

K

worldwide first value

corporate member

certificata no: 0807

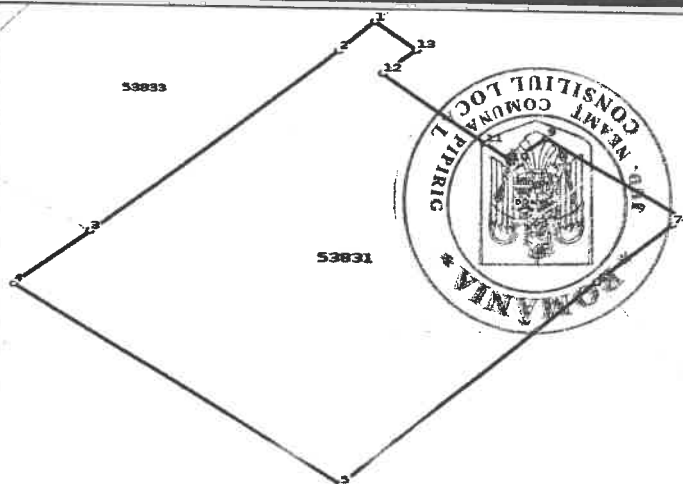


vlad.grigorean 0728752790



Intrare/iesire: 824 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:

❖ 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



BKR INTL  
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.)  
Pepinierii Business Center  
610240, Pepinierii, 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) autorizatia nr. 0807.

In cadrul companiei, activitatea de evaluare este coordonata de c.j. dipl.ing. Grigorean Vlad, membru titular ANEVAR, legitimatia nr. 18262 – specializarea [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: Pepinierii Business Center, strada Pepinierii, nr. 42, Piatra Neamt, Romania, 6101.810**  
**Telefon: (+4) 0728.752.790**  
**Email: [burkharo.international@gmail.com](mailto:burkharo.international@gmail.com)**  
**Coordonator: Manager General c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD**

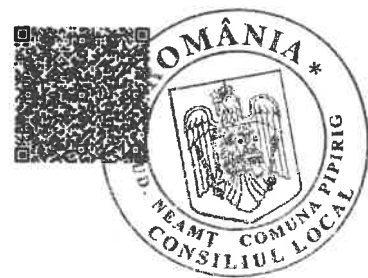
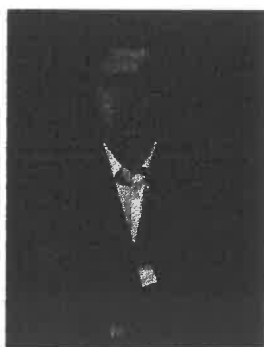


*Vlad Grigorean*

RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*

**BURKHARO INTERNATIONAL SRL**  
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807  
Pepinierii Business Center  
610240, Pepinierii 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 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. 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 acopere 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](http://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) autorizata 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*

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



**CONFIDENTIAL,**

Piatra Neamt, 25 ianuarie 2024

Stimata(e) Doamna/Domn,



**Obiectul** prezentului raport de evaluare il constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din teren curti constructii cu suprafata de **676 mp** inscrista in CF sub nr. 53831 si numar cadastral 53831 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. 53831 si numar cadastral 53831 UAT Pipirig	53831 / 53831	676

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.

RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*

**BURKHARD INTERNATIONAL SRL**  
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807  
Pepiniere Business Center  
610240, Pepinieriei, 42, Piatra Neamt, Neamt, 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 = 676 mp,  
COMUNA PIPIRIG – domeniul privat – drept de proprietate  
situata in intravilan COMUNA Pipirig, sat Pipirig, jud. Neamt

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Garte Funciara / numar cadastral UAT Pipirig	Suprafata [mp]	Valoare de piata concesiune (lei/AN) fara TVA)
1	Teren curti constructii; CF sub nr. 53831 si numar cadastral 53831 UAT Pipirig	53831 / 53831	676	1.810
TOTAL GENERAL [fara TVA]			676	1.810

**VALOARE** concesiune anuala recomandata teren curti constructii S = 676 mp = **1.810 lei/AN**

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

Valoarea nu contine TVA



RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*

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



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

6101.810, Papinierei, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 25 ianuarie 2024



*[Handwritten signature]*



*vlad grigorean*



## 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 (Etapele parcurse, surse de informații)
- 1.7. Riscul asociat garanției
- 1.8. Clauza de nepublicare
- 1.9. Responsabilitatea față de terți
- 1.10. Ipoteze și condiții 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 imobiliară evaluată
  - 4.2.1. Amplasare și acces
  - 4.2.2. Vecinatati
  - 4.2.3. Teren
  - 4.2.4. Constructii

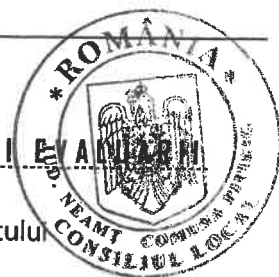
#### 5. Cea Mai Buna Utilizare

#### 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  
610240, 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		53831 UAT PIPIRIG, JUD. NEAMT
Numar Carte Funciara		53831 UAT PIPIRIG, JUD. NEAMT
Lista actelor de proprietate		<ul style="list-style-type: none"><li>• Extras de carte funciara pentru informare pentru CF 53831 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: 676 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 –

RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*

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



<p>Accesul catre proprietate:</p>	<p>Tip drum de acces</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Public – neastata cu o banda de circulatie pe sens</p> <p><input type="checkbox"/> Privat (cola individuala din drumul de acces)</p> <p><input type="checkbox"/> Servitute</p> <p><input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat</p> <p><input type="checkbox"/> Altele</p>												
<p>Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate.</p> <p>Distanta fata de utilitati.</p>	<p>Tip retele</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="619 672 925 795"> <p>Electrice (medie tensiune)</p> </td> <td data-bbox="925 672 1045 795"> <p><input checked="" type="checkbox"/></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 795 925 907"> <p>Alimentare cu apa</p> </td> <td data-bbox="925 795 1045 907"> <p><input type="checkbox"/></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 907 925 1019"> <p>Alimentare cu gaze</p> </td> <td data-bbox="925 907 1045 1019"> <p><input type="checkbox"/></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 1019 925 1131"> <p>Canalizare</p> </td> <td data-bbox="925 1019 1045 1131"> <p><input type="checkbox"/></p> </td> </tr> </table>	<p>Electrice (medie tensiune)</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Alimentare cu apa</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p>Alimentare cu gaze</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p>Canalizare</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p>Distanta</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1045 672 1428 795"> <p>Retea publica la limita proprietatii</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1045 795 1428 907"> <p>Retea publica la limita proprietatii</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1045 907 1428 1019"> <p>Retea publica la limita proprietatii</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1045 1019 1428 1131"> <p>Retea publica la limita proprietatii</p> </td> </tr> </table>	<p>Retea publica la limita proprietatii</p>	<p>Retea publica la limita proprietatii</p>	<p>Retea publica la limita proprietatii</p>	<p>Retea publica la limita proprietatii</p>
<p>Electrice (medie tensiune)</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>													
<p>Alimentare cu apa</p>	<p><input type="checkbox"/></p>													
<p>Alimentare cu gaze</p>	<p><input type="checkbox"/></p>													
<p>Canalizare</p>	<p><input type="checkbox"/></p>													
<p>Retea publica la limita proprietatii</p>														
<p>Retea publica la limita proprietatii</p>														
<p>Retea publica la limita proprietatii</p>														
<p>Retea publica la limita proprietatii</p>														
<p>Abateri de la cartea funciara:</p>	<p>NU e cazul;</p>													
<p>Exista pe proprietate constructii demolabile</p>	<p><input type="checkbox"/> DA      <input checked="" type="checkbox"/> NU</p>													
<p>Exista pe proprietate constructii demolate</p>	<p><input type="checkbox"/> DA      <input checked="" type="checkbox"/> NU</p>													
<p>Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)</p>	<p>NU SUNT;</p> <p>Pe acest teren sunt edificate 5 constructii proprietate a unor persoane fizice.</p>													

*Vlad Grigorean*



Abordari in evaluare:	Abordarea prin piata - teren			
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA – Proprietate Imobiliara <i>(valoarea nu contine TVA)</i>	EUR		LEI	
		5.210		25.930
- 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			



*Vlad Grigorean*



## 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;
- 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 stimulent 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,  
c.j. dipl. ing. Vlad Grigorean  
Manager General

**BKR INTL**  
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.]  
Pepinierii Business Center  
6101.810, 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 proprietatii imobiliare compusa din **teren curti constructii** cu suprafata de **676 mp** inregistrata in CF sub nr. 53831 si numar cadastral 53831 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 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

**RAPORT DE EVALUARE**

*Vlad Grigorean*

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



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 concesiile 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 cea 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

RAPORT DE EVALUARE

*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, 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 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 Cadrul 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 (Etapale parcurse, surse de informatii).

Baza evaluarii realizate în prezentul raport este **valoarea de piata** așa cum este 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 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.*

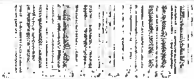
*Vlad Grigorean*



## 1.7 Riscul Asociat Garantiei.

Au fost analizate următoarele aspecte:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*
  - În prezent, piața imobiliară a proprietăților imobiliare specifice este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
  - 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 mentine 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, aceasta 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 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;

RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*

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



- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și 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 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;

RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*

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



- 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 in Romania

Economia României a crescut spectaculos in 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 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 păstrează trendul cu privire la creșterea accelerată a prețurilor materiilor prime de bază în sensul apariției unei crize economice pe termen mediu spre lung.

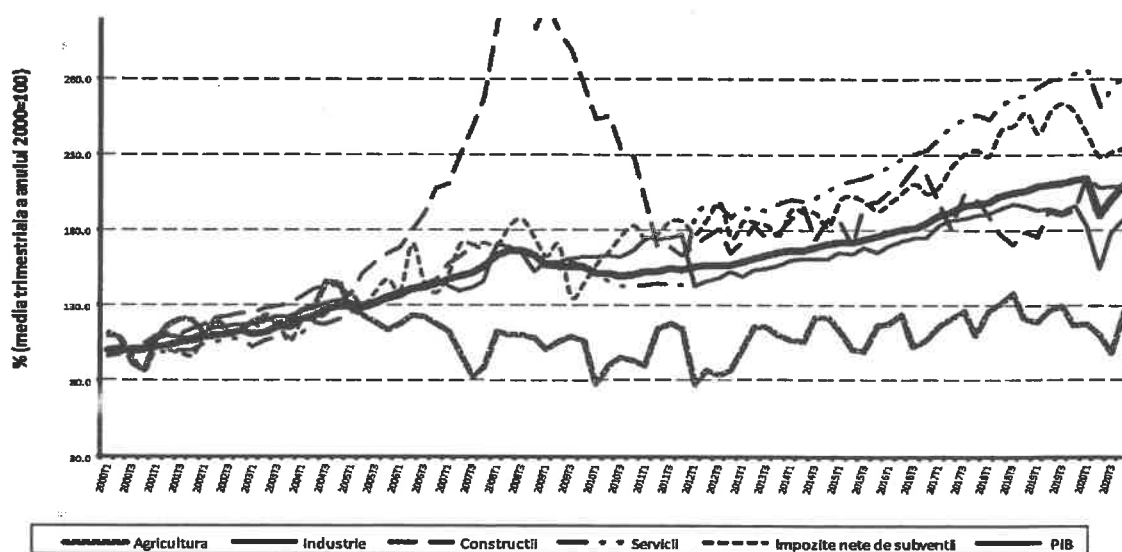
Chiar dacă statisticile au arătat o situație bună pentru construcții - pentru 2020 s-a văzut o creștere față de 2019, în ultimii trei ani construcțiile din România au avut într-adevăr o ascensiune chiar spectaculoasă dacă ne uităm la cifre, creșteri cu două cifre, însă deja primul trimestru reflectă 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 676 mp – curti constructii in scris in CF sub nr. 53831 si nr. cad. 53831 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 unicătatea, 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

**RAPORT DE EVALUARE**

*Vlad Grigorean*



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. Mărima 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 autorităților 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 cea 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.

*Vlad Grigorean*





## 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 similare 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: D807  
- Pepinierii Business Center  
610240, Pepinierii, 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 satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație sau 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.





**ABORDAREA PRIN PIATA (METODA COMPARATIEI VANZARILOR TERENI)**

**ANEXE**

**Fisa teren**

**Caracteristici**



<b>Localizare</b>	<i>Teren curti constructii, CF: 53831, nr. cad.: 53831 UAT Pipirig, jud. Neamt</i>		<b>Suprafata (mp.)</b>	<b>676,00</b>
<b>Acces</b>	drum asfaltat la strada principala		L (m.) max.	24,75
			I (m.) max.	6,18
<b>Regim juridic</b>	intravilan		<b>Raport I/L</b>	-
<b>Regim economic</b>	<i>Teren curti constructii, CF: 53831, nr. cad.: 53831 UAT Pipirig, jud. Neamt</i>		<b>Inclinatie</b>	plan
<b>Indicatori urbanism</b>	CUT	-	<b>Caracteristici juridice</b>	
	POT	-	drept de proprietate	
<b>Rețele edilitare</b>	existente		<b>Utilitati</b>	
<b>Rețele rutiere</b>	drum asfaltat		toate la proprietate	

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

*Vlad Grigorean*

**DESCRIEREA COMPARABILELOR**

Comp.	Data ofertei	Localizare	Suprafata teren (mp.)	Acces	Inclinatie	Regim judic	Regim economic	CUT	POT	Utilitati	Oferta pret [euro/mp]	Document Urbanistic Valabil	Observatii
A	25 ianuarie 2024	Bodesti-Cracaoani	645	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	-	-	toate la proprietate	9,00	Ac	
B	25 ianuarie 2024	sat Lunca, comuna Vanatori-Neamt	1.800	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	-	-	toate la proprietate	18,00	Ac	
C	25 ianuarie 2024	comuna Vanatori-Neamt, jud. Neamt	2.070	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	-	-	toate la proprietate	6,00	Ac	



**RAPORT DE EVALUARE**

*Vlad Grigorean*

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



## ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR

	Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
<b>Datele de intrare</b>	Suprafata (mp.)	<u>676,00</u>	645	1.800	2.070
	Front (ml)	<u>6,18</u>			
	Data		ianuarie-24	ianuarie-24	ianuarie-24
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		9,00	10,00	6,00
	<b>Ajustare Oferta - Tranzactie</b>		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii (% ,eur)	-5%	-5%    -0,45	-5%    -0,50	-5%    -0,30
	Pret ajustat (eur/mp.)		8,55	9,50	5,70
<b>Piata, finante, juridic</b>	<b>Drept de proprietate transmis</b>		integral	integral	integral
	Valoarea ajustarii (% ,eur)	integral	0%    0,00	0%    0,00	0%    0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		8,55	9,50	5,70
	<b>Conditii de finantare</b>		cash	cash	cash
	Valoarea ajustarii (% ,eur)	cash	0%    0,00	0%    0,00	0%    0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		8,55	9,50	5,70
	<b>Conditii de vanzare</b>		independent	independent	independent
	Valoarea ajustarii (% ,eur)	independent	0%    0,00	0%    0,00	0%    0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		8,55	9,50	5,70
	<b>Conditile pietei</b>		ianuarie-24	ianuarie-24	ianuarie-24
	Valoarea ajustarii (% ,eur)	25 ianuarie 2024	0%    0	0%    0	0%    0
	Pret ajustat (eur/mp.)		8,55	9,50	5,70
<b>Caracteristici fizice</b>	<b>Localizare [in perspectiva celei mai bune utilizari]</b>	Teren curti constructii, CF: 53831, nr. cad.: 53831 UAT Phiprig, jud. Neamt	Bodesti-Craacoani	sat Lunca, comuna Vanatori-Neamt	comuna Vanatori-Neamt, jud. Neamt
	Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		-5%    -0,43	-5%    -0,48	5%    0,29
	<b>Acces</b>	drum asfaltat	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
	Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0%    0,00	0%    0,00	0%    0,00
	<b>Utilitati</b>	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
	<b>Dimensiuni (mp.)</b>	676	645	1.800	2.070
	Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		-5%    -0,43	-10%    -0,95	-10%    -0,57
	<b>Deschidere</b>		0,00	0,00	0,00
	Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0%    0,00	0%    0,00	0%    0,00
<b>Inclinatie /Raport I/L</b>	plan	plan	plan	plan	

**RAPORT DE EVALUARE**

*Vlad Grigorean*

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



Opinia Rezultata

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
5.210 Euro
38,319 lei/mp
25.930 Lei
Curs valutar (lei/eur) BNR din 25 ianuarie 2024
4,9765

**Explicitarea corectiilor:**

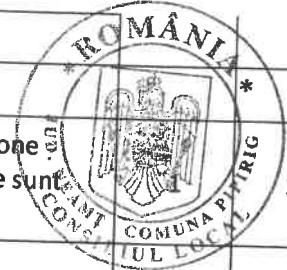
<b><u>Ajustarile s-au luat în considerare astfel:</u></b>			<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>§ Sursa informatiei:</b>					
o Au fost ajustate comparabilele cu o corectie de	-5%	acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.			
<b>§ Drept de proprietate transmis:</b>					
o Nu au fost 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

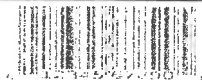
**RAPORT DE EVALUARE**

*Vlad Grigorean*

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

§	<b>Condițiile 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		1	1
§	<b>Acces:</b>			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	<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 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, 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.

RAPORT DE EVALUARE

*Vlad Grigorean*

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



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)  $VBP = \text{suprafata utilă} \times \text{chiria brută/mp/lună} \times 12 \text{ luni}$ , sau
- b)  $VBP = \text{chiria brută pe proprietate/lună} \times 12$ , în situația închirierii întregii proprietăți de un singur chiriaș.
- ✓  $VBP = x \text{ €/mp} \times \text{suprafata mp} \times 12 \text{ luni} = \text{xxx euro}$



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	
1	Adresa	Teren curti constructii, CF: 53831, nr. cad.: 53831 UAT Pipirig, jud. Neamt
2	Suprafata teren (mp)	676
3	Pret de vanzare €	5.210,00
4	Pret de vanzare €/mp	7,71
5	Pret de vanzare RON	25.930,00
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)	364,70
14	Grad de neocupare (1 luna din 12 luni)	8,33%
15	VBE (Venit brut efectiv)	334,31
16	Cheltuieli € (in sarcina cencesionarului)	0,00
17	VNE (Venit net din exploatare)	334,31
18	Rata de capitalizare (aleasa din piata)	7,00%
19	Pret de concesiune €/mp/AN	0,539
20	Pret de concesiune lei/mp/AN	2,685
21	Pret de concesiune lei/AN	1.810

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  
 610240, 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 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 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** teren = 676 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. 53831 si numar cadastral 53831 UAT Pipirig	53831 / 53831	676	1.810
<b>TOTAL GENERAL [fara TVA]</b>			<b>676</b>	<b>1.810</b>

**VALOARE** concesiune anuala recomandata teren curti constructii S = 676 mp = **1.810 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 **ABORDAREA 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

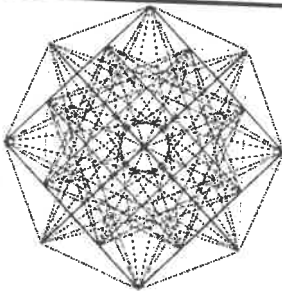
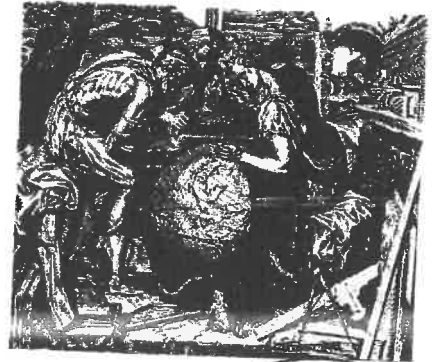
ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

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

Pepinierei Business Center

6101.810, 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*



**CARTE FUNCİARĂ NR. 53831**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 53831 Pîpirig



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Pâtâligeni, Jud. Neamt, si extravilan comuna Pîpirig

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53831	676	Teren împrejmuit; parțial împrejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>4408 / 25/02/2021</b>		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 57, din 17/11/2020 emis de Consiliul Local al Comunei Pîpirig; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 2214, din 17/02/2021 emis de Comuna Pîpirig; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 2345, din 22/02/2021 emis de Comuna Pîpirig.		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) <b>COMUNA PIPIRIG</b> , CIF:2614228, domeniu privat	A1

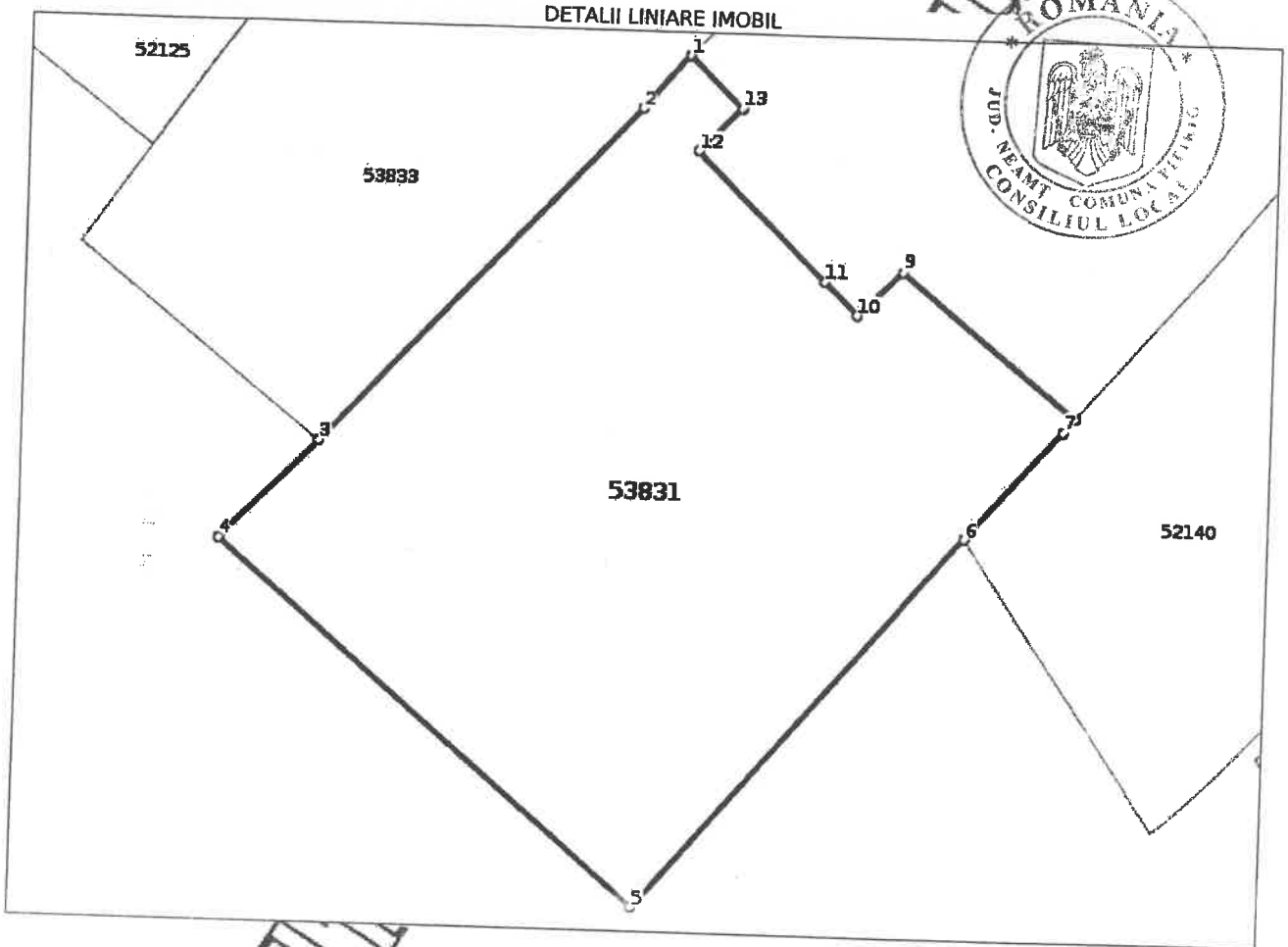
**C. Partea III. SARCINI:**

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53831	676	parțial împrejmuit

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	98	-	-	-	
2	curți construcții	NU	586	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.159
2	3	20.53
3	4	6.184
4	5	24.749
5	6	22.115

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	6.401
7	8	0.788
8	9	10.053
9	10	2.812
10	11	2.06
11	12	8.078
12	13	2.693
13	1	3.297

\*\* 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.



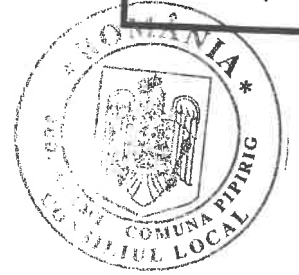
Neutilizabil în Circuitul Civil



🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

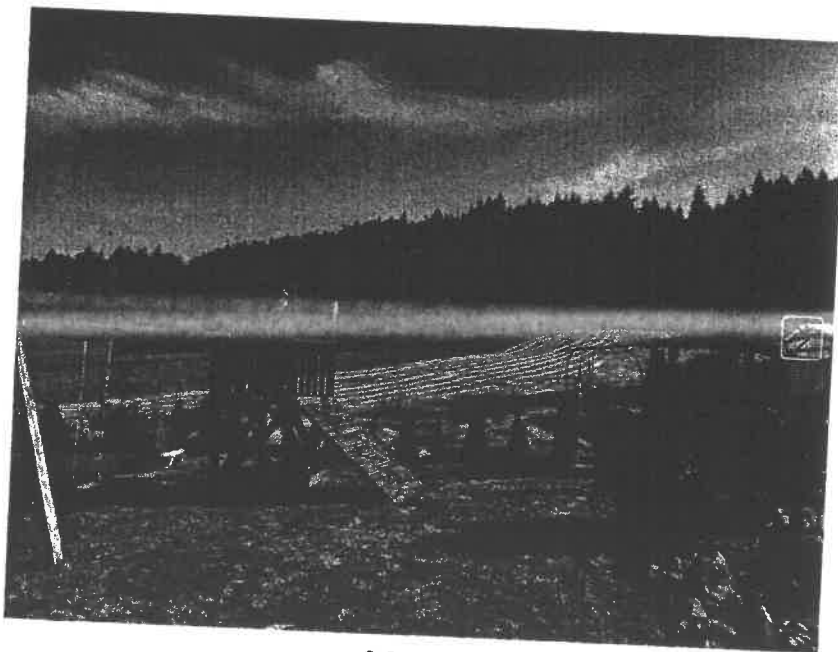
Căutare 🔍



RE

🏠 Înapoi

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Neamt](#) / [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



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Postat 07 ianuarie 2024

Teren Intravilan 645 și 844 mp Rate

9 €

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

REACTUALIZEAZĂ [\(/PURCHASE/REFRESH/PRODU ID=256452226&BS=ADPAGE\\_F](#)

Publicitate

Persoana fizica

Suprafata utila: 844 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

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

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

Contul [uri]=[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-intravilan-645-si-844-mp-rate-IDhm2Ve.html&ref\[0\]\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-intravilan-645-si-844-mp-rate-IDhm2Ve.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index)

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

[\(P\) 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 proprietăți,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

[\(/oferte/user/gYo/\)](#)[Trimite mesaj](#)

xxx xxx xxx

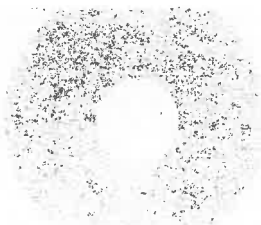
[Arata](#)

PUBLICITATE



PUBLICITATE

## Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

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

Apartament 4 cam cartier

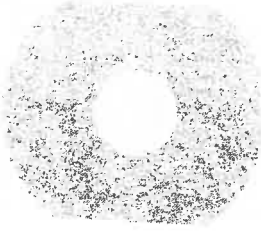
Tel

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

[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]

[\[L\]](#)

Anunțuri similare



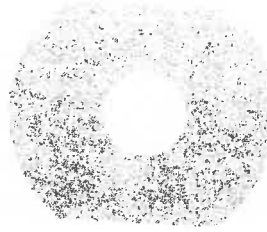
Teren intravilan - Plata in Rate  
8 €

Piatra Neamt  
Reactualizat la 16 ianuarie 2024



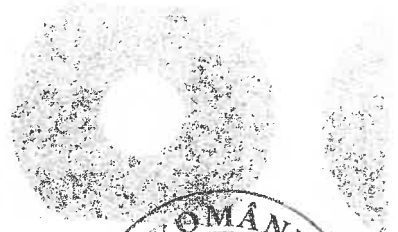
De vanzare teren intravilan  
9 €

Cirteii  
01 ianuarie 2024



Teren intravilan, Varatec - Agapia Neamt  
12 €

Varatec  
27 decembrie 2023



Teren intravilan zona lacul Roșu-Bicaz-Chei  
10 000 €

Bicaz-Chei  
Reactualizat Azi la 11:00



Sacalusesti  
04 ianuarie

- Aplicatii mobile (<https://www.olx.ro/mobile-app>)
- Ajutor si contact (<https://ajutor.olx.ro/hc/Recompense Cumpărător>)
- Anunțuri promovate (<https://www.olx.ro/ajutor/ajutor-promovate>)
- OLX marketplace (<https://business.olx.ro>)
- Citeste blog-ul OLX.ro (<https://blog.olx.ro>)
- Conditii de utilizare (<https://ajutor.olx.ro/hc/articles/36000611800>)
- Politica de confidentialitate (<https://ajutor.olx.ro/hc/articles/36000611800>)
- Preturi de publicitate (<https://publicitate.olx.ro>)
- Liste de preturi (<https://ajutor.olx.ro/olxhelp/pro/s/article/politica-privind-utilizarea-cookies-V17>)
- ANPC (<https://anpc.ro>)
- Academia de Business (<https://business.olx.ro>)
- Livrare prin OLX (<https://livrare.olx.ro>)



- 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>)

Mesaje(/myaccount/answers/)

(/anunturi-salvate/search/)

Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fvand-teren-in-satul-lunca-comuna-vanatori-IDgb2fz.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index

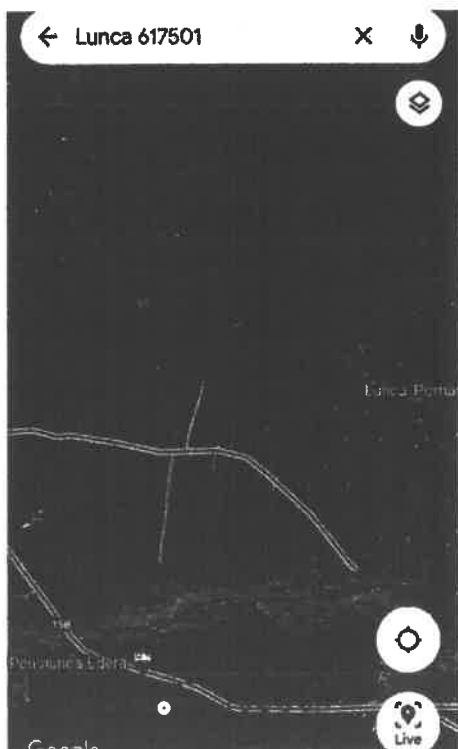
Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare



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



PRIVAT



Mirela

Pe OLX din martie 2022

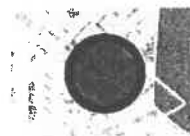
Activ pe 05 decembrie 2023

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

LOCALITATE

Lunca, Neamt



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 AD-ID=239051637&PRODUC ID=PUSHUP&BS=ADPAGE\_P

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 800 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) [Cumpara](#) [myaccount/answers/](#)

[salvate/search/](#)

[\[https://www.o](#)  
Contul[ur]=https%3A%  
tău teren-in-satul-lu  
[action]=redirec

(L)

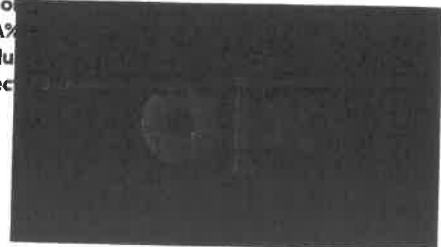
## DESCRIERE

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

[Reportează](#)

PUBLICITATE



## CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



**Mirela**

Pe OLX din **martie 2022**

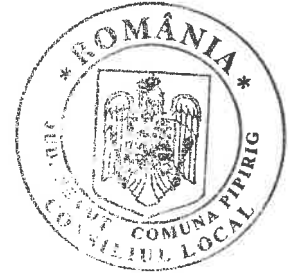
Activ pe 05 decembrie 2023

Trimite mesaj



XXX XXX XXX

Arata



PUBLICITATE

Mesaje(/myaccount/answers/)

./anunturi-salvate/search/)

[https://www.olx.ro/conf/7ref[0]]params]
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fvand-
terea-in-satul-lunca-comuna-vanatori-IDgb2fz.html&ref[0]
[action]=redirector&ref[0][method]=index)



- Aplicatii mobile (https://www.olx.ro/mobile-app)  (https://play.google.com/store/apps/details?source%3Dolx.ro%26utm\_medium%3Dolx.ro%26utm\_source%3Dolx.ro%26utm\_medium%3Dolx.ro%26utm\_source%3Dolx.ro%26utm\_medium%3Dolx.ro)
- Ajutor si contact (https://ajutor.olx.ro/hc/Recompense Cumpărător (https://livrare.olx.ro/benefici-cumparator/))
- Anunturi promovate (https://www.olx.ro/parfunditate-preturi/https://www.olx.ro/how-it-works/)
- OLX marketplace (https://business.olx.ro/curiositati-olx-2023/https://www.olx.ro/curiositati-olx-2023/)
- Citeste blog-ul OLX.ro (https://blog.olx.ro) harta site (https://www.olx.ro/sitemap)
- Conditii de utilizare (https://ajutor.olx.ro/faq/ajutor-olx-2023/olx.ro/sitemap/regions)
- Politica de confidentialitate (https://ajutor.olx.ro/faq/ajutor-olx-2023/olx.ro/sitemap/regions)
- Preturi de publicitate (https://publicitate.olx.ro) Cariere in OLX (https://www.olxgroup.com/careers#locationFilter=Bucharest%2C+Romania&locationFilter=Romania)
- Liste de preturi (https://ajutor.olx.ro/olxhelp/s/article/politica-privind-utilizarea-cookies-V17)
- ANPC (https://anpc.ro) Bun de angajat (https://bundeangajat.olx.ro)
- Academia de Business (https://business.olx.ro/academia-de-business/) (https://ajutor.olx.ro/olxhelp/s/article/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)

[https://www.olx.ro/cont/7ref[0][params]

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

Mesaje[/myaccount/answers/]

Salvate[/anunturi-salvate/search/]

(1)

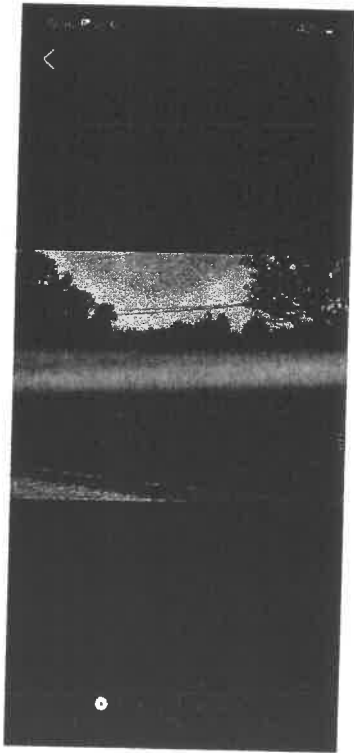
Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare



Înapoi Pagina principală [1] / Neamt [neamt-judet/] / Pipirig [pipirig/]



PRIVAT



D-ul

Pe OLX din aprilie 2014

Activ pe 27 decembrie 2023

[/oferte/user/o409/]

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > [/oferte/user/o409/]

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





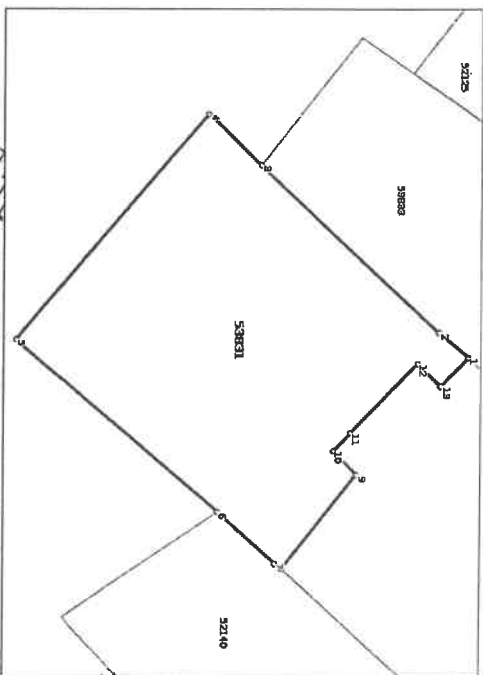




Carte Funciara Nr. 53831 Comuna/Oraș/Municipiu: Pîrîpic  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Teren		Observații / Referințe
Nr. cadastral	Suprafața (mp)	partea împreună
53831	676	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecte Stereo 70.  
 DETALIUL LINIARE IMOBIL.



Date referitoare la teren		Terțe	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
Nr. Căsușe în funciara	Suprafața în mp				
1	construcții DA				
2	căuți ANL				

Lungimile segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct	Punct	Lungime segment
1	2	3,159
2	3	20,553
3	4	6,184
4	5	24,749
5	6	22,115