



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PIPIRIG

Cod de identificare fiscală: 2614228
Pipirig, str. Ion Creangă, nr. 4, cod poștal: 617325
www.pipirig.ro, e-mail: primaria.pipirig@yahoo.com, tel: 0233-252001; fax: 0233-252001

HOTĂRÂREA

Nr. 78 din 27 iunie 2023

**privind însușirea unui raport de evaluare și aprobarea vânzării, fără licitație publică,
a unui teren aflat în domeniul privat al Comunei Pipirig**

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art.121, alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art.3, art.4 și art.9, paragraful 1 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr.199/1997;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;
- art. 129, alin. (2), litera "c", alin.(6), litera "b,, precum și ale **art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;**
- art. 859, art.1650, art.1657 și art.1730 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Ținând cont de :

- Referatul de aprobare al primarului comunei înregistrat sub nr. 10.305/1 din 14.06.2023 ;
- Raportul de specialitate al compartimentului urbanism, mediu și cadastru înregistrat sub nr. 10.364 din 15.06.2021;
- Cererea depusă de către domnul Bîrgăoanu Dan, înregistrată sub nr. 2.084 din 31.01.2023 prin care se solicită vânzarea unui teren pentru care există contract de concesiune;

- Raportul de evaluare nr. 674 din 18.05.2023, întocmit de către evaluatorul autorizat Grigorean Vlad, în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare a unui teren;

- extrasul de Carte funciară nr. 51101 eliberat de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu – Neamț;

- Contractul de concesiune nr. 8 din 01.10.2011, încheiat între domnul Bîrgăoanu Dan și Consiliul local al comunei Pipirig;

Luând act de avizul favorabil al comisiilor de specialitate și de viza de control financiar-preventiv aplicată pe proiectul de hotărâre ;

În temeiul dispozițiilor art. 139 alin. (2) și ale art. 196 alin. (1) lit. ”a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul local al comunei Pipirig adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. – Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea unui teren aflat în domeniul privat al comunei Pipirig, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește **Raportul de evaluare** întocmit de către evaluatorul autorizat Grigorean Vlad, în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare a unui teren, conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.3. - Se aprobă vânzarea directă a terenului menționat la art.1, către domnul Bîrgăoanu Dan, în suprafață de 47 m.p., teren curți, construcții, care are drept de preempțiune, în calitate de proprietar asupra construcțiilor existente pe aceste terenuri.

Art. 4. Prețul de vânzare al terenului menționat la art.3 este de 2.340 lei.

Art.5. Se împuternicește domnul Dorneanu Vasile, în calitate de Primar al comunei Pipirig, să semneze pentru și în numele comunei Pipirig, contractele de vânzare – cumpărare, autentificate la notar.

Art.6. – La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se abrogă orice alte prevederi contrare.

Art.7. - Secretarul general al comunei va comunica prezenta hotărâre persoanelor și instituțiilor interesate.

Președinte de ședință,

Consilier local ~~4~~ Mihai ARSENE



AR/AR

Ex.4

Ds. A-4/2023

27.06.2023

Contrasemnează,

Secretar general comună,
Ana RIȘCANU

CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI, DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL COMUNEI			
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI NR. 78/ 2023			
Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾	27/06/2023	
2	Comunicarea către primarul comunei ²⁾	.../.../2023	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	.../.../2023	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾	.../.../2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾	.../.../2023	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	.../.../2023	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

¹⁾ art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”;

²⁾ art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”;

³⁾ art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...;

⁴⁾ art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.;

⁵⁾ art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”;

⁶⁾ art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”;

⁷⁾ art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA PIPIRIG



Cod de identificare fiscală: 2614228
Pipirig, str. Ion Creangă, nr. 4, cod poștal: 617325
E-mail: primaria.pipirig@yahoo.com / primaria@pipirig.ro, www.pipirig.ro
Tel: 0233-252001; 0233-252448; fax: 0233-252001

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind vânzarea unui teren din proprietate privată a Comunei Pipirig

Date generale:

Potrivit prevederilor art. 129 alin. (6) lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local „*hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii*”.

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Pipirig stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investițiile, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor și a vânzărilor.

Prin cererea nr. 2048 din 31.01.2023, domnul Bîrgăoanu Dan, cu domiciliul în satul Pipirig, str. Ion Creangă, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 47 mp, teren ce face obiectul contractului de concesiune nr. 8 din 01.10.2011;

Obiectul vânzării:

Terenul de 47 mp este situat în intravilanul satului 47 mp teren situat în intravilanul satului Pipirig, str. Ion Creangă, înscris în Registrul de Carte Funciară sub nr. 51101. Terenul are următoarele vecinătăți :

- nord – teren inchiriat Grigorasi Ioan, teren prop. comunei
- sud – teren prop. Comunei, cale acces
- est - teren prop. comunei Pipirig
- vest – teren prop. Comunei, cale acces

Având în vedere poziția, forma și dimensiunile acestor terenuri, nu pot fi folosite de Primăria comunei Pipirig în alt scop, fiind ocupate de construcții sau deservesc aceste construcții.

Valoarea terenurilor:

Valoarea de vânzare este stabilită în baza Raportului de evaluare întocmit de către firma autorizată ANEVAR – S.C. BURKHARO INTERNAȚIONAL S.R.L.-Piatra Neamț și este 2.340 lei (470 euro) .



Modalitatea de vânzare:

Procedura de vânzare propusă este **directă**, fiind îndeplinite condițiile prevederilor art. 364, alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Cumpărătorii vor achita prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenurilor se vor suporta de de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Contractul de vânzare-cumpărare va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliară.

Concluzii:

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea acestui teren. Din punct de vedere al oportunității financiare dacă se aprobă vânzarea terenurilor, s-ar încasa la bugetul local al comunei Pipirig 2.340 lei (470 euro) .

În concluzie, considerăm necesară și oportună adoptarea unei hotărâri privind vânzarea directă a acestor terenuri aflate în proprietatea privată a comunei Pipirig persoanelor care, în baza legii și a cererilor înregistrate, pot și vor să cumpere terenurile aferente construcțiilor.

Intocmit,

Consilier superior,

Ungureanu George

ANEXA nr. 2 la HCL nr. 78 din 27.06.2023

BURKHARD INTERNATIONAL
worldwide 1st value

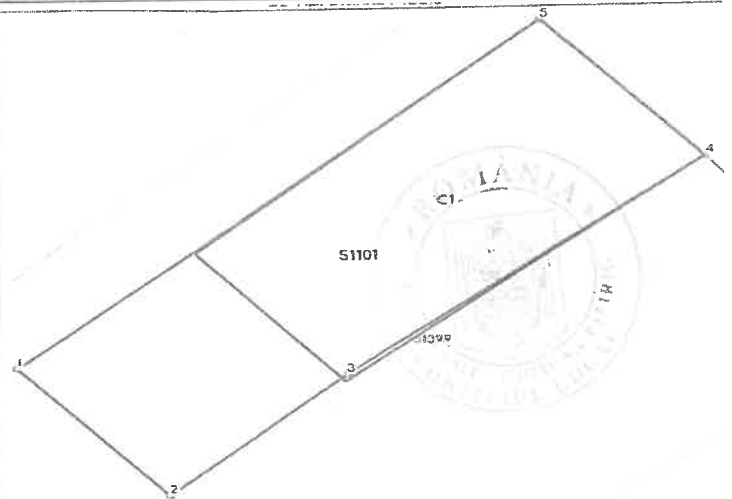
corporate member

certificate no: 0807



Intrare/iesire: 674 din 18.05.2023

RAPORT DE EVALUARE



- CLIENT, SOLICITANT, DESTINATAR: COMUNA PIPIRIG, CIF: 2614228, strada Ion Creanga, nr. 4, jud. Neamt;
- PROPRIETAR: COMUNA PIPIRIG, CIF: 2614228 – domeniul privat;
- OBIECTUL EVALUĂRII: RAPORT DE EVALUARE – PROPRIETATE IMOBILIARĂ compusă din urmatoarele:
 1. TEREN [curți construcții] cu suprafața de 47 mp; înscrisă în C.F.: 51101; nr. cadastral: 51101 UAT Pipirig, jud. Neamț.

❖ Situat în intravilan sat Pipirig, comuna Pipirig, jud. Neamț

- SCOPUL EVALUĂRII: ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU INFORMAREA CLIENTULUI ÎN VEDEREA VÂNZĂRII (TRANZACȚIONĂRII).

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: 18 mai 2023



BURKHARD INTERNATIONAL
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.]
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 1st 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 – 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, Pietra Neamt, Romania, 610240**

Telefon: **(+4) 0728.752.790**

Email: burkharo.international@gmail.com

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



Vlad Grigorean



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 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. Analizii 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 domenii 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-și susțină deficitele bugetare și să nu intre în incapacitate de piață.

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

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

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



CONFIDENTIAL,

Piatra Neamt, 18 mai 2023

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 **47 mp** inregistrata in CF sub nr. 51101 si numar cadastral 51101 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. 51101 si numar cadastral 51101 UAT Pipirig	51101 / 51101	47

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 vanzarii (*tranzactionarii*) privind estimarea 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.

Opinia evaluatorului in urma aplicarii metodei de evaluare, este ca **valoarea de piata in vederea informarii clientului pentru vanzare (tranzactionare)** a proprietatii imobiliare este:

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 = 47 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 (de vanzare) lei fara TVA
1	Teren curti constructii; CF sub nr. 51101 si numar cadastral 51101 UAT Pipirig	51101 / 51101	47	2.340
TOTAL GENERAL [fara TVA]			47	2.340

VALOARE recomandata teren curti constructii S = 47 mp = 2.340 lei

echivalent

= 470 euro

Curs valutar BNR la data 18 mai 2023: 1 euro = 4,9731 lei

Valoarea nu contine TVA



Vlad Grigorean



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 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.]

Pepinierii Business Center

610240, Pepinierii, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 18 mai 2023





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 (Etapile 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 pieței 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. Construcții

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
Pepinierii Business Center
610240, Pepinierii, 42, Pietra Neamt, Neamt, ROMANIA



REZUMATUL EVALUARII

PROPRIETATEA EVALUATA

Numele clientului	COMUNA PIPIRIG, CIF: 2614228	
Data evaluarii	18 mai 2023	
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	51101 UAT PIPIRIG, JUD. NEAMT	
Numar Carte Funciara	51101 UAT PIPIRIG, JUD. NEAMT	
Lista actelor de proprietate	<ul style="list-style-type: none">• Extras de carte funciara pentru informare pentru CF 51101 UAT Pipirig, jud. Neamt;• Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil scara 1:500;• Lista de inventar;	
Utilizarea actuala a imobilului	Teren curti constructii.	
Cea mai buna utilizare	Curti constructii	
Suprafete (mp)	Teren	St: 47 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

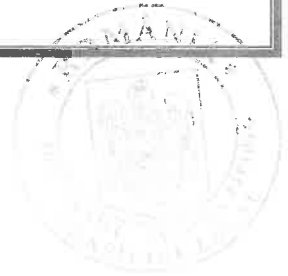
BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierii Business Center
610240, Pepinierii, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



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.	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; Pe acest teren este edificata 1 cladire proprietate a unor persoane fizice.		



Abordari in evaluare:	Abordarea prin piata - teren			
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA – Proprietate Imobiliara <i>(valoarea nu contine TVA)</i>	EUR		LEI	
	470		2.340	
- valoare unitara teren	9,980	Eur/mp	49,607	Lei/mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9731 la data evaluarii 18.05.2023			



Vlad Grigorean



DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
- Inspekția a fost făcută de cel care a semnat raportul de evaluare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra imobilului ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem 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 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,
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

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 18 mai 2023



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 deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare compusă din **teren curți construcții** cu suprafața de **47 mp** înscrisă în CF sub nr. 51101 și număr cadastral 51101 UAT Pipirig situat în sat Pipirig, comuna Pipirig, jud. Neamt.

Scopul prezentului raport este **informarea clientului în vederea vânzării (tranzacționării)** privind estimarea valorii de piață la data evaluării a proprietăților imobiliare descrise în acest raport de evaluare la data evaluării.

Prezenta lucrare se adresează către:

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

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

1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

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

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



reflectă interacțiunea complexă a celor patru factori ai valorii.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

(a) **„suma estimată”** se referă la un preț exprimat în unități monetare, 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 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 factice 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 săvândă 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 **18.05.2023**, 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 **12.05.2023**.

Evaluarea a fost realizată în luna mai 2023. Data evaluării este **18.05.2023**.

Data raportului de evaluare este **18.05.2023**. Data predării raportului de evaluare este 22.05.2023.

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) editia 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)
- SEV 100 (IVS Cadrul General).



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



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

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

Etapete parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

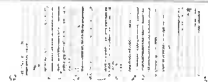
- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului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

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

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

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

- documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului;



- documentatia intocmita in vederea atribuirii numarului cadastral;
 - Extrasele de carte 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 imobiliara a proprietăților imobiliare specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pietei sunt de reducere a trendului descendent al preturilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- *cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*
 - cererea a fost foarte ridicată până în trimestrul III al anului 2019, când, odată cu declanșarea pandemiei cu sars Cov 2, disponibilitatea finanțării s-a redus considerabil;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- *cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*



- având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, considerăm că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține scăzut pe termen mediu.
- *orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției*
 - în contextul economic actual falimentul unor societăți comerciale deținătoare de 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 informatii extrase din piață, verificate pentru valabilitate si veridicitate. În urma reconcilierii rezultatelor s-a selectat valoarea estimată prin **metoda comparatiei pentru teren**, aceasta respectând criteriile de *adecvare, precizie si cantitate* a informatiilor 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;



- 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 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.

In privinta celor mentionate anterior, la nivel national, tendinta generala este de crestere economica usoara pe termen mediu.

In schimb, semnalul de alarma este dat de situatia preturilor materiilor prime in domeniul constructiilor la nivel international.

Analizand ceea ce s-a intamplat in trimestrul 1 al anului 2021, in care cererea pentru constructii noi (zona rezidentiala si zona industrială) a explodat, putem trage concluzia ca exista un pericol iminent daca se pastreaza trendul cu privire la cresterea accelerata a preturilor materiilor prime de baza în sensul aparitiei unei crize economice pe termen mediu spre lung.

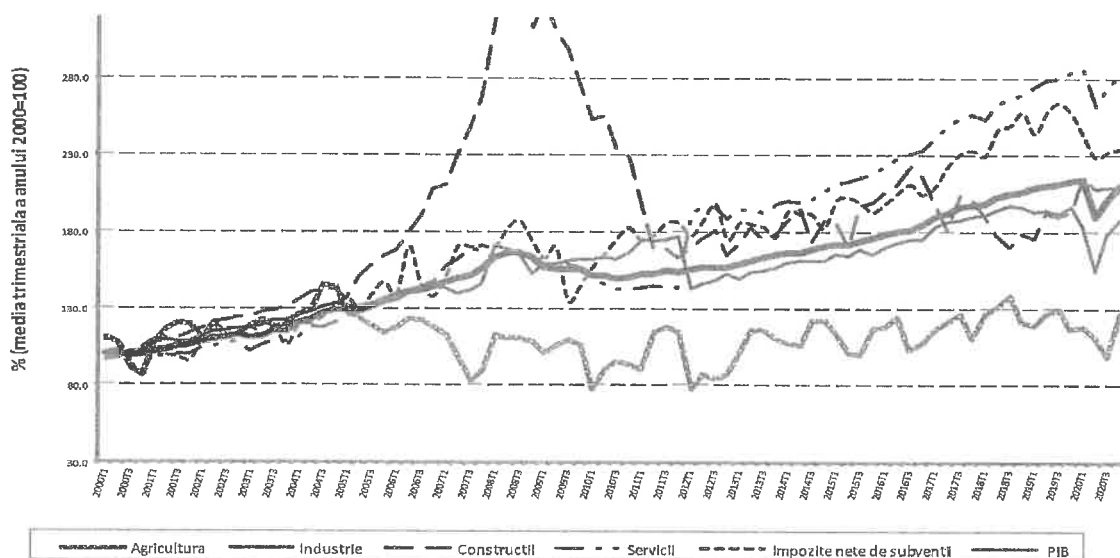
Chiar dacă statisticile au arătat o situație bună pentru construcții - pentru 2020 s-a văzut o creștere față de 2019, în ultimii trei ani construcțiile din România au avut într-adevăr o ascensiune chiar spectaculoasă dacă ne uităm la cifre, creșteri cu două cifre, însă deja primul trimestru reflectă 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
- 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 ajustata sezonier



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

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

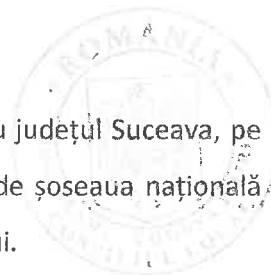
BURKHARD INTERNATIONAL SRL
 ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
 Pepinierii Business Center
 610240, Pepinierii, 42, Pietra Neamt, Neamt, ROMANIA



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. 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. (în zona semicentrală nu există multe proprietăți de vânzare similare).

3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI

3.1 Clientul.

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



3.2 Proprietarul.

COMUNA Pipirig, CIF: 2614228 – DOMENIUL PRIVAT.

3.3 Dreptul de proprietate.

Documentele care atesta dreptul de proprietate ale proprietatii imobiliare sunt:

- Extras de carte 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.

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 47 mp – curti constructii inregistrate in CF sub nr. 51101 si nr. cad. 51101 UAT Pipirig, jud. Neamt,

4.2.4 Constructii.

Pe terenul mai sus este edificata o cladire – proprietate a unei persoane fizice. (la data inspectiei 12.05.2023)



5. CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1 Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare este definită astfel:

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

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

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

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

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

Ea trebuie să fie:

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

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



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

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

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

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

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

5.2 Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind construit.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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.



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)

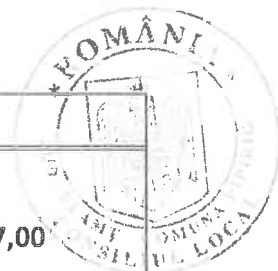
ANEXE

Fisa teren

Caracteristici

Localizare	Teren curti constructii, CF: 51101, sat Pipirig, comuna Pipirig, jud. Neamt		Suprafata (mp.)	47,00
Acces	drum asfaltat la strada principala		L (m.) max.	11,86
			I (m.) max.	3,90
Regim juridic	intravilan		Raport I/L	0,33
Regim economic	teren curti constructii, CF: 51101, nr. cad.: 51101 UAT Pipirig, jud. Neamt		Inclinatie	plan
Indicatori urbanism	CUT		Caracteristici juridice	
	POT		drept de proprietate	
Retele edilitare	existente		Utilitati	
Retele rutiere	drum asfaltat		curent electric la proprietate	

CURS VALUTAR 4,9731 lei/1 euro
 DATA RAPORT 18 mai 2023



Vlad Grigorean



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	18 mai 2023	Vanatori-Neamt, zona Braniste, jud. Neamt	3.600	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	cf. RLU	cf. RLU	curent electric	8,00	Ac	
B	18 mai 2023	sat Nemtisor, comuna Vanatori-Neamt, jud. Neamt	5.710	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	cf. RLU	cf. RLU	curent electric	8,00	Ac	
C	18 mai 2023	sat Baltatesti, comuna Baltatesti, comuna	2.700	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	cf. RLU	cf. RLU	curent electric	10,00	Ac	



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	18 mai 2023	Vanatori-Neamt, zona Braniste, jud. Neamt	3.600	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	cf. RLU	cf. RLU	curent electric	8,00	Ac	
B	18 mai 2023	sat Nemtisor, comuna Vanatori-Neamt, jud. Neamt	5.710	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	cf. RLU	cf. RLU	curent electric	8,00	Ac	
C	18 mai 2023	sat Baltatesti, comuna Baltatesti, comuna	2.700	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	cf. RLU	cf. RLU	curent electric	10,00	Ac	



ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR

	<u>Elemente de comparatie</u>	<u>Subiect</u>	<u>Comparabila A</u>	<u>Comparabila B</u>	<u>Comparabila C</u>
Datele de intrare	Suprafata (mp.)	47,00	3.600	5.710	2.700
	Front (ml)	3,90			
	Data		mai-23	mai-23	mai-23
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		8,00	8,00	10,00
	Ajustare Oferta - Tranzactie		<i>oferta</i>	<i>oferta</i>	<i>oferta</i>
	Valoarea ajustarii (% ,eur)	-5%	-5% -0,40	-5% -0,40	-5% -0,50
	Pret ajustat (eur/mp.)		7,60	7,60	9,50
Piata, finante, juridic	Drept de proprietate transmis		<i>integral</i>	<i>integral</i>	<i>integral</i>
	Valoarea ajustarii (% ,eur)	<i>integral</i>	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		7,60	7,60	9,50
	Conditii de finantare		<i>cash</i>	<i>cash</i>	<i>cash</i>
	Valoarea ajustarii (% ,eur)	<i>cash</i>	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		7,60	7,60	9,50
	Conditii de vanzare		<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
	Valoarea ajustarii (% ,eur)	<i>independent</i>	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		7,60	7,60	9,50
	Conditile pietei		<i>mai-23</i>	<i>mai-23</i>	<i>mai-23</i>
	Valoarea ajustarii (% ,eur)	<i>mai-23</i>	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret ajustat (eur/mp.)		7,60	7,60	9,50
Caracteristici fizice	Localizare [in perspectiva celei mai bune utilizari]	Teren curti constructii, CF: 51101, sat Pipirig, comuna Pipirig, jud. Neamt	Vanatori-Neamt, zona Braniste, jud. Neamt	sat Nemtisor, comuna Vanatori-Neamt, jud. Neamt	sat Baltatesti, comuna Baltatesti, comuna
	Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		5% 0,38	10% 0,76	10% 0,95
	Acces	<i>drum asfaltat</i>	<i>strada asfaltata</i>	<i>strada asfaltata</i>	<i>strada asfaltata</i>
	Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Utilitati	<i>curent electric la proprietate</i>	<i>curent electric</i>	<i>curent electric</i>	<i>curent electric</i>
	Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Dimensiuni (mp.)	47	3.600	5.710	2.700
	Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		-15% -1,14	-20% -1,52	-5% -0,48
	Deschidere		0,00	0,00	0,00
	Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Inclinatie /Raport I/L		<i>plan</i>	<i>plan</i>	<i>plan</i>
	Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)	<i>plan</i>	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Document urbanistic emis	AC	Ac	Ac	Ac	

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member, - certificate no: 0807

Pepinierii Business Center

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



Opinia Rezultatata	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)	CURTI CONSTRUCTII	curti constructii		curti constructii		curti constructii	
	Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	Indicatori de urbanism		cf. RLU	cf. RLU	cf. RLU	cf. RLU	cf. RLU	cf. RLU
	Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
			cf. RLU	cf. RLU	0,00	0%	0,00	0%
		0,00%	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		6,84		6,84		9,98	
Total ajustare bruta (% , Eur/mp.)		20,00%	1,52	30,00%	2,28	15,00%	1,43	
Total ajustare neta (% , Eur/mp.)		14,50%	1,16	14,50%	1,16	0,25%	0,03	
Numar ajustari		2		2		2		
Valoarea aleasa								
Valoarea estimata fara TVA		9,98 eur/mp						
		470 Euro						
		49,607	lei/mp					
		2.340 Lei						
Curs valutar (lei/eur) BNR din 18 mai 2023		4,9731						

Explicitarea corectiilor:

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

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

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



<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale	0	0	0
§ Localizare:			
<input type="checkbox"/> 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 - din perspectiva celei mai bune utilizari care in cazul nostru este - cale de acces.	1	1	1
§ Acces:			
<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ Utilitati:			
<input type="checkbox"/> Au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au toate utilitatile pe proprietate fata de proprietatea noastra subiect care are curent electric la limita proprietatii.	0	0	0
§ Suprafata			
<input type="checkbox"/> Au fost necesare ajustari intrucat comparabilele sunt diferite ca suprafete fata de proprietatea noastra subiect.	1	1	1
§ Deschidere:			
<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ Inclinatie:			
<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au forma plana	0	0	0
§ Document urbanistic emis			
<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ Regim juridic:			
<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au regim juridic intravilan	0	0	0
§ Regim economic:			
<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ Indicatori urbanistici:			
<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au indicatori urbanistici pretabil constructibil	0	0	0

[ABORDAREA PRIN PIATA – METODA COMPARATIEI VANZARILOR]

VALOARE DE PIATA [de vanzare]: Proprietate imobiliara: teren curti constructii S = 47 mp, CF: 51101, nr. cad.: 51101 UAT Pipirig, COMUNA Pipirig, sat Pipirig, jud. Neamt

2.340 LEI fara TVA

470 EURO fara TVA

valoarea nu contine TVA

Curs BNR: 1 euro = 4,9731 lei la data 18.05.2023

RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean



BURKHARD INTERNATIONAL SRL
 ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
 Pepinierei Business Center
 610240, Pepinierei, 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 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				
<i>proprietate imobiliara TEREN CURTI CONSTRUCTII S_{teren} = 47 mp , COMUNA PIPIRIG – domeniul privat – drept de proprietate situata in intravilan COMUNA Pipirig, sat Pipirig, jud. Neamt</i>				
Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Pipirig	Suprafata [mp]	Valoare de piata (de vanzare) lei fara TVA
1	Teren curti constructii; CF sub nr. 51101 si numar cadastral 51101 UAT Pipirig	51101 / 51101	47	2.340
TOTAL GENERAL [fara TVA]			47	2.340

VALOARE recomandata teren curti constructii S = 47 mp = **2.340 lei**

echivalent

= **470 euro**

Curs valutar BNR la data 18 mai 2023: 1 euro = 4,9731 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.

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 potrivita 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

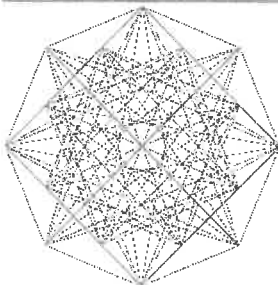
ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

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

Pepinierii Business Center

610240, Pepinierii 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

Data: 18 mai 2023



Cu stima,
BURKHARD INTERNATIONAL SRL
Manager General

c.j. dipl. ing. Vlad Grigorean

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean



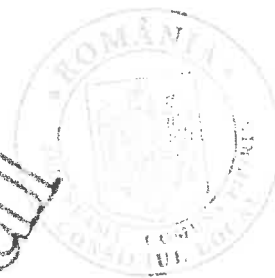
vlad grigorean



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 51101 COPIE

Carte Funciară Nr. 51101 Pipirig



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pipirig, Jud. Neamț

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51101	47	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 51101-C1; parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4019 / 14/03/2013	
Act Notarial nr. act de dezmembrare nr. 11, din 14/03/2013 emis de ANDRONACHE LAURA; Se înființează cartea funciară 51101 a imobilului cu numărul cadastral 51101/Pipirig, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 4 (identificator electronic 50390), înscris în cartea funciară 2 (identificator electronic 50390);	A1
Decizie nr. 375, din 27/09/1969 emisă de Consiliul Popular al Județului Neamț, Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) COMUNA PIPIRIG OBSERVAȚII pozitie transcrisa din CF 50390/Pipirig, înscrisă prin încheierea nr. 180 din 29/10/1999,	A1
Act Administrativ nr. 38, din 30/09/2011 emis de Consiliul Local al Comunei Pipirig (adresa nr. 12524/12-12-2012 emisă de Primăria Comunei Pipirig); Se rectifică cartea funciară în sensul modificării suprafeței totale a imobilului de la suprafața de 1900 mp la suprafața de 1365 mp OBSERVAȚII pozitie transcrisa din CF 50390/Pipirig, înscrisă prin încheierea nr. 19651 din 28/11/2012, pozitie transcrisa din CF 50390/Pipirig, înscrisă prin încheierea nr. 19651 din 28/11/2012	A1
Act Administrativ nr. referat de admitere nr. 945, din 18/01/2013 emis de COPI NEAMT SERVICIUL CADASTRU; Se notează recepția de dezmembrare înscrisă sub nr. 945 din 18.01.2013 a dreptului imobiliar în 4 imobile cu următoarele numere cadastrale provizorii: 51099, 51100, 51101, 51102; OBSERVAȚII pozitie transcrisa din CF 50390/Pipirig, înscrisă prin încheierea nr. 1230 din 24/01/2013, pozitie transcrisa din CF 50390/Pipirig, înscrisă prin încheierea nr. 1230 din 24/01/2013;	A1
Radată prin cererea nr. 4019/14-03-2013, act nr. act de dezmembrare nr. 11/14-03-2013	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
10652 / 12/04/2023	
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 8, din 01/10/2011 emis de Consiliul Local Comuna Pipirig, C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE, pentru o durată de 49 ani începând cu data de 01.10.2011 1) BÎRGĂOANU DAN	A1

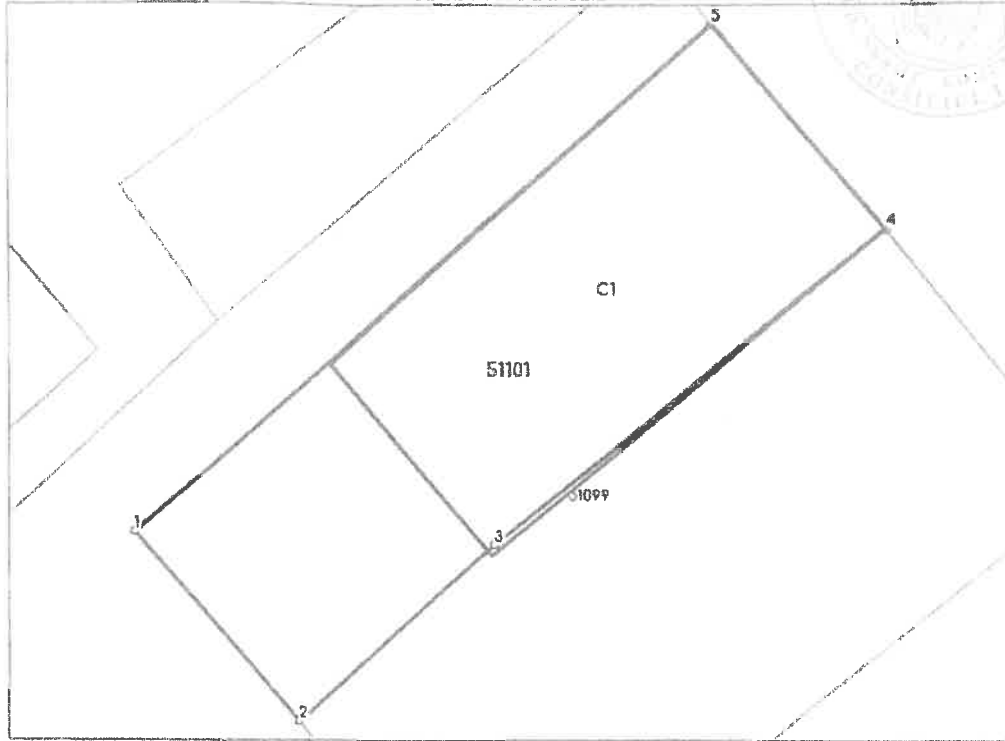
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51101	47	parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra-vilă	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	47				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.9
2	3	4.125
3	4	7.734
4	5	4.137
5	1	11.86

** 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



