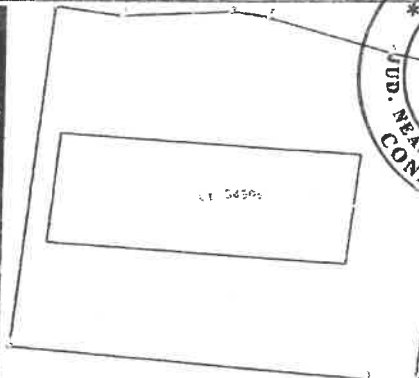


Anexa la HCL nr 73 din 18.07.2024



Intrare/Iesire: 818 din 25.01.2024

RAPORT DE EVALUARE



CLIENT, SOLICITANT, DESTINATAR: COMUNA PIPIRIG, CIF: 2614228;
PROPRIETAR: COMUNA PIPIRIG, CIF: 2614228 – domeniul privat;
OBIECTUL EVALUĂRII: RAPORT DE EVALUARE – PROPRIETATE IMOBILIARĂ compusă din urmatoarele:
1. TEREN (intravilan) cu suprafața de 317 mp, înscrisă în C.F.: 54506, nr. cadastral: 54506 UAT Pipirig, jud. Neamt.

❖ Situat în intravilan extravilan sat Boboiesti, str. Ozanei, comuna Pipirig, jud. Neamt

SCOPUL EVALUĂRII: ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU INFORMAREA CLIENTULUI ÎN VEDEREA ESTIMĂRII VALORII DE PIAȚĂ PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI.

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





BURKHARD INTERNATIONAL
worldwide #1 value
BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI 44261857, J26/867/2021
ANEVAR corporate member, certificate no: 0807
c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 (E.P.L.)
Pepinarii Business Center
610240, Pepinarii 42, Piața Neamt, Neamt (ROMANIA)




CUVANT INAINTE,

 **BURKHARO INTERNATIONAL SRL** este o societate comerciala ce ofera servicii imobiliare complete sub brand-ul: **BKR INTL** fiind **membru corporativ ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) a certificata nr. 0807.

 In cadrul companiei, activitatea de evaluare este coordonata de c.j. dipl. ing. Grigorean Vlad, membru titular ANEVAR, legitimatia nr. 18262 – specializarile [E.P.I.] evaluarea proprietatilor imobiliare].

 Unul dintre obiectivele strategice ale companiei este implementarea celor mai bune practici profesionale in evaluare respectand Standardele de Evaluare la data evaluarii care sa prezinte, pe de o parte, o estimare reala a tipului de valoare si, pe de alta parte, o adecvare la realitatile nationale si la structura activitatilor de evaluare recunoscute prin actul normativ de reglementare a profesiei de evaluator autorizat.

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

Nume: **BURKHARO INTERNATIONAL SRL**

Cod Unic de Identificare: **44261857**

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

Sediul: **Pepinierii Business Center, strada Pepinierii, nr. 42, Piatra Neamt, Romania, 6101.520**

Telefon: **(+4) 0728.752.790**

Email: 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

Este dificil să vorbim despre activitatea oricărei companii private și instituții din lume în această perioadă în care omenirea a fost supusă unui veritabil asediu, test al îndurației 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. Analiztii 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: marii 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.

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

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

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

Cel mai simplu este să definim deflația drept opusul inflației – prețurile scad. Deși nu sună deloc rău, acest scenariu este un avertisment clar pentru iminența recesiunii. Producătorii de bunuri vând mai ieftin decât anul trecut – adică nu există cerere, iar pierderile se vor reflecta pe termen cel mult mediu în o rată a șomajului mai ridicată și un nivel mai scăzut al impozitelor achitate către guverne.

Deflația se poate observa când viteza de circulație a banilor scade. Pentru a stimula această circulație, băncile centrale au două mari „arme” – relaxarea cantitativă și stabilirea unor dobânzi de politică monetară scăzute. Numită și „dobânda-cheie”, dobânda de politică monetară este cea la care banca centrală împrumută băncile comerciale. Astfel de împrumuturi au loc zilnic.

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

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

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

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

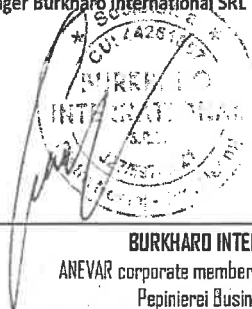
BURKHARO INTERNATIONAL SRL este o societate comercială ce oferă servicii imobiliare complete sub brand-ul: (BKR INTL) fiind membru corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania) autorizatia nr. 0807.

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



CONFIDENTIAL,

Piatra Neamt, 25 ianuarie 2024

Stimata(e) Doamna/Domn,



Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie dreptul depline de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din **teren intravilan curti constructii** cu suprafata de **317 mp** inregistrata in CF sub nr. 54506 si numar cadastral 54506 UAT Pipirig, **situat in intravilan sat Boboiesti, comuna Pipirig, jud. Neamt:**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Pipirig	Suprafata [mp]
1	Teren intravilan curti constructii - CF sub nr. 54506 si numar cadastral 54506 UAT Pipirig	54506 / 54506	317

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 piata 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
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



TABEL CENTRALIZATOR

proprietate imobiliara TEREN CURTI CONSTRUCTII S teren = 317 mp,
COMUNA PIPIRIG – domeniul privat – drept de proprietate
situata in intravilan COMUNA 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. 54506 si numar cadastral 54506 UAT Pipirig	54506 / 54506	317	580
TOTAL GENERAL [fara TVA]			317	580

VALOARE concesiune anuala recomandata teren curti constructii S = 317 mp = 580 lei/AN

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

Valoarea nu contine TVA

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

BKR INTL
worldwide 1st 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

6101120, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 25 ianuarie 2024



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 first value

vlad grigorean

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

ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

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

Pepinierei Business Center

6101.520, Pepinierei, 42, Pietra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 25 ianuarie 2024

CUPRINS

Rezumatul evaluării

Declaratie de conformitate

RAPORT DE EVALUARE - TERMENII DE REFERINTA ALE EVALUARII



1. Generalitati

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

2. Analiza pietei imobiliare

3. Dreptul de proprietate asupra imobilului

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

4. Evaluarea Imobilului

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

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Abordările folosite

7. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

8. Fotografii

9. Anexe

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center
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 – curti constructii -	
Folosinta	Curti constructii	
Destinatie	Curti constructii	
Adresa proprietatii	Intravilan COMUNA Pipirig, sat Boboiesti, jud. Neamt	
Proprietar(i)	COMUNA PIPIRIG – domeniul privat, CIF: 2614228	
Numar cadastral	54506 UAT PIPIRIG, JUD. NEAMT	
Numar Carte Funciara	54506 UAT PIPIRIG, JUD. NEAMT	
Lista actelor de proprietate	<ul style="list-style-type: none">• Extras de carte funciara pentru informare pentru CF 54506 UAT Pipirig, jud. Neamt;• Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil scara 1:500;• Lista de inventar;	
Utilizarea actuala a imobilului	Teren intravilan curti constructii.	
Cea mai buna utilizare	Curti constructii	
Suprafete (mp)	Teren	St: 317 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 Boboiesti, jud. Neamt	
Descriere teren	Proprietatea care face obiectul analizei este formata dintr-un teren intravilan curti constructii curti constructii –	

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

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

Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public – neasfaltat cu o banda de circulatie pe sens <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele										
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="560 636 879 712">Tip retele</td> <td data-bbox="879 636 999 712">Distanta</td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 712 879 831">Electrice (medie tensiune)</td> <td data-bbox="879 712 999 831"> <input checked="" type="checkbox"/> Retea publica la limita proprietatii </td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 831 879 949">Alimentare cu apa</td> <td data-bbox="879 831 999 949"> <input type="checkbox"/> Retea publica la limita proprietatii </td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 949 879 1068">Alimentare cu gaze</td> <td data-bbox="879 949 999 1068"> <input type="checkbox"/> Retea publica la limita proprietatii </td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 1068 879 1178">Canalizare</td> <td data-bbox="879 1068 999 1178"> <input type="checkbox"/> Retea publica la limita proprietatii </td> </tr> </table>	Tip retele	Distanta	Electrice (medie tensiune)	<input checked="" type="checkbox"/> Retea publica la limita proprietatii	Alimentare cu apa	<input type="checkbox"/> Retea publica la limita proprietatii	Alimentare cu gaze	<input type="checkbox"/> Retea publica la limita proprietatii	Canalizare	<input type="checkbox"/> Retea publica la limita proprietatii	
Tip retele	Distanta											
Electrice (medie tensiune)	<input checked="" type="checkbox"/> Retea publica la limita proprietatii											
Alimentare cu apa	<input type="checkbox"/> Retea publica la limita proprietatii											
Alimentare cu gaze	<input type="checkbox"/> Retea publica la limita proprietatii											
Canalizare	<input type="checkbox"/> Retea publica la limita proprietatii											
Abateri de la cartea funciara:	NU e cazul;											
Exista pe proprietate constructii demolabile	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU											
Exista pe proprietate constructii demolate	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU											
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	NU SUNT;											



CF: 54506 UAT Pipirig, jud. Neamt



Nr. crt	Criteria	Proprietatea subiect
1	Adresa	Teren curti constructii, CF: 54506, nr. cad.: 54506 UAT Pipirig, jud. Neamt
2	Suprafata teren (mp)	317
3	Pret de vanzare €	1.660,00
4	Pret de vanzare €/mp	5,24
5	Pret de vanzare RON	8.260,00
6	Pret de inchiriere €/mp/AN	<u>xxx calcul</u>
7	Drepturi de proprietate	Deplin
8	Restrictii de utilizare	Fara restrictii
9	Conditii ale pietei	Curente
11	TIP TEREN	curti constructii
12	Zonare (cea mai buna utilizare)	rezidential
13	VBP (Venit brut potential)	116,20
14	Grad de neocupare (1 luna din 12 luni)	- 8,33%
15	VBE (Venit brut efectiv)	106,52
16	Cheltuieli € (in sarcina cencesionarului)	0,00
17	VNE (Venit net din exploatare)	106,52
18	Rata de capitalizare (aleasa din piata)	7,00%
19	Pret de concesiune €/mp/AN	0,367
20	Pret de concesiune lei/mp/AN	1,824
21	Pret de concesiune lei/AN	580

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



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 datele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
- Inspekția a fost făcută de cel care a semnat raportul de evaluare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra imobilului ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori 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 stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;



Cu stima,

cj. dipl. ing. Vlad Grigorean
Manager General

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean

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

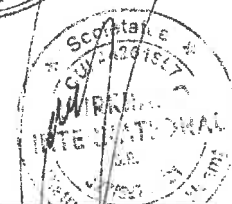
ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

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

Pepinierei Business Center

6101.520, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 25 ianuarie 2024



RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

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

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 de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din **teren intravilan curti construite cu suprafata de 317 mp** inregistrata in CF sub nr. 54506 si numar cadastral 54506 UAT Pipirig situat in intravilan sat **Boboiesti, 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 activitate sau spațiu comercial, raritatea sau disponibilitatea redusă a acestor facilități sunt considerate factori ai ofertei. Preferințele consumatorilor și puterea lor de cumpărare, care reflectă dorința de a dispune de dreptul proprietate și stabilesc accesibilitatea acestora, sunt considerate factori ai cererii.

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

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

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

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

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

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



conform **Standardelor de Evaluare a Bunurilor - SEV 2021** (la data de **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, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau 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 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

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.



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).

RĂPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

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

- SEV 101 (Termenii de referinta ai Evaluarii) (IVS 101).
- SEV 230 (Drepturi asupra proprietatii imobiliare) (IVS 230).
- SEV 310 (Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului) (IVS 310).
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Standardele ANEVAR adoptate in Conferinta Nationala.
- Juridice – acte de proprietate.
- Piața – site-uri de imobiliare.
- Revista ANEVAR – VALOAREA. (informatii din Piata)



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

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

Etaple 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 catre 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.

1.7 Riscul Asociat Garantiei.

Au fost analizate următoarele aspecte:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*
 - În prezent, piata imobiliară a proprietăților imobiliare specifică 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*

RAPORT DE EVALUARE:

Vlad Grigorean

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



- având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru aceasta 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 de piață*
 - în contextul economic actual falimentul unor societăți comerciale deținătoare de proprietati imobiliare sau incapacitatea persoanelor fizice de plata creditelor bancare pentru care au garantat cu proprietati 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**, 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 si conditii limitative.

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

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului (părților ascunse) care să influențeze valoarea. 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;

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

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

- 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;
- 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 referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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

2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Perspectiva economiei 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 ușoară pe termen mediu.

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

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

Chiar dacă statisticile au arătat o situație bună pentru construcții - pentru 2020 s-a văzut o creștere față de 2019, în ultimii trei ani construcțiile din România au avut într-adevăr o ascensiune chiar spectaculoasă dacă ne uităm la cifre, creșteri cu două cifre, însă deja primul trimestru reflectă ceea ce s-a previzionat încă de la începutul pandemiei - că 2021 va fi anul în care se va simți această criză, această pandemie, dar și criza economică din domeniul

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

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



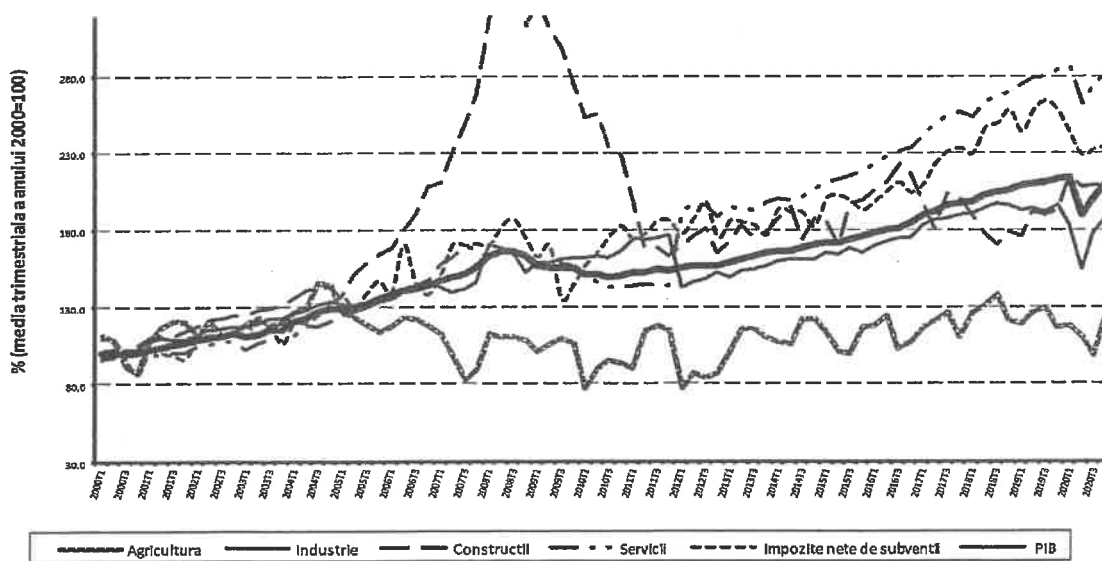
construcțiilor. Era evident că acest lucru se va întâmpla. În construcții reacția a fost
 investitori au continuat să-și finalizeze proiectele anterioare, s-au terminat, însă au fost mai
 sceptici în a demara alte proiecte. Acest fenomen a creat și în domeniul construcțiilor
 ales în domeniul materialelor 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
- în % față de perioada corespunzătoare din anul precedent -						
Serie brută	2018	104.2	105.5	104.2	104.1	104.5
	2019	105.0	104.4	103.0	104.3	104.1
	2020	102.4	90.0	94.4	98.6	96.1
Serie ajustată sezonier	2018	104.9	105.3	104.2	104.0	-
	2019	105.2	104.2	103.3	103.9	-
	2020	102.7	90.0	94.6	98.2	-
- în % față de trimestrul precedent -						
Serie ajustată sezonier	2018	100.5	101.7	101.3	100.5	-
	2019	101.7	100.7	100.4	101.0	-
	2020	100.6	88.2	105.6	104.8	-

Grafic 1: Evoluția PIB - serie ajustată sezonier



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

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

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

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. 1.870 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;
- 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 Boboiesti, 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 317 mp – curti constructii in scris in CF sub nr. 54506 si nr. cad. 54506 UAT Pipirig, jud. Neamt,

4.2.4 Constructii.

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



15.01.2024)

5. CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1 Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare este definită astfel:

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



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

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

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

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

Ea trebuie să fie:

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

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

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

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



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

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

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

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

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată într-o zonă în care orice modificare presupune efectuarea unui PUD, care, obligatoriu trebuie să se supună reglementărilor stabilite prin PUZ, ambele necesitând aprobare din partea 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

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

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

Ea trebuie să fie:

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



a) Permisibilitatea legală

Din analiza planului urbanistic și având în vedere 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 imaginat 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 amplasamentului, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică amplasamentului.

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

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

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

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

6. ABORDARILE FOLOSITE

Abordarea prin piata (metoda comparatiei vanzarilor)

Determinarea valorii terenului prin tehnica denumită comparația vânzărilor

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de COMPARAȚIA DIRECTĂ, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății supusă evaluării se obține prin compararea acesteia cu proprietăți 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:

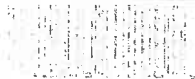
- Analiza pe perechi de date
- Analiza datelor secundare
- Analiza statistică
- Analiza costurilor

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.



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

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



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

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

ABORDAREA PRIN PIATA (METODA COMPARATIEI VANZARILOR TEREN)

ANEXE

Fisa teren

Caracteristici

Localizare	<i>Teren intravilan, CF: 554506, nr. cad.: 54506 UAT Pipirig, intravilan sat Boboiesti, comuna Pipirig, jud. Neamt</i>		Suprafata (mp.)	317,00
Acces	drum asfaltat la strada principala		L (m.) max.	18,31
			I (m.) max.	5,62
Regim juridic	intravilan		Raport I/L	-
Regim economic	<i>Teren intravilan, CF: 554506, nr. cad.: 54506 UAT Pipirig, intravilan sat Boboiesti, comuna Pipirig, jud. Neamt</i>		Inclinatie	-plan
Indicatori urbanism	CUT	-	Caracteristici juridice	
	POT	-	drept de proprietate	
Rețele edilitare	existente		Utilitati	
Rețele rutiere	drum asfaltat		toate la proprietate	

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



DESCRIEREA COMPARABILELOR

Comp.	Data ofertei	Localizare	Suprafata teren (mp.)	Acces	Inclinatie	Regim juridic	Regim economic	CUT	POT	Utilitati	Oferta 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		
B	25 ianuarie 2024	sat Lunca, comuna Vanatori-Neamt	1.800	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	-	-	toate la proprietate	10,00		
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: D807
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR

	Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
Datele de intrare	Suprafata (mp.)	<u>317,00</u>	645		1.800		2.070	
	Front (ml)	<u>5,62</u>						
	Data		ianuarie-24		ianuarie-24		ianuarie-24	
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		9,00		10,00		10,00	
	Ajustare Oferta - Tranzactie		oferta		oferta		oferta	
	Valoarea ajustarii (%eur)	-5%	-5%	-0,45	-5%	-0,50	-5%	-0,50
	Pret ajustat (eur/mp.)		8,55		9,50		5,70	
Piata, finante, juridic	Drept de proprietate transmis		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	
	Conditii de finantare		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	
	Conditii de vanzare		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	
	Conditile pietei		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	
Caracteristici fizice	Localizare [in perspectiva celei mai bune utilizari]	Teren intravilan, CF: 554506, nr. cad.: 54506 UAT Pipirig, intravilan sat Boboiesti, comuna Pipirig, jud. Neamt	Bodesti-Cracaoani		sat Lunca, comuna Vanatori-Neamt		comuna Vanatori-Neamt, jud. Neamt	
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		-45%	-3,85	-45%	-4,28	45%	2,57
	Acces	drum asfaltat	strada asfaltata		strada asfaltata		strada asfaltata	
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	Utilitati	toate la proprietate	toate la proprietate		toate la proprietate		toate la proprietate	
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	Dimensiuni (mp.)	317	645		1.800		2.070	
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		5%	0,43	0%	0,00	-5%	-0,29
Deschidere		0,00		0,00		0,00		



Vlad Grigorean

Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Inclinatie /Raport I/L	plan	plan		plan		plan	
Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Document urbanistic emis	AC	Ac		Ac		Ac	
Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Regim juridic	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Regim economic(destinatie)	extravilan	curti constructii		curti constructii		curti constructii	
Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Indicatori de urbanism	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



Pret ajustat (eur/mp.)	5,13	5,23	7,98
-------------------------------	-------------	-------------	-------------

Opinia Rezultata

Total ajustare bruta (% , Eur/mp.)	50,00%	4,28	45,00%	4,28	50,00%	2,85
Total ajustare neta (% , Eur/mp.)	43,00%	3,87	47,75%	4,78	-	-1,98
Numar ajustari	2		1		2	
Valoarea aleasa						

Valoarea estimata fara TVA

5,23 eur/mp
1.660 Euro
26,027 lei/mp
8.260 Lei

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

4,9765

Explicitarea corectiilor:

<u>Ajustarile s-au luat în considerare astfel:</u>				A	B	C
§ Sursa informatiei:						
<input type="radio"/>	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie de	-5%	acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.			
§ Drept de proprietate transmis:						
<input type="radio"/>	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale			0	0	0
§ Conditii de finantare						
<input type="radio"/>	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash			0	0	
§ Conditii de vanzare						

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean



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

0

§ **Conditile pietei :**

§ **Localizare:**

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

§ **Acces:**

Nu au fost necesare ajustari

0

0

0

§ **Utilitati:**

Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au toate utilitatile pe proprietate.

0

0

0

§ **Suprafata**

Nu au fost necesare ajustari

1

0

1

§ **Deschidere:**

Nu au fost necesare ajustari

0

0

0

§ **Inclinatie:**

Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au forma plana

0

0

0

§ **Document urbanistic emis**

Nu au fost necesare ajustari

0

0

0

§ **Regim juridic:**

Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au regim juridic intravilan

0

0

0

§ **Regim economic:**

Nu au fost necesare ajustari

0

0

0

§ **Indicatori urbanistici:**

Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au indicatori urbanistici similari cu proprietatea de evaluat

0

0

0

VALOARE DE PIATA

8.260 LEI fara TVA

1.660 euro fara TVA

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.

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

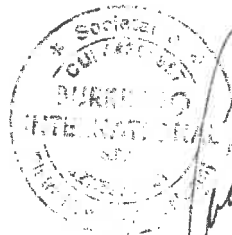
TABEL CENTRALIZATOR

proprietate imobiliara **TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII S_{teren} = 317 mp**,
COMUNA PIPIRIG – domeniul privat – drept de proprietate
situata in intravilan COMUNA Pipirig, sat Boboiesti, jud. Neamt

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Pipirig	Suprafata [mp]	Valoare de piata (lei fara TVA)
1	Teren intravilan curti constructii; CF sub nr. 54506 si numar cadastral 54506 UAT Pipirig	54506 / 54506	317	8.260
TOTAL GENERAL [fara TVA]			317	8.260

VALOARE vanzare recomandata teren intravilan curti constructii S = 317 mp = **8.260 lei**

Curs valutar BNR la data 25 ianuarie 2024: 1 euro = 4,9765 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 **ABORDARII PRIN PIATA** pentru determinarea valorii de piata a terenului si **ABORDAREA PRIN VENIT** pentru determinarea valorii concesiunii.

Criteriile prin care un evaluator ajunge la valoarea finală sunt adecvarea, precizia si 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 1st value

Vlad Grigorean

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

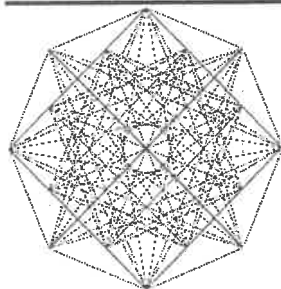
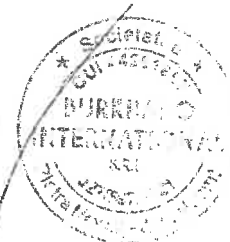
ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

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

Pepinierei Business Center

6101.520, 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 1st value

Vlad Grigorean



CARTE FUNCIARĂ NR. 54506
COPIE

Carte Funciară Nr. 54506 Pipirig



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Boboiesti, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54506	317	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 54506-C1; parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30734 / 27/11/2023	
Act Notarial nr. Act de lotizare aut nr. 5097, din 24/11/2023 emis de BIN Teodorescu Mihaela;	
B1 Se înființează cartea funciara 54506 a imobilului cu numărul cadastral 54506 / UAT Pipirig, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 53746 înscris în cartea funciara 53746;	A1
Act Administrativ nr. Hotărâre nr.79, din 28/11/2019 emis de Primăria comunei Pipirig; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr.13119, din 12/11/2020 emis de Primăria comunei Pipirig; Act Administrativ nr. Adeverinta nr.14340, din 14/12/2020 emis de Primăria comunei Pipirig;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) COMUNA PIPIRIG , CIF: 2614228, domeniul privat <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 53746/Pipirig, înscrisa prin incheierea nr. 23097 din 20/11/2020;</i>	A1
Act Notarial nr. DECLARAȚIE NOTARIALĂ aut. nr. 1515, din 11/04/2022 emis de BIN Teodorescu Mihaela;	
B3 Se actualizează informațiile cadastrale ale imobilului cu NCP 53746, în sensul modificării limitelor de proprietate <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 53746/Pipirig, înscrisa prin incheierea nr. 10775 din 21/04/2022;</i>	A1
Act Administrativ nr. REFERAT nr. 3582, din 06/02/2023 emis de OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMT;	
B4 Se notează propunerea de dezmembrare a imobilului cu NCP 53746 în două imobile cu NCP 54506 și NCP 54507 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 53746/Pipirig, înscrisa prin incheierea nr. 3874 din 08/02/2023;</i>	/ B.5 A1
Act Notarial nr. Act de lotizare aut nr. 5097, din 24/11/2023 emis de BIN Teodorescu Mihaela;	
B5 Se radiază din oficiu propunerea de dezmembrare notată conform încheierii nr. 3874 din 08.02.2023	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

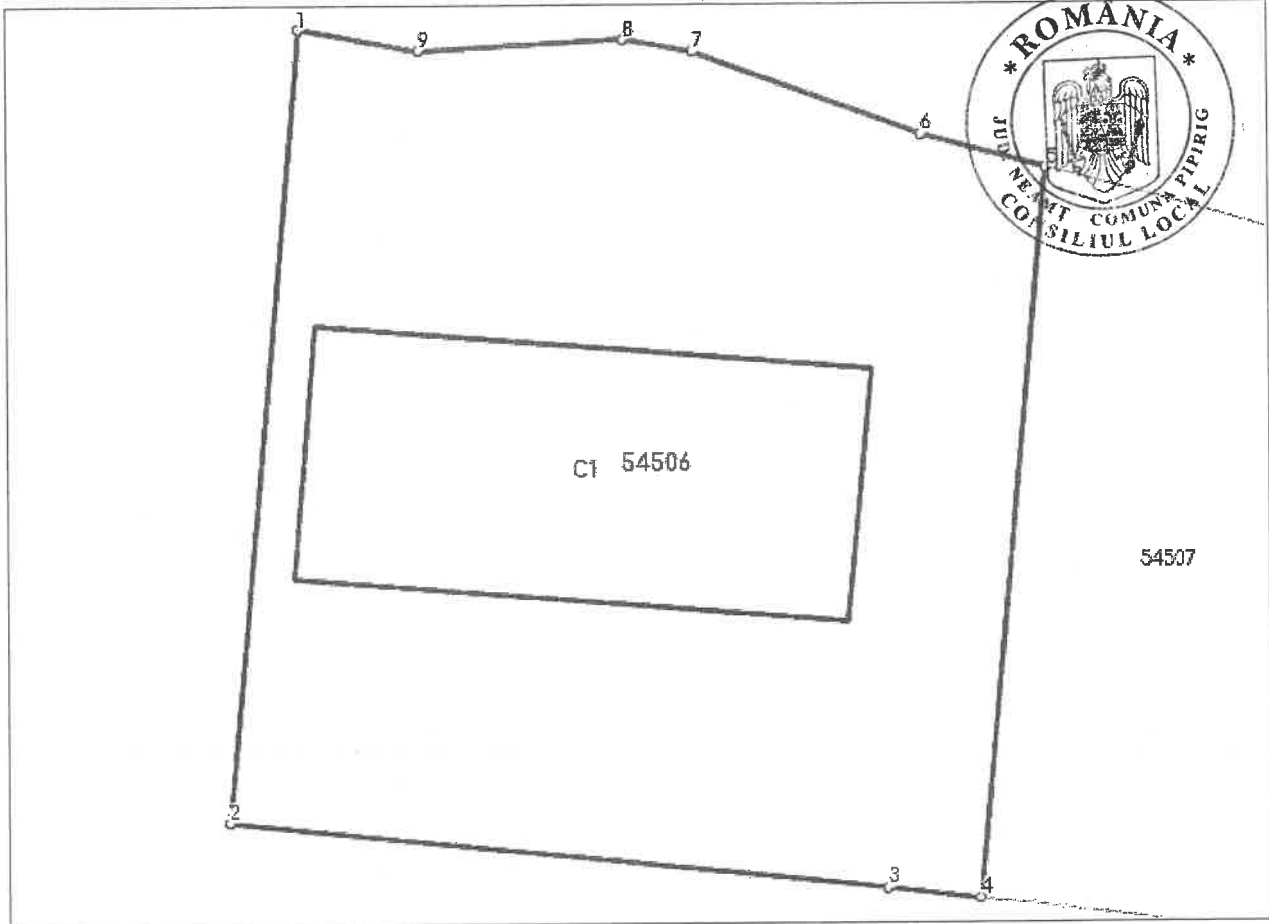
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54506	317	partial imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	317	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.306
2	3	15.369
3	4	2.192
4	5	16.864
5	6	2.991
6	7	5.623

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	1.656
8	9	4.704
9	1	2.849

** 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 Circularea Civilă

🔍 Ce anume cauți?

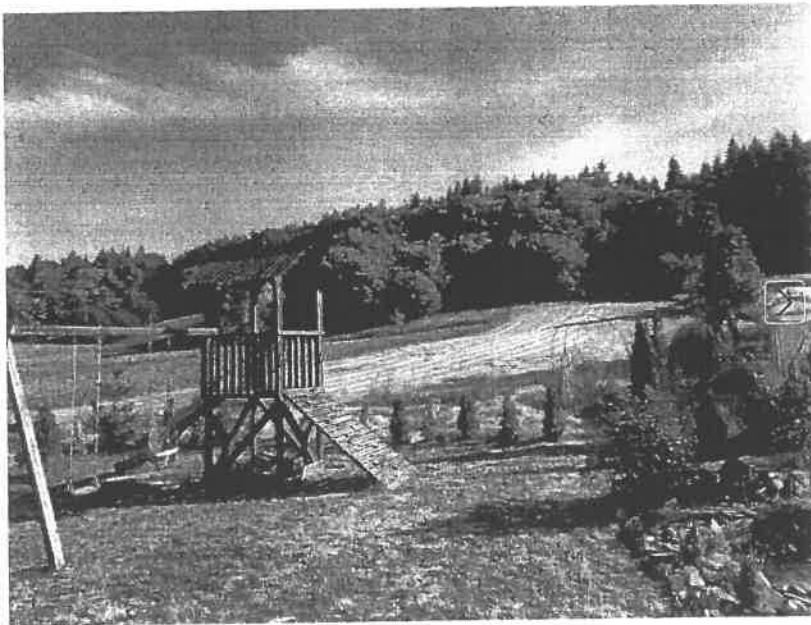
📍 Toată țara

Căutare 🔍

TE



< Înapoi [Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuri \(/imobiliare/terenuri/\)](#) / [Terenuri - Neamt \(/imobiliare/terenuri/neamt-judet/\)](#) / [Terenuri - Pipirig \(/imobiliare/terenuri/pipirig/\)](#)



🔍 🔍 🔍 🔍 🔍 🔍



PRIVAT ⓘ

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

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[{/oferte/user/gYo/}](#)

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/PRC AD-ID=256452226&PRODU ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_F}](#)

Publicitate

Persoana fizica

Suprafata utila: 844 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

🗉 Mesaje [{/myaccount/answers/}](#)

📌 [{/anunturi-salvate/search/}](#)

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

[Z]

(P) Calculeaza rata

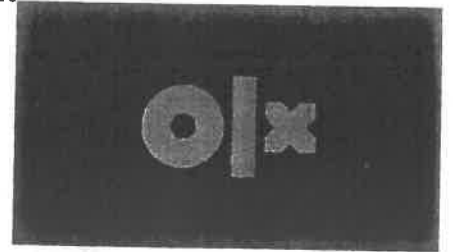
DESCRIERE

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](#)



PUBLICITATE

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



George

Pe OLX din noiembrie 2013

Activ pe 14 ianuarie 2024

[/oferte/user/gYo/](#)

Trimite mesaj

xxx xxx xxx

Arata

PUBLICITATE



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

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

Apartament 4 cam cartier

Tei

430 406 lei

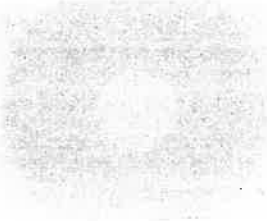
Piatra Neamț
21 decembrie 2023

[Mesaje/myaccount/answers/](#)

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

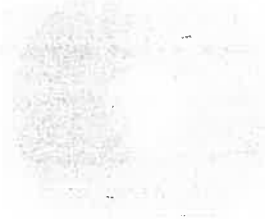
[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])
Contul[ur]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta%2Fteren-tău-intravilan-645-si-844-mp-rate-IDhm2Ve.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index

Anunțuri similare



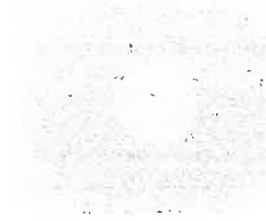
Teren intravilan - Plata in Rate
8 €

Piatra Neamt
Reactualizat la 16 Ianuarie 2024



De vanzare teren intravilan
9 €

Cirkei
01 Ianuarie 2024



Teren intravilan, Varatec - Agapia Neamt
12 €

Varatec
27 decembrie 2023



Teren intravilan zona Lacul Roșu-Bicaz-Chel
10 000 €

Bicaz-Chel
Reactualizat Azi la 11:00



- Aplicatii mobile (<https://www.olx.ro/mobile-app>)
- Compense Vânzător (<https://livrare.olx.ro/help/compense-vanzator/>)
- Ajutor si contact (<https://ajutor.olx.ro/help/ajutor-si-contact/>)
- Compense Cumpărător (<https://livrare.olx.ro/help/compense-cumparator/>)
- Anunturi promovate (<https://www.olx.ro/paiement-promovate/>)
- OLX marketplace (<https://business.olx.ro/>)
- Citeste blog-ul OLX.ro (<https://blog.olx.ro/>)
- Conditii de utilizare (<https://ajutor.olx.ro/help/ajutor-si-contact/conditii-de-utilizare/>)
- Politica de confidentialitate (<https://ajutor.olx.ro/help/ajutor-si-contact/politica-de-confidentialitate/>)
- Preturi de publicitate (<https://publicitate.olx.ro/>)
- Liste de preturi (<https://ajutor.olx.ro/olxhelppro/s/article/politica-de-confidentialitate>)
- ANPC (<https://anpc.ro>)
- Academia de Business (<https://business.olx.ro/>)
- 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>)

Mesaje(/myaccount/answers/)

/anunturi-salvate/search/

Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%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



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 (/PURCHASE/REFRESH/PRODUC ID=239051637&BS=ADPAGE_P

Persoana fizica Suprafata utila: 1 800 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

[https://www.olx.ro/...]

Contul tău
terren-in-satul-lun-
[action]=redirec



(P) [Trimite mesaj](#)

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

DESCRIERE

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

ID: 239051637

[Raportează](#)

PUBLICITATE



CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Mirela
Pe OLX din **martie 2022**
Activ pe 05 decembrie 2023

Trimite mesaj

xxx xxx xxx

Arata

PUBLICITATE

Mesaje (/myaccount/answers/)

(/anunturi-salvate/search/)

Contul tău
[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=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]



- Aplicatii mobile (https://www.olx.ro/mobile-app)
- Ajutor si contact (https://ajutor.olx.ro/hc/ro)
- Anunturi promovate (https://www.olx.ro/paiement/insp...
- OLX marketplace (https://business.olx.ro/)
- Citeste blog-ul OLX.ro (https://blog.olx.ro)
- Conditii de utilizare (https://ajutor.olx.ro/faq/...
- Politica de confidentialitate (https://ajutor.olx.ro/faq/...
- Preturi de publicitate (https://publicitate.olx.ro)
- Liste de preturi (https://ajutor.olx.ro/olxhelp/...
- 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)

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

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

Mesaje(/myaccount/answers/)

Salvate(/anunturi-salvate/search/)

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare



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



PRIVAT



D-ui

Pe OLX din aprilie 2014

Activ pe 27 decembrie 2023

(/oferte/user/o4O9/)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

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

LOCALITATE

Vanatori-Neamt, Neamt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 31 decembrie 2023

Teren cu livadă tânără

6 € Prețul e negociabil

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

REACTUALIZEAZĂ AD-ID=264080635&PRODU (/PURCHASE/REFRESH/PRC ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_I

Publicitate

Persoana fizica

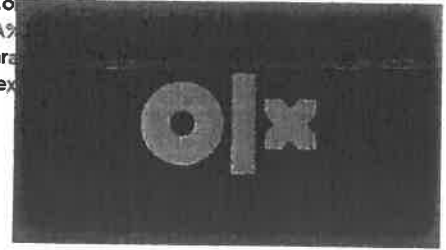
Suprafata utila: 2 070 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

(P) [Trimite mesajul](#) [mesajul](#) [myaccount/answers/](#)

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

[\[https://www.o](#)
[Contul\[ur\]=https%3A%](#)
tău [cu-livada-tanara](#)
[\[method\]=index](#)



PUBLICITATE

DESCRIERE

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

ID: 264080635

[Raportează](#)

PUBLICITATE



CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



D-ul

Pe OLX din aprilie 2014

Activ pe 27 decembrie 2023

[\(/oferte/user/o4O9/\)](#)

Trimite mesaj



xxx xxx xxx

Arata

Anunțuri similare

Teren de vanzare
1 €



Teren intravilan cu priveliște
deosebita
50 000 €



Teren Vanzare, judetul
Neamt, comuna Dobreni
18 000 €



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



De vanza
9 €

Sacalusesti
04 ianuarie 2024

Filioara
Reactualizat la 05 ianuarie 2024

Piatra Neamt
29 decembrie 2023

Rediu
04 ianuarie 2024

Cirtei
01 ianuarie

Mesaje / myaccount / Anunturi Terenuri / Vezi Alci Terenuri / [https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])
 Sponsorizat - <https://www.terenuriinrate.com/>
 Allege ce Teren doresti, la Pret Bun! Vezi Oferte Bune cu <https://www.terenuriinrate.com/>

► Accesați site-ul web

Direct la Proprietar - Contract de vanzare notarial

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

► Accesați site-ul web



Aplicatii mobile (<https://www.olx.ro/mobile-app>)
 Ajutor si contact (<https://ajutor.olx.ro/hc/ro>)
 Anunturi promovate (<https://www.olx.ro/promoted-ads>)
 OLX marketplace (<https://business.olx.ro>)
 Citeste blog-ul OLX.ro (<https://blog.olx.ro>)
 Conditii de utilizare (<https://ajutor.olx.ro/help/360001300>)
 Politica de confidentialitate (<https://ajutor.olx.ro/help/3600012640>)
 Preturi de publicitate (<https://publicitate.olx.ro>)
 Liste de preturi (<https://ajutor.olx.ro/olxhelp/3600002540>)
 ANPC (<https://anpc.ro>)
 Academia de Business (<https://business.olx.ro/academia-de-biznes/>)
 Livrare prin OLX (<https://livrare.olx.ro>)



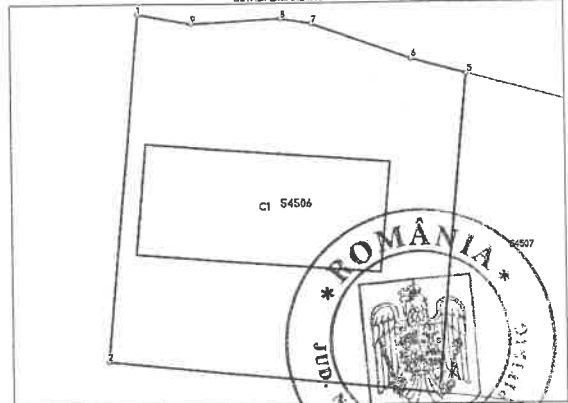
OLX.bg (<https://olx.bg>)
 OLX.pl (<https://olx.pl>)
 OLX.ua (<https://olx.ua>)
 OLX.pt (<https://olx.pt>)
 Autovit.ro (<https://autovit.ro>)
 Storia.ro (<https://storia.ro>)
 OLX Renew (<https://renew.olx.ro>)
 OLX Business (<https://businesshub.olx.ro>)



Teren		
Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
54506	317	parțial împrejmuit

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intensivitate	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Observatii / Referinta
1	Cuții construcții	DA	317			

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.306
2	3	15.369
3	4	2.192
4	5	19.864
5	6	2.991
6	7	5.623

