidentiale si pentru terenuri.

Am obținut din piață rata de capitalizare, acum vom calcula VNE (Venit net din exploatare) pentru proprietatea subiect, după care putem afla valoarea proprietății imobiliare.

Valoarea proprietății imobiliare subiect este egală cu VNE (Venit net din exploatare) /rata de capitalizare.



VNE (Venit net din exploatare)

VALOAREA terenului = -----

Rata de Capitalizare

Rezultand:

(VALOAREA teren X Rata de Capitalizare) + Cheltuieli de Intretinere

VALOAREA chiriei/an/mp = -----

1 an x Suprafata teren (mp)

- ❖ **Venitul brut potential (VBP)** reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de maxima utilizare înainte de scăderea cheltuielilor de exploatare.
- ❖ **Venitul brut efectiv (VBE)** reprezintă venitul anticipat din toate formele de exploatare imobiliară, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.
- ❖ **Venitul net din exploatare (VNE)** reprezintă venitul net anticipat rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, dar înainte de scăderea amortizării și serviciului datoriei afferent creditului ipotecar.
- ❖ **Cash flow disponibil înainte de impozitare (CFB)** este partea venitului net care rămâne după plata serviciului datoriei afferent creditului imobiliar (dobânzi + rate), înainte de plata impozitului.

S-au studiat valorile de piata pentru terenurile din comune si valorile de piata pentru inchiriere a acestor terenuri. S-a constatat ca rata de capitalizare pentru aceste proprietati care sunt similare cu proprietatile noastre variaza in intervalul: [5,0%-6,0%]. In cazul nostru am ales rata de capitalizare: 5,5%



- a) $VBP = \text{suprafa\c{t}a util\u00e2} \times \text{chiria brut\u00e2}/\text{mp/lun\u00e2} \times 12 \text{ luni}$, sau
- b) $VBP = \text{chiria brut\u00e2 pe proprietate/lun\u00e2} \times 12$, \u00een situa\u00e7ia \u00f7inchirierii intregii propriet\u00e3ti de un singur chiria\u00e6.
 - \u25b6 $VBP = x \text{ €/mp} \times \text{suprafata mp} \times 12 \text{ luni} = \text{xxx euro}$

Cheltuielile de exploatare \u00e3 intre\u00e7inere a propriet\u00e3ii sunt repartizate \u00eentrupropietar \u00e3 chiria\u00e6, astfel:

- \u00d7n sarcina **locatarului** revin cheltuielile de exploatare privind consumul de utilit\u00e3ti pentru perioada \u00f7inchirierii efective.
- **Din discutiile purtate cu primarul comunei Agapia, jud. Neam\u00e7 mi-a transmis faptul ca locatarul (chiriasul) plateste toate cheltuielile aferente spatiilor inchiriate, primaria neplatind nimic (lunar sau anual);**
- \u00d7n concluzie in sarcina **locatarului** revin si cheltuielile de exploatare.
 - cheltuieli de exploatare pentru perioada ne\u00f7inchiriat\u00e2 –
 - impozit pe proprietate
 - impozit pe profit.
 - asigurare obligatorie.
 - Cheltuielile de intre\u00e7inere \u00e3 men\u00e7inere a capacitat\u00e3ii de exploatare

In cazul nostru, conform celor spuse mai sus avem: $VBP = VNE$ (caz particular)

Nr. crt	Criterii	Proprietatea subiect
1	Adresa	teren curti constructii 135 mp, situat in sat Pipirig, comună Pipirig, strada Aleea Stadionului, jud. Neamt
2	Suprafata teren (mp)	135
3	Pret de vanzare €	1.040,00
4	Pret de vanzare €/mp	7,70
5	Pret de vanzare RON	5.180,00
6	Pret de inchiriere €/mp/AN	<u>xxx calcul</u>
7	Drepturi de proprietate	Deplin
8	Restrictii de utilizare	Fara restrictii
9	Conditii ale pielei	Curente
11	TIP TEREN	curti constructii
12	Zonare (cea mai buna utilizare)	rezidential
13	VBP (Venit brut potential)	72,80
14	Grad de neocupare (1 luna din 12 luni)	8,33%
15	VBE (Venit brut efectiv)	66,73
16	Cheltuieli € (in sarcina cencesionarului)	0,00
17	VNE (Venit net din exploatare)	66,73
18	Rata de capitalizare (aleasa din piata)	7,00%
19	Pret de concesiune €/mp/AN	0,539
20	Pret de concesiune lei/mp/AN	2,684
21	Pret de concesiune lei/AN	360

curs BNR la data 25 ianuarie 2024: 1 euro = 4,9765 lei



7. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI.

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Valoarea de piață a proprietății imobiliare (teren) se determină în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2022, prin aplicarea **ABORDARII PRIN PIATA (comparatia vanzarilor)** pentru determinarea valorii de piata a terenului și prin aplicarea **ABORDARII PRIN VENIT** pentru determinarea concesiunii.

Valoarea estimativa pentru teren care fac obiectul acestui raport de evaluare este situat pe raza UAT Pipirig, intravilan COMUNA Pipirig, sat Pipirig, județul Neamț și este proprietatea COMUNA Pipirig – domeniul privat, conform actelor prezentate de catre client și anexate in copie la prezentul raport.

TABEL CENTRALIZATOR

proprietate imobiliară **TEREN CURTI CONSTRUCTII** $S_{teren} = 135\text{ mp}$,
COMUNA PIPIRIG – domeniul privat – drept de proprietate
situată in intravilan **COMUNA Pipirig, sat Pipirig, jud. Neamț**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciară / numar cadastral UAT Pipirig	Suprafata [mp]	Valoare de piata concesiune (lei/AN) - fără TVA)
1	Teren curti constructii; CF sub nr. 53639 și numar cadastral 53639 UAT Pipirig	53639 / 53639	135	360
TOTAL GENERAL [fără TVA]			135	360

VALOARE concesiune anuală recomandată teren curti constructii $S = 135\text{ mp}$ = **360 lei/AN**

Curs valutar BNR la data 25 ianuarie 2024: 1 euro = 4,97135 lei

Valoarea nu contine TVA



RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

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

Avand in vedere pozitia proprietatii imobiliare, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este: prin aplicarea ABORDARII PRIN PIATA pentru determinarea valorii de piata a terenului si ABORDAREA PRIN VENIT pentru determinarea valorii concesiunii.



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

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

Cu stima,
Vlad Grigorean,
Manager General

B K R I N T L
worldwide first value

vlad grigorean

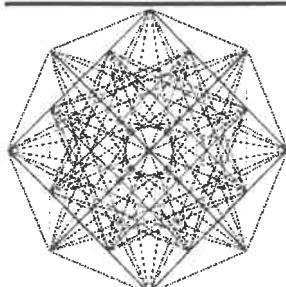
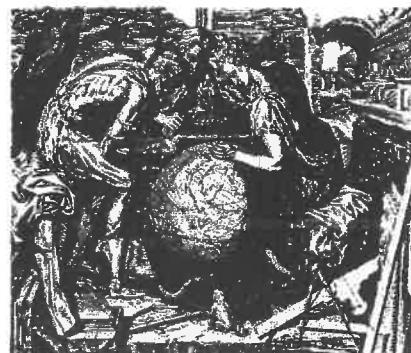
BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

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

Pepinieri Business Center
610360, Pepinieri 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

Data: 25 ianuarie 2024



Cu stima,
BURKHARD INTERNATIONAL SRL

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

B K R I N T L
worldwide first value

vlad grigorean



RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

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



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu-Neamț**

Dosarul nr. 16760 / 02-09-2020
INCHEIERE Nr. 16760



Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT

Asistent: DANIELA CRISTINA IONIȚĂ

Asupra cererii introduse de COMUNA PIPIRIG domiciliat in Loc. Pipirig, Nr. 4, Jud. Neamt, STR. ION CREANGĂ privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in carteau funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.Certificat de atestare fiscală nr. 9954/27-08-2020 emis de Comuna Pipirig;
- Act Administrativ nr.Adeverința nr. 10133/27-08-2020 emis de Primăria Comunei Pipirig;
- Act Administrativ nr.Hotărâre nr. 79/28-11-2019 emis de Consiliul Local al Comunei Pipirig;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impiedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 53639
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA PIPIRIG, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 53639 UAT Pipirig;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA PIPIRIG

SAVIN PETRONIA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Targu-Neamț, se inscrie in cartea funciara si se soluzioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

08-09-2020

Registrator,

AGNES IULIANA RAIKERT

Asistent Registrator,

DANIELA CRISTINA IONIȚĂ

(parafă si semnătura)

(parafă si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu-Nămăt

Nr. cerere 16760
Ziua 02
Luna 09
Anul 2020

Cod verificare

100087794276



EXTRAS DE CARTE FUNCIAΡĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53639 Pipirig



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pipirig, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaτă* (mp)	Observaτii / Referinτe
A1	53639	Din acte: 140 Masurata: 135	Teren împrejmuit; partial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinτe
16760 / 02/09/2020		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 79, din 28/11/2019 emis de Consiliul Local al Comunei Pipirig; Act Administrativ nr. Adeverinτă nr. 10133, din 27/08/2020 emis de Primăria Comunei Pipirig; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr. 9954, din 27/08/2020 emis de Comuna Pipirig;		
B1 1/1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1)	COMUNA PIPIRIG , CIF:2614228, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanτie și sarcini	Referinτe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 53639 Comuna/Oraș/Municipiu: Pipirig
Anexa Nr. 1 La Partea I

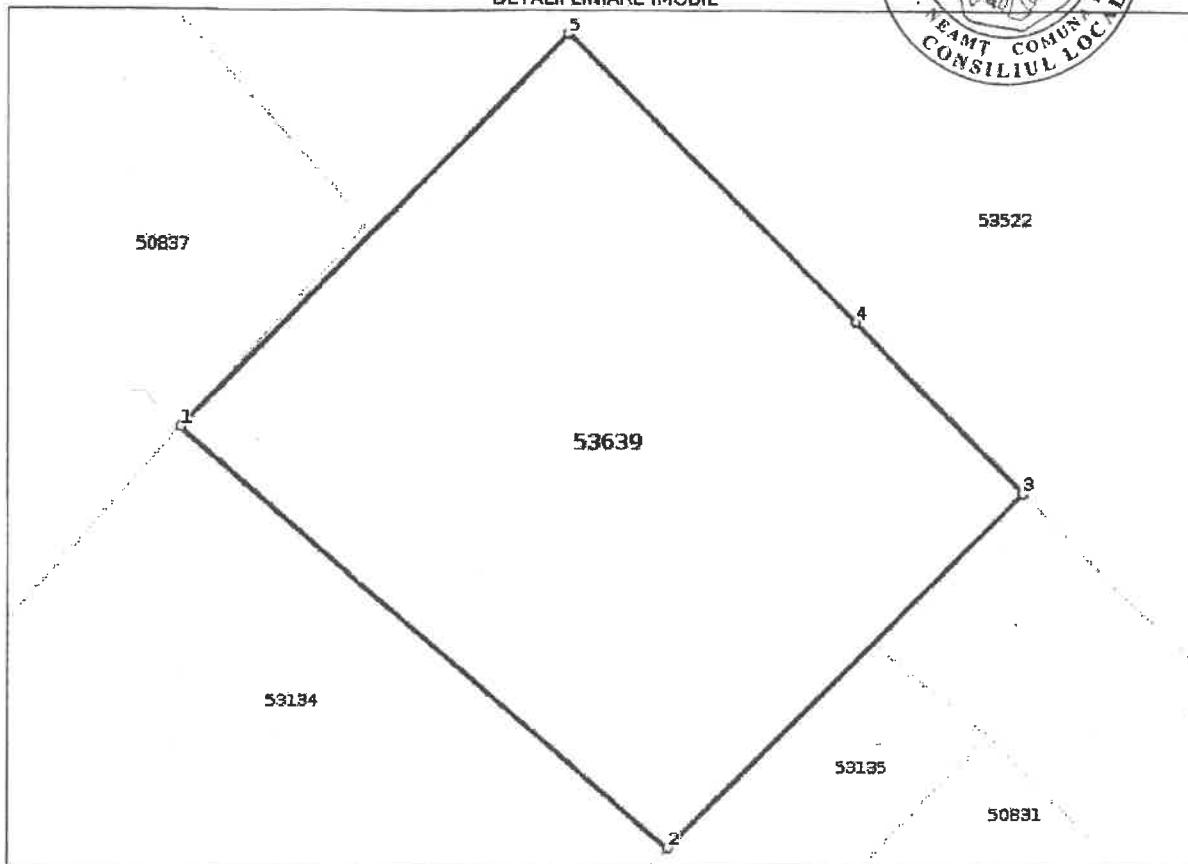
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53639	Din acte: 140 Masurata: 135	partial imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	135	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (~ m)
1	2	12.883
2	3	10.006
3	4	4.803
4	5	8.103
5	1	10.994

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
08-09-2020

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
DANIELA CRISTINA IONIȚĂ

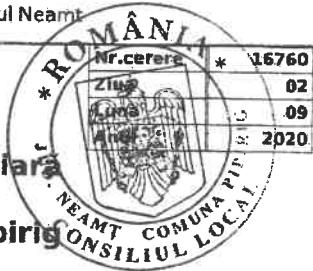
(parafă și semnătura)





**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu-Neamt**

Str. Stefan cel Mare nr. 60, Oras Targu Neamt, Judetul Neamt



**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 53639 / UAT Pipirig**

TEREN intravilan

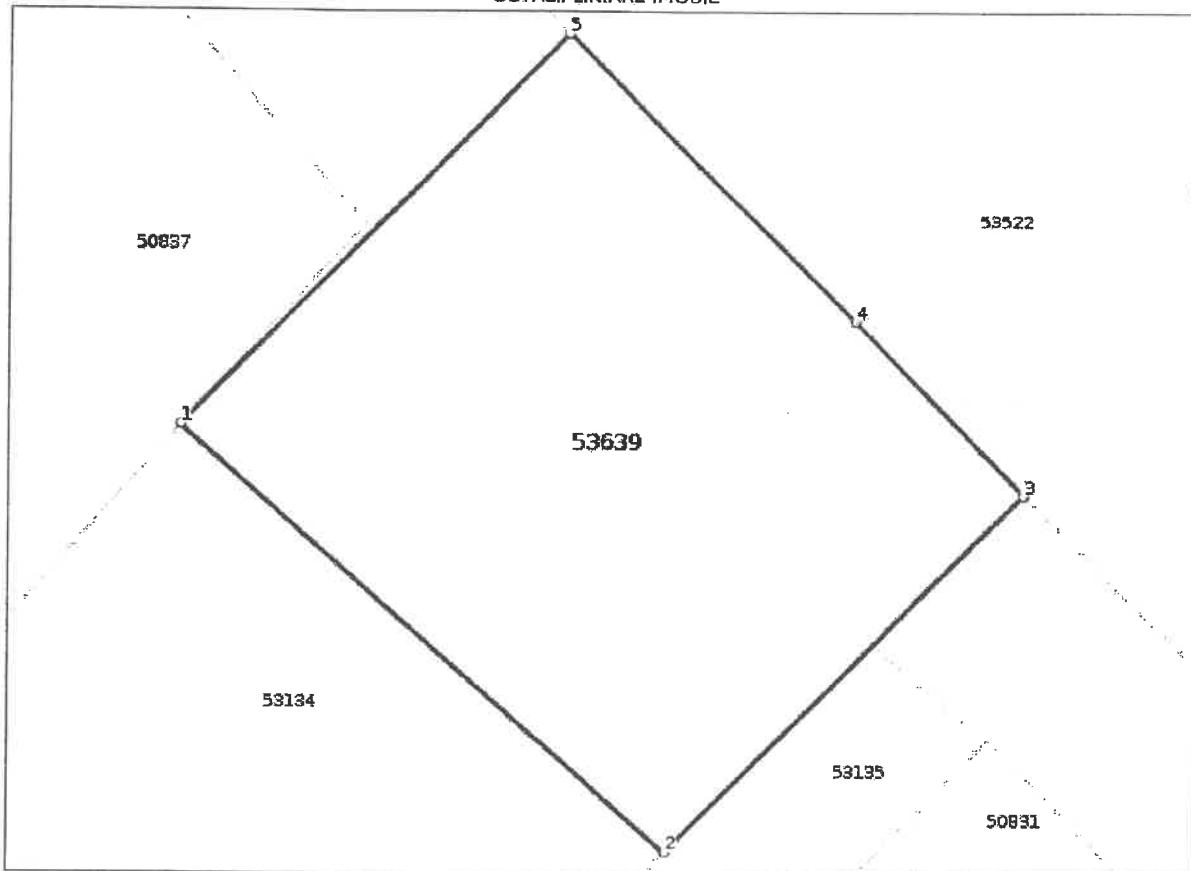
Adresa: Loc. Pipirig, Jud. Neamt

Comuna/Orăș/Municipiu: Pipirig

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
53639	135	partial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare în zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	135			
	TOTAL:		135			

**Date referitoare la construcții**

Crt	Nume	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente1) **Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	12.883
2	3	10.006
3	4	4.803
4	5	8.103
5	1	10.994

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI NEAMT la data: 04-09-2020

Situatia prezentata poate face obiectul unor modificari ulterioare, in conditiile Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata.

Consilier/Inspector de specialitate,

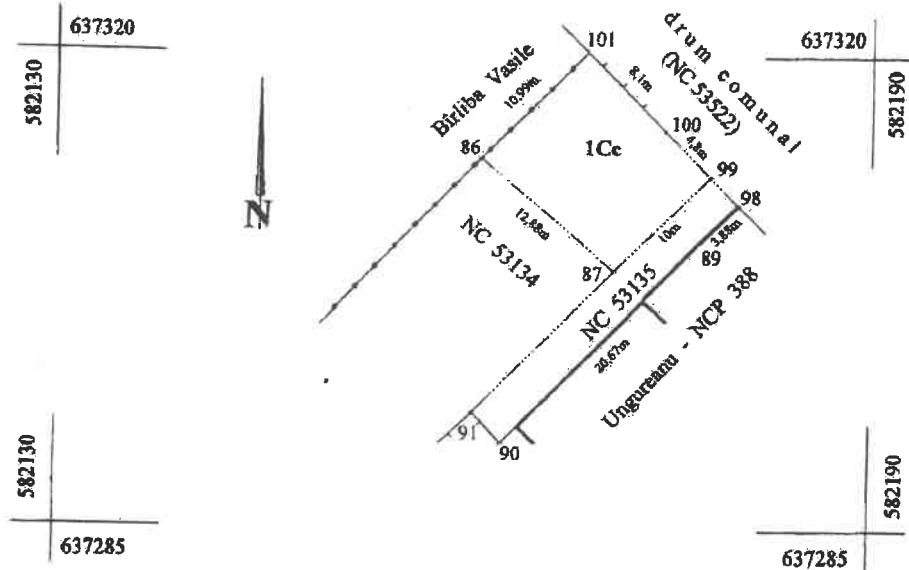
CRISTIAN MUGUREL BAESU

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

ANEXA NR. 1.35

Nr. cadastral 53639	Suprafața măsurată a imobilului (mp) 135 mp	Adresa imobilului intravilan Pipirig, com. Pipirig, jud. Neamț
Nr. Cartea Funciară PIPIRIG	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	135	Împrejmuit parțial cu gard de lemn și gard din tablă, restul fiind neîmprejmuit
Total		135	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 135 mp Suprafața din act = 140 mp			
Executant: SAVIN I. Petronia Certificat de autorizare Seria RO-NT-F Nr. 0032 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestieia cu realitatea din teren Data: August 2020		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Data..... Stampila BCPI Cristian-Mugurel Baesu Date: 2020.09.04 09:09:23 +03'00'	
SAVIN PETRONIA		Semnat digital de SAVIN PETRONIA Data: 2020.09.01 22:32:16 +03'00'	

Ce anume cauți?

Toată țara

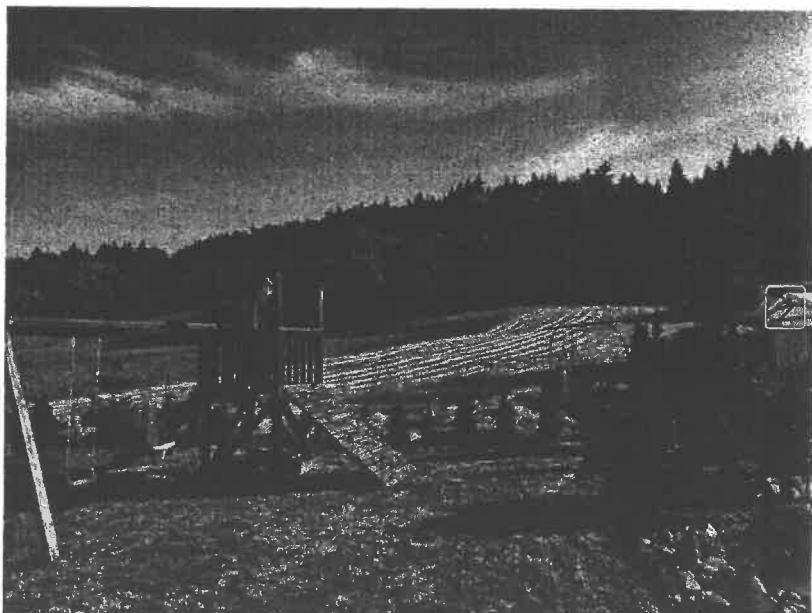
Căutare



RE

Înapoi

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Neamț](#) / [Terenuri - Pipirig](#)



• • • • •

◀ ▶

Postat 07 ianuarie 2024



Teren Intravilan 645 și 844 mp Rate

9 €

PROMOVEAZĂ [/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=256452226&BS=ADPAGE_PROMOTE](#)

REACTUALIZEAZĂ AD-ID=256452226&PRODU ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_F

Publicitate

(1)

Persoana fizica

Suprafata utilă: 844 m²

Intravilan / intravilan: Intravilan

Mesaje [\(/myaccount/answers/\)](#)

[/anunturi-salvate/search/](#)

[Contul\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-intravilan-645-si-844-mp-rate-IDhm2Ve.html&ref\[0\]action1=redirector&ref\[0\]\[method\]=index1](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]</p>
</div>
<div data-bbox=)

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-645-si-844-mp-rate-IDhm2Ve.html>

PRIVAT

George



Pe OLX din **nolembrie 2013**

Activ pe 14 ianuarie 2024

[\(/oferte/user/gYoJ/\)](#)

Trimite mesaj

Sună vânzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\(/oferte/user/gYoJ/\)](#)

LOCALITATE

Bodesti,
Neamț



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

[\(P\) Calculeaza rata](#)

DESCRIERE

Vand teren intravilan in Com Bodeşti Jud Neamt,ideal pentru casa ,la 2 min de pizzerie ,pescărie,restaurant,Profi,farmacie etc ,mai sunt disponibile două loturi, unul de 645mp[lot 2] și celălalt de 844 mp [lot 4] 9.50 euro/mp ambele, situate la baza unei paduri ce aparține statului, cu o priveliște superba.Curent electric la limita proprietăți,izvor apa la 4-5m adâncime ,gaz in perioada urmatoare.La 150m de drumul național Piatră Neamt-Targu Neamt si la 18 km de Piatra Neamt.Eventual se poate vinde și în rate cu contract notarial.

ID: 256452226

Vizualizări: 2055

[Reportează](#)

PUBLICITATE



CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

[Trimite mesaj](#)

George

Pe OLX din **nolembrie 2013**

Activ pe 14 ianuarie 2024

(/oferte/user/gYoJ/)



xxx xxx xxx

[Arata](#)

PUBLICITATE



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[Vezi tot \(/oferte/user/gYoJ/\)](#)

Apartament 4 cam cartier Tei

430 406 lei

Piatra Neamt
21 decembrie 2023

Mesaje(/myaccount/answers/)

[/anunturi-salvate/search/](#)

[Contul\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-tău-intravilan-645-si-844-mp-rate-IDhm2Ve.html&ref\[0\]action=redirector&ref\[0\]\[method\]=index1](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]</p>
</div>
<div data-bbox=)

Anunțuri similare



Teren intravilan - Plata in Rate	8 €	De vanzare teren intravilan	9 €	Teren intravilan, Varatec - Agapia Neamt	12 €	Teren intravilan zona Lacul Roșu-Bicaz-Chei	10 000 €	Teren de	1 €
----------------------------------	-----	-----------------------------	-----	--	------	---	----------	----------	-----

Piatra Neamt
Reactualizat la 16 Ianuarie 2024

Ciritel
01 januari 2024

Varatec
27 decembrie 2023

Bicaz-Chei

Teren de
1 €

Sacalusesti
04 ianuarie

Mesaje(/myaccount/answers/)

[/anunturi-salvate/search/](#)

neamt Pipirig - Anunturi gratuite

[Contul\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fvand-tău-teren-in-satul-lunca-comuna-vânători-IDgb2fz.html&ref\[0\]\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]</div>
<div data-bbox=)

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

TE


[Înapoi](#) Pagina principală / Neamț / neamt-judet / Pipirig / pipirig /


PRIVAT



Mirela

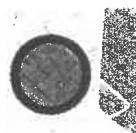
Pe OLX din martie 2022

Activ pe 05 decembrie 2023

[Trimite mesaj](#)[Suna vânzatorul](#)

LOCALITATE

Lunca, Neamț



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

[Arată mai multe](#)

Postat 08 ianuarie 2024



Vând teren in Satul Lunca Comuna Vânători

Publicitate

10 € Prețul e negociațial
[/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=239051637&BS=ADPAGE_PROMOTE](#)
[/PURCHASE/REFRESH/PRO
C REACTUALIZEAZĂ AD-ID=239051637&PRODUC
ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_P](#)

Persoana fizică

Suprafata utilă: 1800 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) [calculator@myaccount/answers/](#)| [/anunturi-](#)[salvate/search/}](#)

DESCRIERE

Teren la intrare in Satul Lunca, Comuna Vânători. Accesul la drumul sătesc este de 10,92m.
Utilități la poartă: gaze, apă, curent electric.

ID: 239051637

[Raportează](#)

PUBLICITATE



CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

**Mirela**Pe OLX din **martie 2022**

Activ pe 05 decembrie 2023

[Trimite mesaj](#)

XXX XXX XXX

[Arata](#)

PUBLICITATE

(4) D Mesaje(/myaccount/answers/)

 [/anunturi-salvate/search/](#)

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0]]params
Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fvand-
tău teren-in-satul-lunca-comuna-vanatori-IDgb2fz.html&ref[0]
[action]=redirector&ref[0][method]=index



[OLX.bg](https://olx.bg) [OLX.pl](https://olx.pl) [OLX.ua](https://olx.ua) [OLX.pt](https://olx.pt) [Autovit.ro](https://autovit.ro) [Storia.ro](https://storia.ro) [OLX Renew](https://renew.olx.ro) [OLX Business](https://businessolx.ro)

Mesaje (/myaccount/answers/)
()

/anunturi-salvate/search/

neamt Pipirig - Anunțuri gratuite

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]

Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-tău-cu-livada-tanara-IDhS3r5.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index]

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare 

TE

Înapoi Pagina principală (/) / Neamț (/neamt-judet/) / Pipirig (/pipirig/)



PRIVAT

D-ul

Pe OLX din aprilie 2014
Activ pe 27 decembrie 2023
(/oferte/user/o4O9/)

 Trimit mesaj Sună vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/oferte/user/o4O9/)

LOCALITATE

Vanatori-Neamț,
Neamț



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 31 decembrie 2023
Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Teren cu livadă Tânără

6 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=264080635&BS=ADPAGE_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂ AD-ID=264080635&PRODU ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_I

Publicitate

 Persoana fizica Suprafața utilă: 2 070 m² Extravilan / intravilan: Intravilan



PUBLICITATE



DESCRIERE

Teren intravilan, cu suprafață de 2070 mp, cu intabulare și în total 2500 mp. Deschidere la drum de 22 m, lungime 94 m, și în partea din spate lățimea este de 28 metri. Este la 1,2 km de șoseaua principală, DN15B, la 1,8 de centrul Comunei Vâňători-Neamț, la 0,6 km de prima Scoala Generală cu clasele 1-8. De la șoseaua principală DN15B este asfaltat aproape 3 sferturi din drum până la teren, restul fiind drum pietruit, urmând să se asfalteze în 2024. Fiind vorba de ținutul mănăstirilor, este în drum spre Mănăstirea Dobru la 2,7 km, și la 8 km de Mănăstirea Neamț și aproape de M.Secu, M.Sihastria și M.Sihla. Aproape de Rezervația Naturală de zimbră, la 3 km și la 6 km de Orașul Târgu Neamț. Este plantată o livadă Tânără de aproximativ 18 ani, cu meri, peri, pruni, pierji, nuci, de diferite soiuri, proveniți din pomi padureni, rezultată în urma altoirii. Există posibilitatea racordării la toate utilitățile, respectiv, curenț electric, apă, canalizare, rețea de gaz, fibră optică (tv și internet). Zona este foarte încisită, mai sunt 3 case și se termină cartierul, fără zgromot sau poluare. În apropiere este foata livadă a fostului CAP, și este ideal și pentru a pune stupi de albine. Ideal pentru casă sau casă de vacanță. Preț, 6 euro/mp, negociabil. Pentru alte detalii sau informații, mă puteți contacta, între orele 10:00-21:00.

ID: 264080635

[Reporteză](#)

PUBLICITATE

CONTACTEAZĂ VÂNĂTORUL



D-ul

Pe OLX din aprilie 2014

Activ pe 27 decembrie 2023

(/oferte/user/o4O9/)

[Trimite mesaj](#)


XXX XXX XXX

[Arata](#)

Anunțuri similare

Teren de vanzare
1 €



Teren intravilan cu priveliște deosebită
50 000 €



Teren Vanzare, județul Neamț, comuna Dobreni
18 000 €



Teren intravilan , 2275 m², comuna Rediu, Neamț
50 000 lei

De vanzare
9 €

Sacalusesti:
04 ianuarie 2024

Filioara
Reactualizat la 06 ianuarie 2024

Piatra Neamț
29 decembrie 2023

Rediu
04 ianuarie 2024

Ciritel
01 ianuarie

[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])

Anunțuri Terenuri | Vezi Toate | Terenuri cu titlu de proprietate | Salveaza | Search | Sponsorizat · https://salveaza.ro/terenuri/ | Alege ce Teren doresti, la Pret Bun! Vezi Oferte Bune cu Titlu de Proprietate sau.

► Accesați site-ul web



Direct la Proprietar - Contract de vanzare notarial

Sponsorizat - <https://www.terenuriinrate.com/>

► Accesati site-ul web

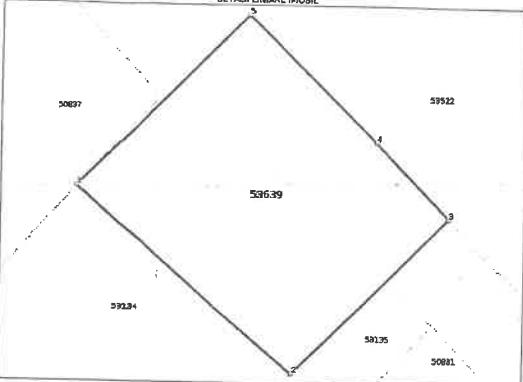
 OLXbg OLX.pl OLX.ua OLX.pt Autovit.ro Storia.ro OLX Renew OLX Business
<https://olx.bg> <https://olx.pl> <https://olx.ua> <https://olx.pt> <https://autovit.ro> <https://storia.ro> <https://renew.olx.ro> <https://businesshub.olx>

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
53639	Un acte: 143	
	Masurata: 135	partal imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LINIAR IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr.	Categorie teren	Crt. fotofoto	Suprafață (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	culturi	DA	135	-	-	-	

Lungimea segmentelor

1) Valoarea lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (~ m)
1	2	12.883
2	3	10.096
3	4	4.803
4	5	8.103
5	1	10.894

2) Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.



