

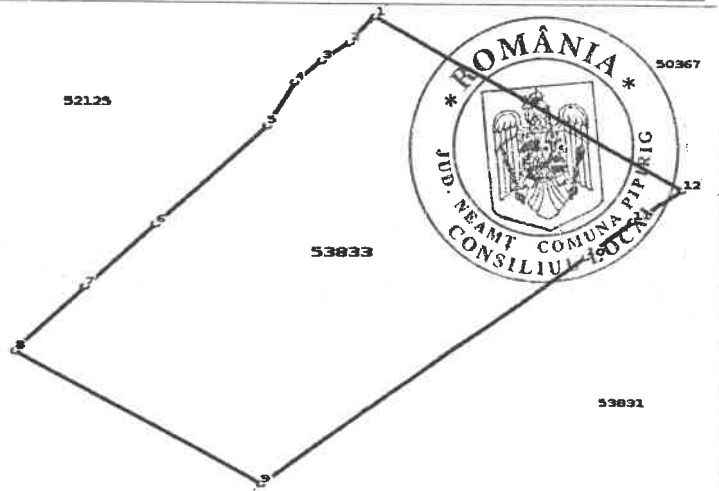
Auexs la Hel nu 74 din 1807 20:

**K** IOTI  
 worldwide 1<sup>st</sup> value corporate member  
 certificate no: 0807

*Vlad Grigorean 08752790*

Intrare/iesire: 825 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:

1. TEREN [carti constructii] cu suprafata de 417 mp; inscrisa in C.F.: 53833; nr. cadastru: 53833 UAT Pipirig, jud. Neamt.

❖ Situat în intravilan sat Pâțâligeni, strada Obor, comuna Pipirig, jud. Neamț

**SCOPUL EVALUĂRII: ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ 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 I**  
worldwide 1<sup>st</sup> 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 comerciala ce ofera servicii imobiliare complete sub brand-ul: **BKR INTL** worldwide 1<sup>st</sup> value fiind membru corporativ ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) autorizata 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 adecvare la realitatile nationale si la structura activitatilor de evaluare recunoscute prin actul normativ de reglementare a profesiei de evaluator autorizat.

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

Nume: **BURKHARO INTERNATIONAL SRL**

Cod Unic de Identificare: **44261857**

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

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

**6101.120**

Telefon: **(+4) 0728.752.790**

Email: [burkharo.international@gmail.com](mailto:burkharo.international@gmail.com)

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



*Vlad Grigorean*

**RAPORT DE EVALUARE**

*Vlad Grigorean*

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



## Cuvânt înainte

**E**ste 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 duranței și al luptei zi de zi pentru depășirea crizei generate de pandemia de Covid-19.

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

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

La nivel mondial, cifrele descriu unul dintre cele mai prospere momente economice din istorie: marile poli de creștere, laolaltă 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 încă în memorie criza economică mondială din 2008-2010, guvernele din întreaga lume nu și-au mai asumat riscul unor recesiuni 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 ferice – 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. Ținută 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 încetează. 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 achitate către guverne.

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 „dobânda-cheie”, dobânda 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 deficitele bugetare și să nu intre în incapacitate de plată.

Rata dobânzii de politică monetară este corelată cu o altă dobândă esențială pentru economie, cea pe care băncile centrale o oferă pentru depozitele făcute de băncile comerciale. În spate e același raționament: 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 încoace, 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 adecvare 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 întocmite de compania BURKHARO INTERNATIONAL – membru corporativ ANEVAR.

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



RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*

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

CONFIDENTIAL,

Piatra Neamt, 25 ianuarie 2024

Stimata(e) Doamna/Domn,



**Obiectul** prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din teren curti constructii cu suprafata de 417 mp inregistrata in CF sub nr. 53833 si numar cadastral 53833 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. 53833 si numar cadastral 53833 UAT Pipirig	53833 / 53833	417

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**  $S_{\text{teren}} = 417 \text{ mp}$ ,  
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. 53833 si numar cadastral 53833 UAT Pipirig	53833 / 53833	417	1.120
TOTAL GENERAL [fara TVA]			417	1.120

**VALOARE** concesiune anuala recomandata teren curti constructii  $S = 417 \text{ mp} = 1.120 \text{ lei/AN}$

Curs valutar BNR la data 25 ianuarie 2024: 1 euro = 4,9767 lei

Valoarea nu contine TVA





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

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

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

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

Cu stima,

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

**BKR INTL**  
worldwide 1<sup>st</sup> 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.]

Papinierei Business Center

6101.120, Papinierei, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 25 ianuarie 2024





## CUPRINS

Rezumatul evaluării

Declaratie de conformitate

### **RAPORT DE EVALUARE - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

#### **1. Generalitati**

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

#### **2. Analiza pietei imobiliare**

#### **3. Dreptul de proprietate asupra imobilului**

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

#### **4. Evaluarea imobilului**

- 4.1. Date privind modul de realizare a evaluării
- 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. Abordările folosite**

#### **7. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului**

#### **8. Fotografii**

#### **9. Anexe**



RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*

**BURKHARD INTERNATIONAL SRL**  
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807  
Pepinierei Business Center  
B10240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA





## 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		53833 UAT PIPIRIG, JUD. NEAMT
Numar Carte Funciara		53833 UAT PIPIRIG, JUD. NEAMT
Lista actelor de proprietate		<ul style="list-style-type: none"><li>• Extras de carte funciara pentru informare pentru CF 53833 UAT Pipirig, jud. Neamt;</li><li>• Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil scara 1:500;</li><li>• Lista de inventar;</li></ul>
Utilizarea actuala a imobilului		Teren curti constructii.
Cea mai buna utilizare		Curti constructii
Suprafete (mp)	Teren	St: 417 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 indiviza 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. Distanța fata de utilitati.	Tip retele	Distanța	
	Electrice (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 terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, 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			
	EUR		LEI	
<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA – Proprietate Imobiliara</b> <i>(valoarea nu contine TVA)</i>	<b>3.210</b>		<b>15.970</b>	
- valoare unitara teren	7,700	Eur/mp	38,319	Lei/mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9767 lei la data evaluarii 25.01.2024			



**RAPORT DE EVALUARE**

*vlad grigorean*

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



## DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm că:

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



Cu stima,  
cj. dipl. ing. Vlad Grigorean  
Manager General

**BKR INTL**  
worldwide 1<sup>st</sup> 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.]

Pepinierii Business Center  
6101.120, Pepinierii, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA  
Data: 25 ianuarie 2024

RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*



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



## TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1. GENERALITATI

#### 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare compusă din **teren curți construcții** cu suprafața de **417 mp** înscrisă în CF sub nr. 53833 și număr cadastral 53833 UAT Pipirig situat în sat **Pipirig, comuna Pipirig, jud. Neamt.**

Scopul Scopul prezentului raport este **INFORMAREA CLIENTULUI** în vederea estimării valorii de concesiune la data evaluării a proprietăților imobiliare descrise în acest raport de evaluare.

Prezenta lucrare se adresează către:

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

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

#### 1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

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

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



reflectă interacțiunea complexă a celor patru factori ai valorii.

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



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

Estimarea valorii de piață 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 piață a bunului imobil care face obiectul acestui raport de evaluare.

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



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

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

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

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătit 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 concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii speciale;

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*



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

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

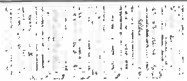
(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să 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 adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării;

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

*Vlad Grigorean*





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

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția dată 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 locatar 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 acelea 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 estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până 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 și valorile estimate de către evaluator.

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

Evaluarea a fost realizată în 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 în LEI și EUR.

### 1.5 Standardele aplicate.

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

#### *Surse de informații:*

- Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV) ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)
- SEV 100 (IVS Cadru General).
- SEV 101 (Termenii de referință ai Evaluării) (IVS 101).
- SEV 230 (Drepturi asupra proprietății imobiliare) (IVS 230).
- SEV 310 (Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului) (IVS 310).
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Standardele ANEVAR adoptate în Conferința Națională.
- Juridice – acte de proprietate.
- Piața – site-uri de imobiliare.
- Revista ANEVAR – VALOAREA. (informații din Piața)

RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*

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

## 1.6 Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informatii).

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

Etapetele 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 întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

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

- documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului;
- documentatia intocmita in vederea atribuirii numarului cadastral;
- Extrasele de carte funciara 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.

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

RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*

BURKHARD INTERNATIONAL SRL  
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807  
Pepinierei Business Center  
610240, Pepinierei, 4Z, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

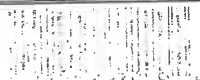


## 1.7 Riscul Asociat Garantiei.

Au fost analizate următoarele aspecte:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*
  - în prezent, piata imobiliară a proprietăților imobiliare este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității financiare;
  - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- *cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*
  - cererea a fost foarte ridicată până în trimestrul III al anului 2019, când, odată cu declanșarea pandemiei cu sars Cov 2, disponibilitatea finanțării s-a redus considerabil;
  - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
  - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- *cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*
  - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*
  - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, considerăm că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate 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 plată a 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 piață a proprietății evaluate s-a apelat la abordarea prin metoda comparatiei. Pentru aplicarea acestora, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. În urma reconcilierii rezultatelor s-a selectat valoarea estimată prin metoda comparatiei pentru teren și ulterior metoda abordării prin venit pentru determinarea valorii pentru stabilirea concesiunii, această respectând criteriile de adecvare, 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 față de terți.

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;

RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*

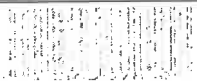
BURKHARD INTERNATIONAL SRL  
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807  
Pepinierii Business Center  
610240, Pepinierii, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



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



*Vlad Grigorean*



- 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 fracționare 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 38.4 mii, în creștere cu 2,8 mii față de trimestrul anterior.



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

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

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

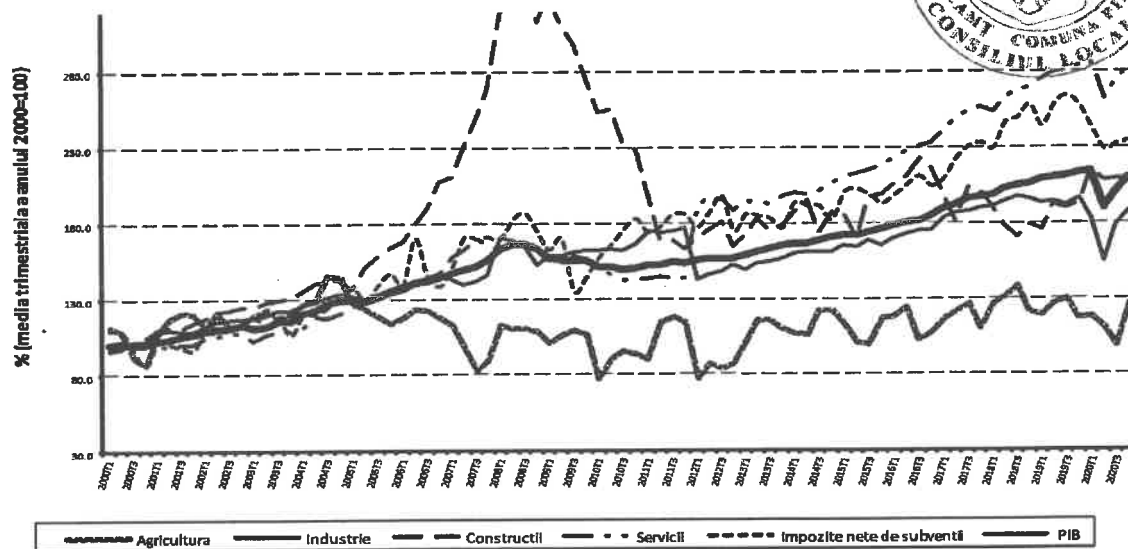
Chiar dacă statisticile au arătat o situație bună pentru construcții - pentru 2020 s-a văzut o creștere față de 2019, în ultimii trei ani construcțiile din România au avut într-adevăr o ascensiune chiar spectaculoasă dacă ne uităm la cifre, creșteri cu două cifre, însă deja primul trimestru reflectă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



**Tabel 1: Evoluția Produsului intern brut trimestrial**

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

**Grafic 1: Evoluția PIB - serie ajustată sezonier**



Analiza pieței imobiliare din zona din care face parte proprietatea imobiliară 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.



## Suprafața

Cu o suprafață 19681 hectare în prezent, comuna Pipirig face parte din categoria 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 însemnați 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 munți.

*Concluzie: În piață nu există destul de multe proprietăți imobiliare similare cu cea care face obiectul acestui raport de evaluare. (in zona semicentrala nu exista multe proprietati de vanzare 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 funciara pentru informare pentru fiecare CF in parte UAT PIPIRIG, jud. Neamt;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil scara 1:500;

**RAPORT DE EVALUARE**

*Vlad Grigorean*

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

- 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.**

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

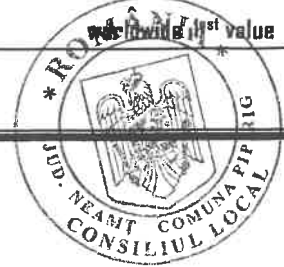
#### **4.2.3 Teren.**

Terenul pe care se afla proprietatea imobiliara evaluata este in suprafata de 417 mp – curti constructii inregistrat in CF sub nr. 53833 si nr. cad. 53833 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 buna utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare este definită astfel:

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

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

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

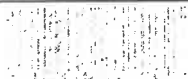
- ❖ cea mai bună utilizare a terenului liber.
- ❖ cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

Ea trebuie să fie:

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

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



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

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



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

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

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

### **5.2 Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind construit.**

Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj, profit sau la toate avantajele implicate de exercitarea 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 atașate. Se va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

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

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

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

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

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*



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

Ea trebuie să fie:

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



**a) Permisibilitatea legală**

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

**b) Posibilă fizic**

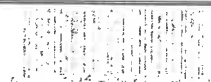
Pentru proprietatea evaluată ar putea fi imaginate o mulțime de utilizări posibile, dar așa cum indică datele de piață, specificul zonei este orientat spre proprietate imobiliară de tip industrial.

**c) Fezabilă financiar**

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

**d) Maximum productivă**

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



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



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

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

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

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

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

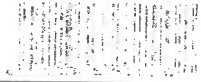
Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează, fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative. Acestea sunt tehnicile cele mai des folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau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

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

RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*

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



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

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

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



*Vlad Grigorean*



## ABORDAREA PRIN PIATA (METODA COMPARATIEI VANZARILOR TEREN)

### ANEXE

### Fisa teren

#### Caracteristici



<b>Localizare</b>	Teren curti constructii, CF: 53833, nr. cad.: 53833 UAT Pipirig, jud. Neamt		Suprafata (mp.)	417,00
<b>Acces</b>	drum asfaltat la strada principala		L (m.) max.	8,20
			I (m.) max.	5,12
<b>Regim juridic</b>	intravilan		Raport I/L	-
<b>Regim economic</b>	Teren curti constructii, CF: 53833, nr. cad.: 53833 UAT Pipirig, jud. Neamt		Inclinatie	plan
<b>Indicatori urbanism</b>	CUT	-	Caracteristici juridice	
	POT	-	drept de proprietate	
<b>Retele edilitare</b>	existente		<b>Utilitati</b>	
<b>Retele rutiere</b>	drum asfaltat		toate la proprietate	

CURS VALUTAR 4,9765 lei/1 euro  
DATA RAPORT 25 ianuarie 2024

RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*

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

**DESCRIEREA COMPARABILELOR**

Comp.	Data ofertei	Localizare	Suprafata teren (mp.)	Acces	Inclinatie	Regim juridic	Regim economic	CUT	POT	Utilitati	Oferta pret [euro/mp]	Document Urbanistic Valabil	Observatii
A	25 ianuarie 2024	Bodesti-Cracaoani	645	strada asfaltata	plan	intraurban	curti constructii	-	-	toate la proprietate	9,00		
B	25 ianuarie 2024	saf Lunca, comuna Vanatori-Neamt	1.800	strada asfaltata	plan	intraurban	curti constructii	-	-	toate la proprietate	10,00		
C	25 ianuarie 2024	comuna Vanatori-Neamt, jud. Neamt	2.070	strada asfaltata	plan	intraurban	curti constructii	-	-	toate la proprietate	6,00	Ac	



**RAPORT DE EVALUARE**

*Vlad Grigorean*

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

## ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR

Elemente de comparatie		Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C			
Datele de intrare	Suprafata (mp.)	<u>417,00</u>	645	1.800	2.070			
	Front (ml)	5,12						
	Data		ianuarie-24	ianuarie-24	ianuarie-24			
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		9,00	10,00	6,00			
	Ajustare Oferta - Tranzactie		oferta	oferta	oferta			
	Valoarea ajustarii (% ,eur)	-5%	-5%	-0,45	-5%	-0,30		
	Pret ajustat (eur/mp.)		8,55	9,50	5,70			
Piata, finante, juridic	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral			
	Valoarea ajustarii (% ,eur)		0%	0,00	0%	0,00		
	Pret ajustat (eur/mp.)		8,55	9,50	5,70			
	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash			
	Valoarea ajustarii (% ,eur)		0%	0,00	0%	0,00		
	Pret ajustat (eur/mp.)		8,55	9,50	5,70			
	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent			
	Valoarea ajustarii (% ,eur)		0%	0,00	0%	0,00		
	Pret ajustat (eur/mp.)		8,55	9,50	5,70			
	Conditile pietei	25 ianuarie 2024	ianuarie-24	ianuarie-24	ianuarie-24			
	Valoarea ajustarii (% ,eur)		0%	0	0%	0		
	Pret ajustat (eur/mp.)		8,55	9,50	5,70			
Caracteristici fizice	Localizare [in perspectiva celei mai bune utilizari]	Teren curti constructii, CF: 53833, nr. cad.: 53833 UAT Pipirig, jud. Neamt	Bodesti-Cracaoani	sat Lunca, comuna Vanatori-Neamt	comuna Vanatori-Neamt, jud. 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.)	417	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  
Pepinierii Business Center  
610240, Pepinierii, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

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

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

<b>Total ajustare bruta (% ,Eur/mp.)</b>	10,00%	0,86	15,00%	1,43	15,00%	0,86
<b>Total ajustare neta (% ,Eur/mp.)</b>	14,50%	1,31	19,25%	1,93	9,75%	0,59
<b>Numar ajustari</b>	2		2		2	
<b>Valoarea aleasa</b>						

**Valoarea estimata fara TVA**

7,70 eur/mp  
 3.210 Euro  
 38,319 lei/mp  
 15.970 Lei

Curs valutar (lei/eur) BNR din 25 ianuarie 2024

4,9765

Opinia Rezultata

**Explicitarea corectiilor:**

<b>Ajustarile s-au luat în considerare astfel:</b>				A	B	C
§	<b>Sursa informatiei:</b>					
o	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie de	-5%	acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.			
§	<b>Drept de proprietate transmis:</b>					
o	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale			0	0	0
§	<b>Conditii de finantare</b>					
o	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash			0	0	0
§	<b>Conditii de vanzare</b>					
o	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  
 Pepinierii Business Center  
 610240, Pepinierii, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



§ <b>Conditiiile pietei :</b>			
§ <b>Localizare:</b>			
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			
§ <b>Acces:</b>			
o Nu au fost necesare ajustari			
§ <b>Utilitati:</b>			
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au toate utilitatile pe proprietate.	0	0	0
§ <b>Suprafata</b>			
o Nu au fost necesare ajustari	1	1	1
§ <b>Deschidere:</b>			
o Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ <b>Inclinatie:</b>			
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au forma plana	0	0	0
§ <b>Document urbanistic emis</b>			
o Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ <b>Regim juridic:</b>			
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au regim juridic intravilan	0	0	0
§ <b>Regim economic:</b>			
o Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ <b>Indicatori urbanistici:</b>			
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au indicatori urbanistici similari cu propretatea 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, tehnici și proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății imobiliare de a genera beneficii și să transforme aceste beneficii într-o indicație asupra valorii actualizate 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 piață a fost făcută analizând 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**<sub>terenului</sub> = -----

**Rata de Capitalizare**

Rezultand:

**(VALOAREA**<sub>teren</sub> **X Rata de Capitalizare) + Cheltuieli de Intretinere**

**VALOAREA**<sub>chiriei/an/mp</sub> = -----

**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 aferent creditului ipotecar.
- ❖ **Cash flow** disponibil înainte de impozitare (CFB) este partea venitului net care rămâne după plata serviciului datoriei aferent 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** = suprafața utilă x chiria brută/mp/lună x 12 luni, sau
- b) **VBP** = chiria brută pe proprietate/lună x 12, în situația închirierii întregii proprietăți de un singur chiriaș.
- ✓ **VBP** = x €/mp x suprafața mp x 12 luni = **xxx euro**



Cheltuielile de exploatare și întreținere a proprietății sunt repartizate între proprietar și chiriaș, astfel:

- În sarcina **locatarului** revin cheltuielile de exploatare privind consumul de utilități pentru perioada închirierii efective.
- **Din discuțiile purtate cu primarul comunei Agapia, jud. Neamt mi-a transmis faptul ca locatarul (chiriasul) plateste toate cheltuielile aferente spatiilor inchiriate, primaria neplatind nimic (lunar sau anual);**
- In concluzie in sarcina **locatarului** revin si cheltuielile de exploatare.
  - cheltuieli de exploatare pentru perioada neînchiriată –
  - impozit pe proprietate
  - impozit pe profit.
  - asigurare obligatorie.
  - Cheltuielile de întreținere și menținere a capacității de exploatare

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



Nr. crt	Criteria	Proprietatea subiect
1	Adresa	Teren curti constructii, CF: 53833, nr. cad.: 53833 UAT Pipirig, jud. Neamt
2	Suprafata teren (mp)	417
3	Pret de vanzare €	3.210,00
4	Pret de vanzare €/mp	7,70
5	Pret de vanzare RON	15.970,00
6	Pret de inchiriere €/mp/AN	xxx calcul
7	Drepturi de proprietate	Deplin
8	Restrictii de utilizare	Fara restrictii
9	Conditii ale pietei	Curente
11	TIP TEREN	curti constructii
12	Zonare (cea mai buna utilizare)	rezidential
13	VBP (Venit brut potential)	224,70
14	Grad de neocupare (1 luna din 12 luni)	8,33%
15	VBE (Venit brut efectiv)	205,98
16	Cheltuieli € (in sarcina cencesionarului)	0,00
17	VNE (Venit net din exploatare)	205,98
18	Rata de capitalizare (aleasa din piata)	7,00%
19	Pret de concesiune €/mp/AN	0,539
20	Pret de concesiune lei/mp/AN	2,682
21	Pret de concesiune lei/AN	1.120

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

RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*

BURKHARD INTERNATIONAL SRL  
 ANEVAR corporate member - certificate no: 0807  
 Pepinierii Business Center  
 B10240, Pepinierii, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

## 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) s-a determinat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2022, prin aplicarea **ABORDARII PRIN PIATA (comparatia vanzarilor)** pentru determinarea valorii de piata a terenului si 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 Neamt și este proprietatea COMUNA Pipirig – domeniul privat, conform actelor prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport.

### TABEL CENTRALIZATOR

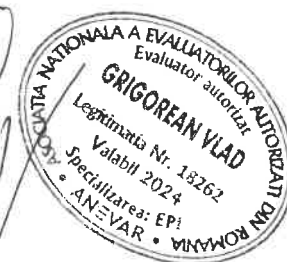
proprietate imobiliara **TEREN CURTI CONSTRUCTII**  $S_{\text{teren}} = 417 \text{ mp}$ ,  
COMUNA PIPIRIG – domeniul privat – drept de proprietate  
situata in intravilan COMUNA Pipirig, sat Pipirig, jud. Neamt

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. 53833 si numar cadastral 53833 UAT Pipirig	53833 / 53833	417	1.120
<b>TOTAL GENERAL [fara TVA]</b>			<b>417</b>	<b>1.120</b>

**VALOARE** concesiune anuala recomandata teren curti constructii  $S = 417 \text{ mp} = 1.120 \text{ lei/AN}$

Curs valutar BNR la data 25 ianuarie 2024: 1 euro = 4,9767 lei

Valoarea nu contine TVA



RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*

**BURKHARD INTERNATIONAL SRL**  
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807  
Pepinierei Business Center  
610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, 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 **ABORDARI 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 adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

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

Cu stima,  
Vlad Grigorean,  
Manager General

**BKR INTL**  
worldwide 1<sup>st</sup> value

*vlad grigorean*

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

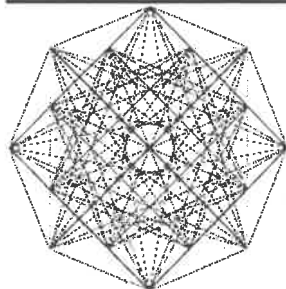
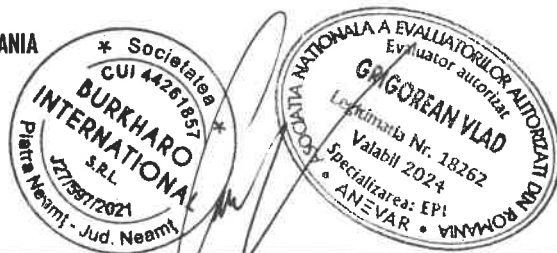
ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

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

Pepinierei Business Center

6101.120, Pepinierei 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

Data: 25 ianuarie 2024



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

**BKR INTL**  
worldwide 1<sup>st</sup> value

*vlad grigorean*



*vlad grigorean*

**CARTE FUNCİARĂ NR. 53833**

**COPIE**

Carte Funciară Nr. 53833 Pipirig

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Pătâligeni, Jud. Neamt, si extravilan comuna Pipirig

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53833		417	Teren împrejmuit; partial împrejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>4409 / 25/02/2021</b>	
Act Administrativ nr. HOTARAREA nr. 57, din 17/11/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PIPIRIG; Act Administrativ nr. ADEVERINȚA nr. 2215, din 17/02/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PIPIRIG; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ pentru persoane fizice nr. 2477, din 24/02/2021 emis de PRIMĂRIA COMUNEI PIPIRIG;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1
	1) <b>COMUNA PIPIRIG</b> , CIF:2614728, - domeniul privat

**C. Partea III. SARCINI**

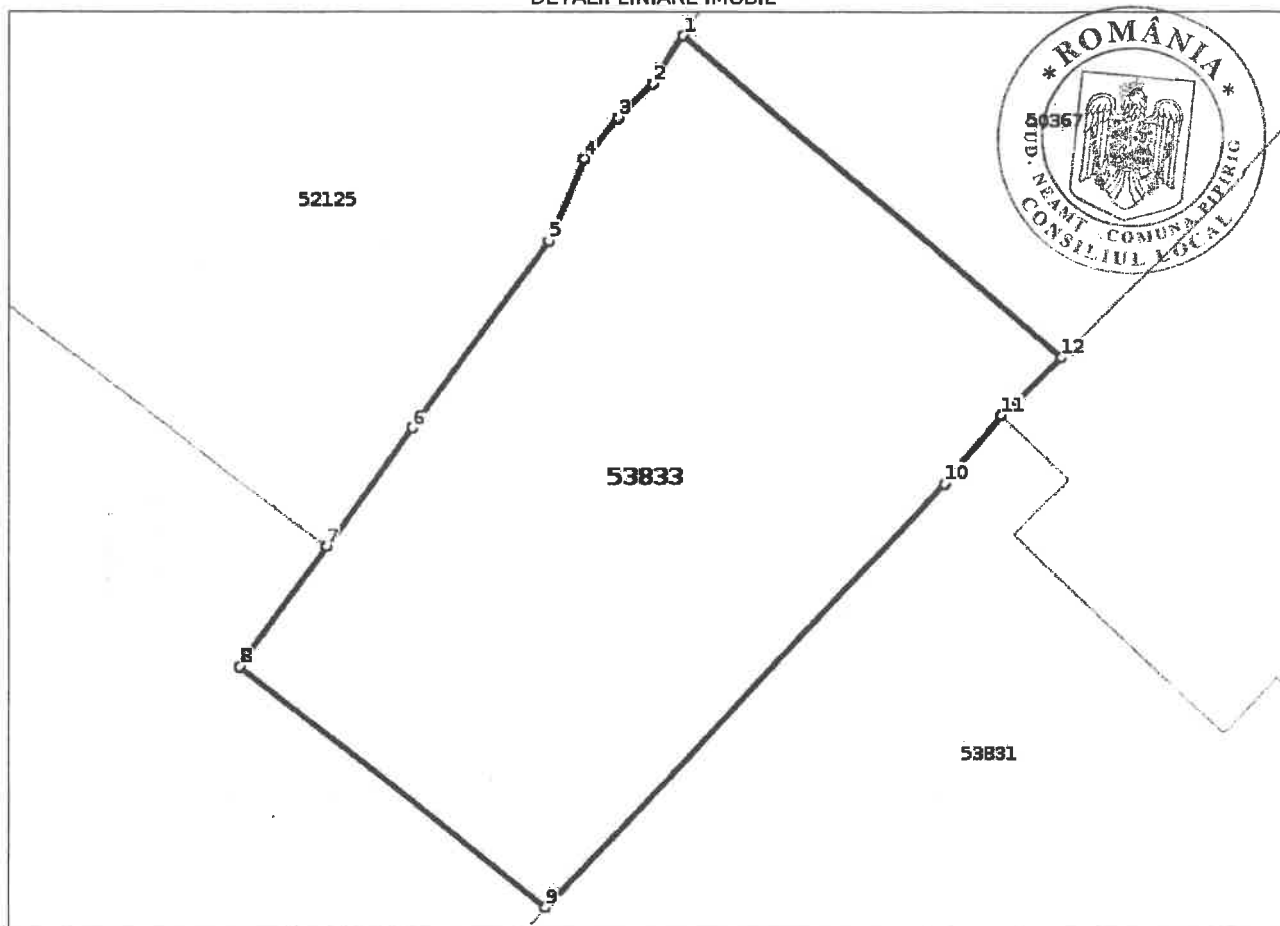
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53833	417	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)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	78	-	-	-	
2	curti constructii	NU	339	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.014
2	3	1.699
3	4	1.85
4	5	3.115
5	6	8.209

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	5.129
7	8	5.22
8	9	13.78
9	10	20.53
10	11	3.159
11	12	2.936
12	1	17.51

\*\* 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.



Neutilizabil în Circuitul  
Civil



🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

RE



🏠 Inapoi [Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Imobiliare/terenuri](#) / [Terenuri - Neamt](#) / [Imobiliare/terenuri/neaamt-judet](#) / [Terenuri - Pipirig](#) / [Imobiliare/terenuri/pipirig](#)

PRIVAT ⓘ

**George**  
Pe OLX din **noiembrie 2013**  
Activ pe 14 ianuarie 2024  
[\[/oferte/user/gYoJ/\]](#)

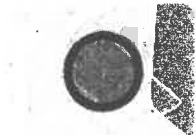
Trimite mesaj

Suna vanzatorul

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

LOCALITATE

📍 **Bodesti,**  
Neamt



◦ ◦ ◦ ◦ ◦ ◦ ◦

🔍 ↻

Postat 07 ianuarie 2024



Teren Intravilan 645 și 844 mp Rate

9 €

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

🔖 PROMOVEAZĂ [\[/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=256452226&BS=ADPAGE\\_PROMOTE\]](#)

🔄 REACTUALIZEAZĂ [AD-ID=256452226&PRODU](#) [ID=PUSHUP&BS=ADPAGE\\_F](#)

Publicitate

Persoana fizica | Suprafata utila: 844 m<sup>2</sup> | Extravilan / intravilan: Intravilan

📧 Mesaje [\[/myaccount/answers/\]](#)

📌 [\[/anunturi-salvate/search/\]](#)

Contul [uri]=[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])  
[action]=redirector&ref[0][method]=index

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

## DESCRIERE

Vand teren intravilan in Com Bodești Jud Neamț,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 proprietății,izvor apa la 4-5m adâncime ,gaz in perioada urmatoare.La 150m de drumul național Piatră Neamț-Targu Neamț si la 18 km de Piatra Neamț.Eventual se poate vinde și în rate cu contract notarial.

ID: 256452226

Vizualizări: 2055

[Raportează](#)

## CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

**George**Pe OLX din **noiembrie 2013**

Activ pe 14 ianuarie 2024

[{/oferte/user/gYoJ/}](#)[Trimite mesaj](#)

xxx xxx xxx

[Arata](#)

PUBLICITATE



PUBLICITATE

## Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[Vezi tot {/oferte/user/gYoJ/}](#)

Apartament 4 cam cartier

Tei

**430 406 lei**Piatra Neamț  
21 decembrie 2023[Mesaje{/myaccount/answers/}](#)[{/anunturi-salvate/search/}](#)

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



Mesaje(/myaccount/answers/)

(/anunturi-salvate/search/)

(/)

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare



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



PRIVAT



Mirela

Pe OLX din martie 2022

Activ pe 05 decembrie 2023

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

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

10 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=239051637&BS=ADPAGE\_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂ (/PURCHASE/REFRESH/PRODUC ID=239051637&PRODUC ID=PUSHUP&BS=ADPAGE\_P

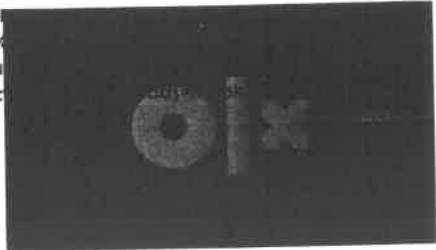
Persoana fizica

Suprafata utila: 1 800 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) [Calcula mesajul meu](#) [myaccount/answers/](#)

[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



Mesaje(/myaccount/answers/)

Salvate(/anunturi-salvate/search/)

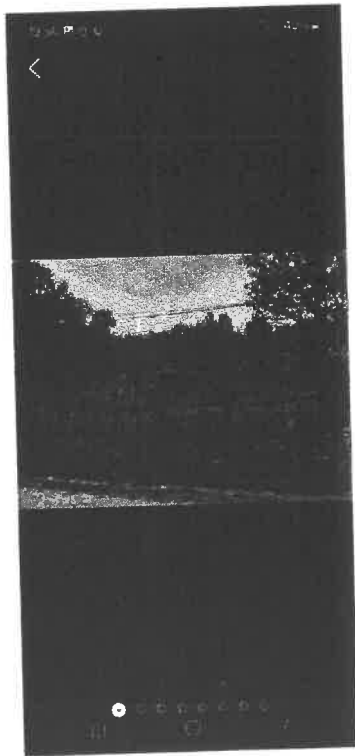
Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare



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



PRIVAT

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

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

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

LOCALITATE

Vanatori-Neamt, Neamt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 31 decembrie 2023

Teren cu livadă tânără

6 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=264080635&BS=ADPAGE\_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂ (/PURCHASE/REFRESH/PRC ID=264080635&PRODU ID=PUSHUP&BS=ADPAGE\_I

Publicitate

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 070 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) [cu mesaj de la myaccount/answers/](#)[./anunturi-salvate/search/1](#)Contul tău [cu livada-tanara](#)  
[method]=index

(1)

## DESCRIERE

Teren intravilan, cu suprafața 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 Vânători-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.Sihaștria și M.Sihla. Aproape de Rezervația Naturala de zimbri, 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 padureti, rezultați în urma altoirii. Există posibilitatea racordării la toate utilitățile, respectiv, curent electric, apă, canalizare, rețea de gaz, fibră optica (tv și internet). Zona este foarte liniștită, mai sunt 3 case și se termină cartierul, fără zgomot sau poluare. În apropiere este fosta 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

[Raportează](#)

PUBLICITATE



## CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



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  
deosebita  
**50 000 €**Teren Vanzare, judetul  
Neamt, comuna Dobreni  
**18 000 €**Teren intravilan , 2275 m²,  
comuna Rediu, Neamț  
**50 000 lei**De vanza  
**9 €**Sacalusesti  
04 ianuarie 2024Filloara  
Reactualizat la 06 ianuarie 2024Piatra Neamt  
29 decembrie 2023Rediu  
04 ianuarie 2024Cirtei  
01 ianuarie



Mesaje (/myaccount/... Anunturi Terenuri - VEZI AICI Terenuri in livada - tanara - IDhS3r5.html&ref=0)[action]=redirector&ref=0]
Sponsorizat - https://salvata.seal.ro/...
Alege ce Teren doresti, la Pret Bun! Vezi Oferte Bune cu livada - tanara - IDhS3r5.html



> Accesați site-ul web

Direct la Proprietar - Contract de vanzare notarial

Sponsorizat - https://www.terenuriinrate.com/
De mai bine de 10 ani oferim teren de vanzare in rate

> Accesați site-ul web



- Aplicatii mobile (https://www.olx.ro/mobile-app)  https://play.google.com/store/apps/details?hl=ro&source=3Dolx.ro%26utm\_medium%26utm\_source=olx.ro
- Ajutor si contact (https://ajutor.olx.ro/hc/ro) 
- Anunturi promovate (https://www.olx.ro/promovate) (https://www.olx.ro/howitworks)
- OLX marketplace (https://business.olx.ro) (https://siguranta.olx.ro) (https://grupul.olx.ro) (https://profesioniști.olx.ro)
- Citeste blog-ul OLX.ro (https://blog.olx.ro) (https://www.olx.ro/sitemap)
- Conditii de utilizare (https://ajutor.olx.ro/faq/1200012001) (https://www.olx.ro/sitemap/regions)
- Politica de confidentialitate (https://ajutor.olx.ro/faq/1200012001) (https://www.olx.ro/12640)
- Preturi de publicitate (https://publicitate.olx.ro) (https://www.olxgroup.com/careers#locationFilter=Bucharest%2C+Romania&locationFilter=Romania)
- Liste de preturi (https://ajutor.olx.ro/olxhelp/olxhelp/1200012001) (https://www.olxgroup.com/careers#locationFilter=Bucharest%2C+Romania&locationFilter=Romania)
- ANPC (https://anpc.ro) Bun de angajat (https://bundeangajat.olx.ro)
- Academia de Business (https://business.olx.ro) (https://ajutor.olx.ro/olxhelp/s/artice/politica-privind-utilizarea-cookies-V17)
- Livrare prin OLX (https://livrare.olx.ro) Setari Cookies

- 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://businesshub.olx.ro)



**Anexa Nr. 1 La Parcea I**

Carte Funciara Nr. 53833 Comuna/Oraș/Municipiu: Pipirig

**Teren**

Nr.catastral	53833	Suprafata (mp)	417	partea imprejmuit	Observatii / Referinta
<p>Observatii / Referinta: Determinata in planul de protectie Stereo 70.</p> <p>DETALIULIMARE IMOBIL</p>					



**Date referitoare la teren**

Nr. Cateorie	Inta	Spre	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti	DA	8	-	-	-
2	curti	NU	339	-	-	-

Lungime Seg(Teren) segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

1) Valoile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct	Punct	Lungime segment
In	La	(m)
2	1	2,014
3	2	1,699
4	3	1,85
5	4	3,115
6	5	8,209