



Birou Expertize și Evaluări COSTIN IONUȚ

Membru titular ANEVAR și Expert Tehnic autorizat de
Ministerul Justiției pentru
evaluarea bunurilor imobile și mobile



C.I.F. 29271466, mun. Iași, Tel: 0745-937.086, e-mail: ionut_costin@yahoo.com

Nr. 112/21.08.2025

Raport de evaluare

**Teren extravilan categoria pășune, cu suprafața totală de 1,5976Ha,
tarla Via Crețoaiei Loc Popilor, T11, parcela 68/1 69/1, CF 52012,
Comuna Tupilați, județul Neamț**



Proprietar: UAT COMUNA TUPILAȚI

Beneficiar: UAT COMUNA TUPILAȚI

Data evaluării: 21.08.2025

Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)



Raportul de evaluare conține date cu caracter personal. Potrivit prevederilor Regulamentului (UE) nr. 679/2016, Legii nr. 363/2018, Legea 677/2001 și a celorlalte ghiduri și regulamente GDPR este interzisă publicarea integrală sau parțială a acestuia, fiind destinat doar pentru uzul intern al beneficiarului.

SINTEZA EVALUĂRII

Către: UAT COMUNA TUPILAȚI, JUDEȚUL NEAMȚ

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:

Teren extravilan, categoria de folosință pășune, cu suprafața totală de 15.976mp (1,5976Ha), tarla "Via Crețoaiei, Loc Popilor", tarla 11, parcela 68/1, 69/1, înscris în Cartea Funciară nr. 52012, aparținând Domeniului Privat al UAT Comuna Tupilați, județul Neamț.

1. Data evaluării: **21.08.2025**
2. Utilizarea desemnată a raportului de evaluare: **înregistrare în inventarul Domeniului Privat**
3. Moneda valorii: LEI și EUR. Curs valutar BNR: **5,0578 lei/€**
4. Informații și date de intrare disponibile:
 - Lista bunurilor imobile aparținând Domeniului Privat
 - Documentația cadastrală: plan de amplasament, extras de carte funciară
 - Informații disponibile, publice și verificabile privind tranzacții sau oferte de vânzare bunuri similare sau asimilabile din punct de vedere al caracteristicilor bunului
5. Metode de evaluare utilizate:
 - Metoda comparațiilor directe-teren intravilan
 - Metoda venit – calcul redevență
6. Tipul valorii estimate: **valoarea de piață**

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru imobilul evaluat este de:

$V_{\text{teren_extravilan}} = 22.223 \text{ lei (4.394 €), respectiv } 13.910 \text{ lei/Ha (2.750 € / Ha)}$

$V_{\text{redevență/închiriere minimă}} = 889 \text{ lei/an (175,76 € / an)}$

$556,4 \text{ lei/Ha/an (110 € / Ha / an)}$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederilor termenilor de referință prezentați în raport;
- Valoarea este o predicție și este o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă limitată atât timp cât pe piața imobiliară sau a construcțiilor nu sunt fluctuații semnificative, iar evoluția cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea conține T.V.A (imobil aparținând instituțiilor publice).

Evaluator Autorizat ANEVAR,

Ing. Ionuț Costin



Cuprins

Certificare	4
1. Termenii de referință ai evaluării	5
1.1. Identificarea evaluatorului	5
1.2. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare	5
1.3. Identificarea activelor supuse evaluării.....	5
1.4. Utilizarea desemnată a raportului de evaluare.....	5
1.5. Tipul valorii	5
1.6. Data și moneda valorii	6
1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	6
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	7
1.9. Documentarea pentru realizarea evaluării	7
1.10. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale semnificative	7
1.10.1. Ipoteze generale.....	7
1.10.2. Ipoteze speciale	8
1.11. Specialiști cooptați în rezolvarea misiunii de evaluare	8
1.12. Factori de mediu, sociali și guvernanta	8
1.13. Tipul de raport utilizat.....	9
1.14. Restricții de utilizare.....	9
1.15. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR.....	9
2. Prezentarea datelor.....	10
2.1. Descrierea generală.....	10
2.1. Descrierea generală.....	10
2.3. Descriere juridică.....	12
3. Analiza pieței imobiliare	12
3.1 Identificarea pieței specifice	13
3.2. Analiza celei mai bune utilizări	13
4. Evaluare	14
4.1. Abordări și metode de evaluare utilizate	14
4.2. Metoda comparațiilor relative-teren extravilan	15
4.3. Metoda comparațiilor relative-teren extravilan	17
4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.....	18
5. Anexe.....	19
5.1 – Fotografii ale imobilului.....	19
5.2 – Oferte vânzare teren	20
5.3 – Documente	26

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative indicate în raport, respectiv sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru activitățile specifice desfășurate în scopul realizării misiunii de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze una din părțile implicate.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează acest raport.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate în prezentul raport conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare, Codul de Etică și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Raportul se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat sau verificat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație profesională.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru titular ANEVAR, legitimația nr. **11760/2025**, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator Autorizat ANEVAR

Ing. Ionuț Costin



1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Evaluatorul Autorizat - ANEVAR **ing. Costin Ionuț**, telefon **0745-937.086**, e-mail: **ionut_costin@yahoo.com**, membru titular ANEVAR, legitimația nr. **11760/2025**.

Lucrarea de evaluare este întocmită de către evaluatorul sus menționat, persoana care poartă întreaga responsabilitate cu privire la opiniile și concluziile prezentate în acest raport, în limitele ipotezelor și condițiilor (premiselor) formulate. Persoana juridică semnatară a contractului de evaluare este reprezentă legal de evaluator și răspunde de buna derulare a condițiilor contractuale.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. Membrii titulari ANEVAR au încheiată asigurare de răspundere civilă profesională.



1.2. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare

Client/Beneficiar/Utilizator: **COMUNA TUPILAȚI, JUDEȚUL NEAMȚ**

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de alta persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în 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 la care s-a făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.3. Identificarea activelor supuse evaluării

Activele ce fac obiectul evaluării constau în:

Teren extravilan, categoria de folosință pășune, cu suprafața totală de 15.976mp (1,5976Ha), tarla "Via Crețoaiei, Loc Popilor", tarla 11, parcela 68/1, 69/1, înscris în Cartea Funciară nr. 52012, aparținând Domeniului Privat al UAT Comuna Tupilați, județul Neamț.

1.4. Utilizarea desemnată a raportului de evaluare

Scopul declarat de client pentru întocmirea raportului de evaluare este cel pentru **vânzare/concesionare/închiriere**.

1.5. Tipul valorii

Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este: **valoarea de piață**.

Prețul este suma de bani cerută, oferită, sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- Fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb
- Fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ

Valoarea de piață este definită conform SEV-102 (Tipuri ale valorii) ca fiind „*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 implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Conform IFRS 13 (Standardele Internaționale de Raportare Financiară) și SEV102 (Tipuri ale valorii) **Valoarea justă** ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Valoarea echitabilă (SEV 102 – Tipuri ale valorii) este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și deci presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzatori sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, este într-o dinamică perpetuă.

1.6. Data și moneda valorii

Raportul de evaluare are considerată data evaluării: **21.08.2025**.

Moneda în care este exprimată valoarea estimată: **LEI** și **EUR**, utilizându-se cursul valutar comunicat de BNR la data evaluării: **5,0578 lei/€**.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită numerar, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată speciale.

1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Investigațiile efectuate de evaluator se limitează la:

- 📌 datele de piață (tranzacții și oferte, costuri) cunoscute la data evaluării atât din surse publice și verificabile, cât și din baza de date a evaluatorului;
- 📌 documentele puse la dispoziția evaluatorului privitoare la proprietatea subiect atașate prezentului raport și care sunt considerate adevărate, fără a efectua verificări suplimentare;
- 📌 inspecția proprietății și analiza vecinătăților.

Documente puse la dispoziție de client:

- Documente de proprietate ale imobilului: **NU**
- Documentație cadastrală a imobilului: plan de amplasament, relevee construcții: **DA**
- Extrase de carte funciară: **DA**
- Fișa mijlocului fix: **NU**

Informații necesare evaluatorului pentru întocmirea raportului de evaluare:

- Inspekția fizică imobilelor: identificarea pe teren a imobilelor, fotografierea acestora: **DA**
- Istoricul proprietății bunurilor: **NU**
- Informații financiare: venituri obținute în urma exploatarei proprietății: **NU**

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, avizele, autorizările, schițele și suprafețele construcțiilor și ale amplasamentului – acestea au fost furnizate de către client;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.), obținute atât din surse de informare publice, site-uri ale agențiilor imobiliare, precum și de la client;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate (cataloge și reviste de specialitate, agreate de către ANEVAR etc.)

Sursele de informații au fost:

- presa de specialitate și alți evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- baza de date a evaluatorului, baza de date contracost www.analizeimobiliare.ro;
- informații furnizate de către agenții imobiliare, privind tranzacții/oferte similare
- site-uri de vânzări: olx.ro, publi24.ro, homezz.ro, lajumate.ro, imobiliare.ro etc.

1.9. Documentarea pentru realizarea evaluării

Proprietatea subiect a evaluării a fost inspectată personal de evaluator la data de **21.08.2025**.

Inspekția proprietății s-a realizat: **la exterior și interior**.

Investigațiile s-au realizat atât pentru proprietatea evaluată, cât și pentru vecinătăți, limitându-se la informațiile care pot fi observate vizual, precum și cele care rezultă din documentele puse la dispoziție.

1.10. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale semnificative

1.10.1. Ipoteze generale

- Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parțial, sau proporții rezultate din el, sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității.

- Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiții ascunse sau neevidente ale subsolului și structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

- Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentele puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice, precum și pe cele rezultate din inspekția la fața locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.

- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu li se acordă garanția pentru acuratețe acestora, nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
- În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.
- La întocmirea raportului de evaluare sa considerat că bunurile evaluate sunt în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat să detecteze substanțe sau materiale care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.
- Valorile estimate în moneda EUR, USD sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Informațiile puse la dispoziție de client referitoare la veniturile obținute în urma exploataării proprietății (chirii obținute, grad de ocupare etc.) precum și informații cu privire la statutul juridic (documente de proprietate, schițe cadastrale, divizări ale proprietății) au fost considerate valabile și nu au făcut obiectul unei verificări prealabile din partea evaluatorului
- Măsurătorile realizate de evaluator nu pot fi considerate exacte, acestea având doar rolul de a verifica informațiile furnizate de client și de a identifica și localiza imobilul.
- Evaluatorul va considera ca atare informațiile financiare puse la dispoziție de client (documente de proprietate, documente cadastrale, planuri de amplasament și relevee, fișa mijlocului fix, procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor), valoarea estimată ținând cont doar de informațiile existente în aceste documente. În cazul în care nu au fost puse la dispoziție evaluatorului documentația completă necesară estimării valorii, opinia evaluatorului se va limita doar la documentele la care a avut acces.
- Valoarea estimată de evaluator **nu este influențată de TVA** deoarece imobilul proprietatea unei instituții publice.

1.10.2. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.11. Specialiști coopțați în rezolvarea misiunii de evaluare

Pentru realizarea lucrării de evaluare **nu a fost necesară asistența sau colaborarea cu alți specialiști** în afara evaluatorilor autorizați care semnează raportul de evaluare.

1.12. Factori de mediu, sociali și guvernanță

În elaborarea lucrării de evaluare nu a fost necesară analizarea factorilor de mediu, sociali și de guvernanță deoarece nu au fost identificați factori semnificativi de acest tip ce pot influența opinia exprimată de evaluator.

1.13. Tipul de raport utilizat

Prezentul raport de evaluare este unul de tip narativ, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

1.14. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu standardele din Romania valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în 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 la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.15. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Întocmirea acestui raport are la bază **Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2025**, adoptate de Consiliul Director și Conferința Națională a *Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)*.

Standarde și ghiduri utilizate în procesul de evaluare:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

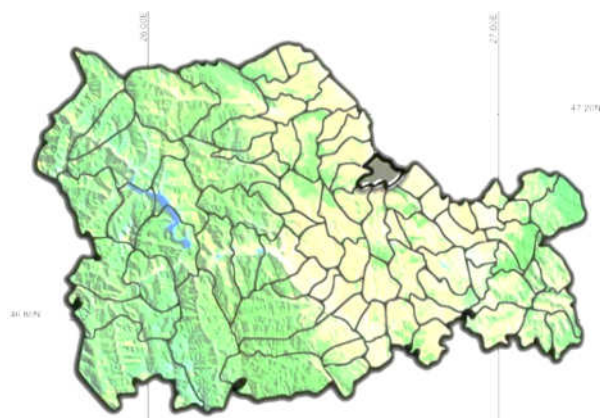
2. Prezentarea datelor

2.1. Descrierea generală

Date privind zona, vecinătățile și amplasare

2.1. Descrierea generală

Comuna se află în extremitatea estică a județului, la limita cu județul Iași, pe malurile râului Moldova. Este străbătută de șoseaua națională DN2, care leagă Romanul de Suceava. Lângă satul Hanul Ancuței, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ208G, care duce spre sud-vest la Războieni, Dragomirești, Ștefan cel Mare și Girov (unde se termină în DN15D). La Tupilați, DJ208G se intersectează cu șoseaua județeană DJ155I, care duce spre nord-vest la Țibucani, Păstrăveni, Urecheni, Petricani, Grumăzești și Târgu Neamț (unde se termină în DN15C) și spre sud la Bârgăuani (unde se intersectează cu DN15D), Făurei, Secuieni și Români.



Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Tupilați se ridică la 1.991 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 2.186 de locuitori (sursa:wikipedia.com)

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Localitate	Tip zonă	Vecinătăți	Densitate populație
Extravilan Tupilați	Rural	Terenuri agricole	Mică
Distanțe față de locații importante	Zonă comercială (magazine)	Instituții (învățământ/ sociale/administrative)	Mijloace transport în comun (autobuz)
	Mare	Mare	Medie
Infrastructură importantă în zonă	Autostrăzi/Drumuri Expres	Căi ferate	Aeroport
	Nu	Nu	Nu
Utilitățile zonei	Energie electrică	Apă/Canalizare	Gaze naturale
	Nu	Nu	Nu
Factori de mediu	Poluare	Biodiversitate	Alți factori
	Nu a fost identificată	Nu este cazul	Nu este cazul
Alte observații			

*) Factorii de mediu, sociali și de guvernare corporatistă pot fi considerați doar în măsura în care acest tip de elemente pot fi identificate și cuantificate în condiții rezonabile de către evaluator.

Localizare și descriere terenuri

Topografia terenurilor este una relativ plană, nu prezintă denivelări, utilizare ca teren pentru pășunat, prezentând vegetație spontană la data evaluării. În imediata apropiere nu se regăsesc rețele de utilități.



Descrierea terenului

Localizare	extravilan Tupilați, Comuna Tupilați, St=15.976 mp (1,5976 Ha)
Zonă în cadrul localității	Zona periferică, agricolă, categoria de folosință PĂȘUNE
Tip acces:	Acces prin intermediul unui drum de exploatare agricolă
Formă teren, raport laturi	Formă relativ regulată
Deschidere	n/a
Planeitate	Orizontal
Denivelări	Fără denivelări
Împrejmuire teren	Nu
Grad de ocupare estimat	100% vegetație spontană specifică pășunatului
Utilități:	Nu există în imediata apropiere
Calitate ambientală/poluare	Nu au fost identificați factori poluanți
Dezvoltare imobiliară zonală	Dezvoltare agricolă-rurală
Alte observații:	Terenul este evaluat prin comparație cu alte terenuri agricole categoria arabil, datorită lipsei informațiilor de piață pentru terenuri pășune, aplicându-se prevederile HG 890/2005, anexa 18 privind criteriile de echivalare a terenurilor agricole pe categorii de folosință în echivalent arabil

2.3. Descriere juridică

Adresa	Extravilan Comuna Tupilați, județul Neamț
Carte Funciară	CF 52012
Număr cadastral	52012, tarla 11, parcela 68/1m 69/1
Documente de proprietate	Domeniul Privat al UAT Comuna Tupilați
Documente cadastrale	Plan de amplasament, extras CF
Drepturi asociate terenului	Drepturi depline. Proprietarul poate exercita dreptul de posesie, folosință, dispoziție. Drepturi derivate ale dreptului de proprietate: - dreptul de uzufruct: Nu este cazul - dreptul de uz: Nu este cazul - dreptul de abitație: Nu este cazul - dreptul de servitute: Nu este cazul - dreptul de superficie: Nu este cazul
Drepturi asociate construcțiilor	Nu este cazul
Ipoteci/Alte notări menționate în Cartea Funciară	Conform extras de carte funciară / Nu este cazul

Observații: nu este cazul

3. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ limitat, proprietățile imobiliare au valori relativ ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos (cash sau cu ordin de plată) iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în

piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

3.1 Identificarea pieței specifice

Analiza de piață terenuri extravilane:

Evaluatorul a realizat o cercetare de piață pentru tranzacții/oferte de vânzare teren extravilan în **Comuna Văleni, Botești, Tupilați și comune limitrofe**, utilizând ca surse de informații ofertele publicate de Direcția Agricolă Neamț, anunțuri publice conform Legii 17/2014.

Astfel au fost identificate mai multe oferte de vânzare pentru terenuri agricole, categoria **arabil** cu prețuri de ofertă de vânzare cuprinse între **4.000 €/Ha și 8.000 €/Ha**.

Ofertele utilizate ca și comparabile sunt anexate la raportul de evaluare.

3.2. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

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

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber

Așa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza că este liber (chiar dacă există construcții pe el), și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză.

Restricții legale	Nu sunt cunoscute
Utilizări posibile fizic	
Agricolă	Calitatea solului (pășune neproductivă, sol pietros) nu permite realizarea de culturi agricole
Pășunat	Da – vegetație spontană, specifică pășunatului neintensiv
Depozitare/industrială	Da – după realizarea de lucrări de nivelare și acces la drum de exploatare utilizabil, terenul poate fi utilizat pentru depozitare
Fezabilitate financiară	Nu este cazul
Utilizare maxim productivă	Pășunat

Proprietatea evaluată este un teren liber, în zonă agricolă (pășunat), putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiar.

CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)

Nu este cazul.

Concluziile analizei CMBU

Proprietatea evaluată este una de tip teren extravilan (zonă agricolă/pășunat) – nu au fost identificate alte utilizări posibile.

4. Evaluare

4.1. Abordări și metode de evaluare utilizate

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale valorii. Acestea sunt conținute în Standardele Internaționale de Evaluare:

-  Abordarea prin comparația vânzărilor (sau comparația de piață)
-  Abordarea prin cost
-  Abordarea prin venit

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție.

Astfel, prețul unei proprietăți stabilit pe o piață dată este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți concurente pe același segment de piață, de alternativele financiare de investire în alte domenii și de costul de construcție a unei proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluate.

Din analiza informațiilor existente pe piață, respectiv informații ce pot fi obținute din surse publice, verificabile, evaluatorul consideră că metoda cea mai adecvată pentru estimarea valorii **teren extravilan pășune** este cea reprezentată de metoda comparațiilor de piață, celelalte metode (comparații de cost și venit) nu pot asigura un rezultat credibil în privința valorii estimate deoarece nu există informații de piață comparabile (închirieri) pentru terenuri arabile.

4.2. Metoda comparațiilor relative-teren extravilan

Abordarea prin comparația vânzărilor consideră că prețurile apărute în tranzacțiile derulate pe piață ar putea să reprezinte o bună bază de estimare a valorii unei proprietăți.

Valoarea de piață poate fi calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Când există informații suficiente, aplicarea abordării prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață. Când nu există informații suficiente, aplicabilitatea acestei metode poate fi limitată sau neaplicabilă.

Criteriile de comparație pe care cumpărătorii și vânzătorii, de pe o anumită piață, la utilizează în deciziile lor de cumpărare și de vânzare au o relevanță specială și pot avea o importanță mare.

Elementele de comparație sunt caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele între prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară. Acestea sunt considerații esențiale în abordarea prin comparația vânzărilor.

Pentru a realiza comparația directă între o proprietate comparabilă vândută și proprietatea evaluată, trebuie luate în considerare posibile corecții ale prețurilor de vânzare ale comparabilelor, cuantificate pe baza diferențelor dintre elementele de comparație. Vor fi aplicate metode cantitative și/sau calitative pentru a analiza diferențele și a estima mărimea corecțiilor.

Principiul substituției arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Criteriile de comparație depind de scopul evaluării și de natura proprietății. **Astfel, pentru terenuri extravilane agricole unitatea tipică de comparație este prețul pe hectar de teren.**

Tehnici de identificare și cuantificare a corecțiilor se clasifică în două categorii:

a) cantitative:

- analiza pe perechi de date
- analiza statistică
- analiza grafică
- analiza evoluției
- analiza costurilor
- analiza datelor secundare

b) calitative:

- analiza comparațiilor relative
- analiza clasamentului
- interviuri personale

Pentru calculul valorii imobilului s-au identificat diferite oferte de vânzare existente pe piața imobiliară specifică (**terenuri agricole extravilan – arabil, comuna Botești și comune limitrofe**).

Terenul este evaluat prin comparație cu alte terenuri agricole categoria arabil, datorită lipsei informațiilor de piață pentru terenuri pășune sau neproductive, aplicându-se prevederile HG 890/2005, anexa 18 privind criteriile de echivalare a terenurilor agricole pe categorii de folosință în echivalent arabil.

Ofertele comparabile alese se regăsesc în anexă la raportul de evaluare.

Abordarea prin comparatii relative - TEREN EXTRAVILAN - PĂȘUNE						
Elemet comparatie	bun evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Pret oferta	€/Ha	8.050	6.700	8.365	4.024	5.000
Data ofertei	aug.25	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie oferta - negociere vanzare (%)	%	5%	5%	5%	5%	5%

Pret oferta corectat	€	7.650	6.370	7.950	3.820	4.750
Corectie categorie de folosinta (pasune/arabil)	%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%
Pret oferta corectat	€	4.590	3.822	4.770	2.292	2.850
Suprafata (Ha)	1,5976	0,1103	16,26	0,4089	2,75	0,58
Corectie procentuala suprafata (%)	€/Ha	0%	20%	0%	20%	0%
Valoare corectie	€	0	764	0	458	0
Pret oferta FINAL corectat	€	4.590	4.586	4.770	2.750	2.850
Pret oferta vanzare corectat	lei	4.590	4.586	4.770	2.750	2.850
Localizare	Tupilati	Tupilati	Bârgăuani	Tupilati	Bârgăuani	Bârgăuani
Apresiasi		0	0	0	0	0
Caracteristici fizice						
Acces drum public	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare
Apresiasi		0	0	0	0	0
Panta	nu	similar	similar	similar	similar	similar
Apresiasi		0	0	0	0	0
Denivelari	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Apresiasi		0	0	0	0	0
Productie vegetatie anuala	vegetatie spontana	cultivat	cultivat	cultivat	cultivat	cultivat
Apresiasi		0	0	0	0	0
Lucrari de intretinere realizate	nu	nu	da	nu	da	nu
Apresiasi		0	+	0	+	0
Acces utilitati/apa	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Apresiasi		0	0	0	0	0
Adecvare suprafata pt exploatare	da	nu	da	nu	da	nu
Apresiasi		-	0	-	0	-
Numar total de corectii		8	8	8	8	8
Numar corectii zero		7	7	7	7	7
Numar corectii pozitive		0	1	0	1	0
Numar corectii negative		1	0	1	0	1
Corectie totala		negativa	pozitiva	negativa	pozitiva	negativa
Valoare de piata aleasa	13.910	lei/Ha	2.750	€/Ha		Data evaluarii

(include TVA)

Data curs
BNR 21.08.2025
lei/€ 5,0578

Valoarea de piață a terenului extravilan PĂȘUNE, cu suprafața totală de 15.976 mp (1,5976Ha) este de:

$$V_{\text{teren extravilan pășune}} = 22.223 \text{ lei (4.394 €)}$$

4.3. Metoda comparațiilor relative-teren extravilan

Pentru calculul redevenței anuale în cazul concesiunii nu există o reglementare legală actualizată, singura prevedere regăsindu-se în cadrul legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.17: *”Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.*

$$V_t = R \times N$$

V_t =valoarea terenului actuală (valoarea de piață)

R=redevența

N=numărul de ani (25 ani)

Valoarea minimă a redevenței este de :

Teren extravilan		St= 1,5976 Ha		
Valoare de piață teren		22.223 lei		
Perioada recuperare (ani)		25	4.394	€
Redevența/Rentă anuală	888,90	lei/an	556,40	lei/Ha/an
	175,75	€/an	110,01	€/Ha/an

4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Aplicând metodele de evaluare adecvate pentru imobilul de evaluat s-au obținut următoarele rezultate:

	LEI	EUR
Metoda comparațiilor directe – teren intravilan		
Metoda comparațiilor relative – teren extravilan	22.223	4.394
Metodă venit	n/a	n/a

Analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii:

	Abordarea prin PIATA	Abordare prin venit
credibilitate	buna	Bună
relevanta	buna	Satisfăcătoare
adecvare	buna	Satisfăcătoare

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării și a **principiului prudenței**, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății imobiliare (**teren extravilan 1,5976Ha, Comuna Tupilați**) este la data evaluării (**21.08.2025**):

$V_{\text{teren_extravilan}} = 22.223 \text{ lei (4.394 €), respectiv } 13.910 \text{ lei/Ha (2.750 €/Ha)}$

$V_{\text{redevență/închiriere minimă}} = 889 \text{ lei/an (175,76 €/an)}$

$556,4 \text{ lei/Ha/an (110 €/Ha/an)}$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederilor termenilor de referință prezentați în raport;
- Valoarea este o predicție și este o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă limitată atât timp cât pe piața imobiliară sau a construcțiilor nu sunt fluctuații semnificative, iar evoluția cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea nu este influențată de T.V.A. (imobil aparținând unei instituții publice)

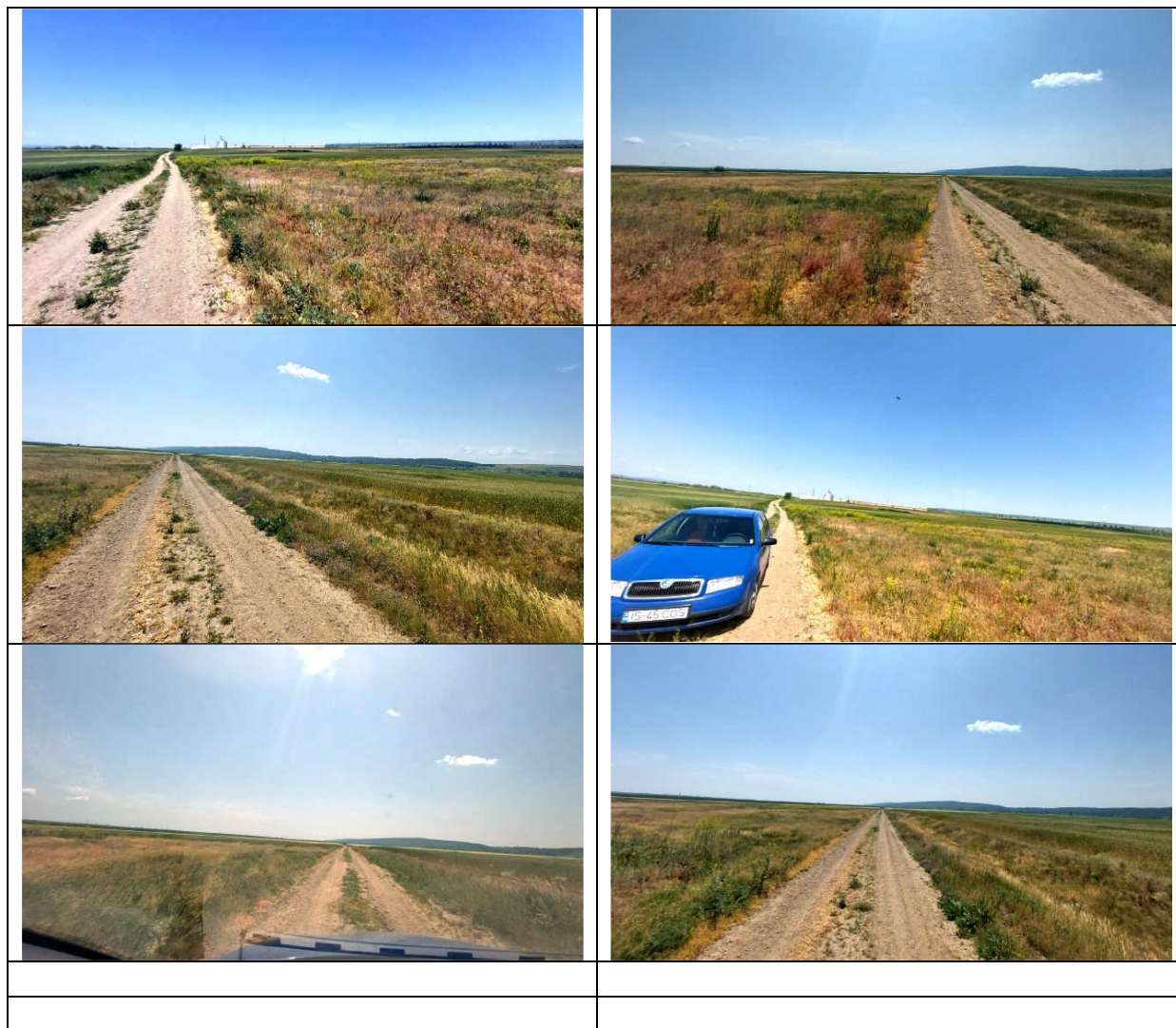
Ing. Ionuț Costin

Evaluator Autorizat ANEVAR



5.Anexe

5.1 – Fotografii ale imobilului



5.2 – Oferte vânzare teren

ANEXA 1B la normele metodologice

(1) - Model - Formular pentru persoane fizice -

CONFORM CU
ORIGINALUL

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnata, **BRATU RODICA** CNP 2146111214781, în calitate de
coproprietar, identificat cu **3**, eliberat de SPCLEP
PIATRA NEAMT la data de **1**, data și locul nașterii
comuna Tupilati judetul Neamt, țara ROMANIA,
cu domiciliul în s-

Piatra Neamt judetul Neamt codul poștal- - țara ROMANIA, telefon,
0746403397 fax .. cetățenia ROMANA, starea civilă- vadova,
si

Subsemnata **PROBOTEANU ADELA** CNP 2146111214781 în calitate de
coproprietar, identificat cu **1**, eliberat de SPCLEP Piatra
NEAMT la data de **?**, data și locul nașterii **?**, comuna
Tupilati judetul Neamt, țara ROMANIA
cu domiciliul în strada

Piatra Neamt judetul Neamt codul poștal- - țara ROMANIA, telefon,
0746403397 fax .. cetățenia ROMANA, starea civilă- vadova.

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,1103** (ha), la prețul de
4412 lei (patrumiipatrusutedoisprezecelei)

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**):

B - Observații.

Specificare	Informatii privind amplasamentul terenului						Categori a de folosinta (**)
	Orasul / comuna judetul (*)	Suprafata (ha) (*)	Numar cadastral (**)	Numar de catre funciara (**)	Numar tarla / lot (**)	Numar parcela (**)	
Se completeaza de catre vanzator	TUPILATI	0,1103	52777	52777	44	367/20	ARABIL
Verificat primarie	X	X	X	X	X	X	X

2598

Prin prezenta, îmi exprim în mod expres consimțământul pentru procesarea și stocarea de către Primăria Comunei Birgăuani a datelor cu caracter personal ale subsemnatului, inclusiv codul numeric personal, în conformitate cu Legea nr. 190 din 18 iulie 2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016.

☒ DA ☐ NU

Dacă ați bifat căsuța NU, cererea dumneavoastră nu va fi înregistrată!

ANEXA nr. 1^AB:

(- Anexa nr. 1B la normele metodologice)

- Model -

- Formular pentru persoane fizice -

303 / 20.11.2024

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subscrisa **SC TCE BOVISELECT**, CIF **21707757**, **J40/9255/2018**, având adresa de comunicare în: localitatea **PIATRA NEAMȚ**, str. **General Nicolae Dăscălescu** nr. **287**, bl., sc., et., ap., județul/sectorul **Neamț**, codul poștal, e-mail **office@tce3brazi.ro**, tel. **0736102288**, vând teren arabil situat în extravilan, în suprafață de 16,2610 (ha), la prețul de **541.490 (*)** (lei)

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: **541.490 lei**

(cincisutepatruzecisiunamiiipatrusutenouazecilei)

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință ¹⁾ (**)	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	Com. Birgăuani	16,2610	51258	51258	-	-	arabil	
Verificat primărie ³⁾								

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. **286/2009** privind **Codul penal**, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,

BUTNACIU FLORIN

(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Data 20.11.2024



Registrul de evidență
Nr. 891 din 14.11.2024

Anexa 1B
la normele metodologice

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/a*1), SCURTU EUGENIA, CNP - - - - -

având adresa de comunicare în: localitatea P - NEAMT, str.
nr., bl., sc., et., ap., județul/sectorul NEAMT, codul poștal
..... e-mail tel. 0742553260 vând teren agricol situat
în extravilan, în suprafață de 3122 (mp), la prețul de cinci mii lei (lei) *2)
5000

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului					Categoria de folosință *3) (**)	Obs.
	Comuna/ Județ (*)	Suprafața (mp) (*)	Număr cadastral (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător	<u>BIRGAUARI NEAMT</u>	<u>3122</u>	<u>53242</u>	<u>78</u>	<u>895/1</u>	<u>71KEAT</u>	<u>1X BANNA</u>
Verificat primărie *4)	<u>X</u>	<u>✓</u>	<u>✓</u>	<u>X</u>	<u>✓</u>	<u>✓</u>	<u>✓</u>

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,
SCURTU EUGENIA

(numele și prenumele în clar)

Semnătura

Data 14.11.2024

L.S.

*1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

*2) Se va completa în cifre și litere.

*3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

2324

ANEXA 1B la normele metodologice

(1) - Model - Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata **POPA CRISTIAN**, în calitate de proprietar, identificat cu **PE. seria nr. 1**, eliberat de **BUCURESTI** la data de **07.10.2024**, data și locul nașterii **BUCURESTI**, țara **ROMANIA**.

2. (**) cu domiciliul în: **STATELE UNITE ALE AMERICII**, starea civilă- **CASATORIT**.
vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,4089** (ha), la prețul de **17000 lei (saptesprezecemiilei)**

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**):

B - Observații.

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categori a de folosinta (**)	Ob s.
	Orasul / comuna judetul (*)	Suprafata (ha) (*)	Numar cadastral (**)	Numar de catre funciara (**)	Numar tarla / lot (**)	Numar parcela (**)		
Se completeaza de catre vanzator	TUPILATI	0,4089	51725	51725	6	39/168	ARABIL	
Verificat primarie	X	X	X	X	X	X	X	

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,

MÂDRUȚ SABIN

Semnătura

Data 07.10.2024

L.S.

Registrul de evidență
Nr. 247 din 2.10.2024

Anexa 1B
la normele metodologice

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/a*1), Huguescu Maria, CNP,
având adresa de comunicare în: localitatea P. Neamț, str.
nr., bl., sc., et., ap., județul/sectorul Neamț, codul poștal
..... e-mail, tel. 0746382806 vând teren agricol situat
în extravilan, în suprafață de 5800 (mp), la prețul de 14.413 (lei) *2)

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului					Categoria de folosință *3) (**)	Obs.
	Comuna/ Județ (*)	Suprafața (mp) (*)	Număr cadastral (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător	<u>Băncăușeni</u>	<u>5800</u>	<u>51856</u>	<u>90</u>	<u>952/162</u>	<u>agricol.</u>	<u>de kinut.</u>
Verificat primărie *4)	<u>X</u>	<u>^</u>	<u>^</u>	<u>^</u>	<u>^</u>	<u>^</u>	<u>^</u>

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,

Huguescu Maria

(numele și prenumele în clar)

Semnătura

[Signature]

L.S.

Data 2.2.10.2024

*1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

*2) Se va completa în cifre și litere.

*3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

5.3 – Documente



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52012 Tupilati

Nr. cerere 31450
Ziua 12
Luna 06
Anul 2025

Cod verificare
100190376168



TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Neamt, UAT Tupilati, Tarla „Via Crețoaiei, Loc Popilor”

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52012	15.976	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
74038 / 21/12/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Tupilati); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 52012 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 118.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA TUPILAȚI, CIF:2613125, Proprietar neidentificat		

C. Partea III. SARCINI .

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

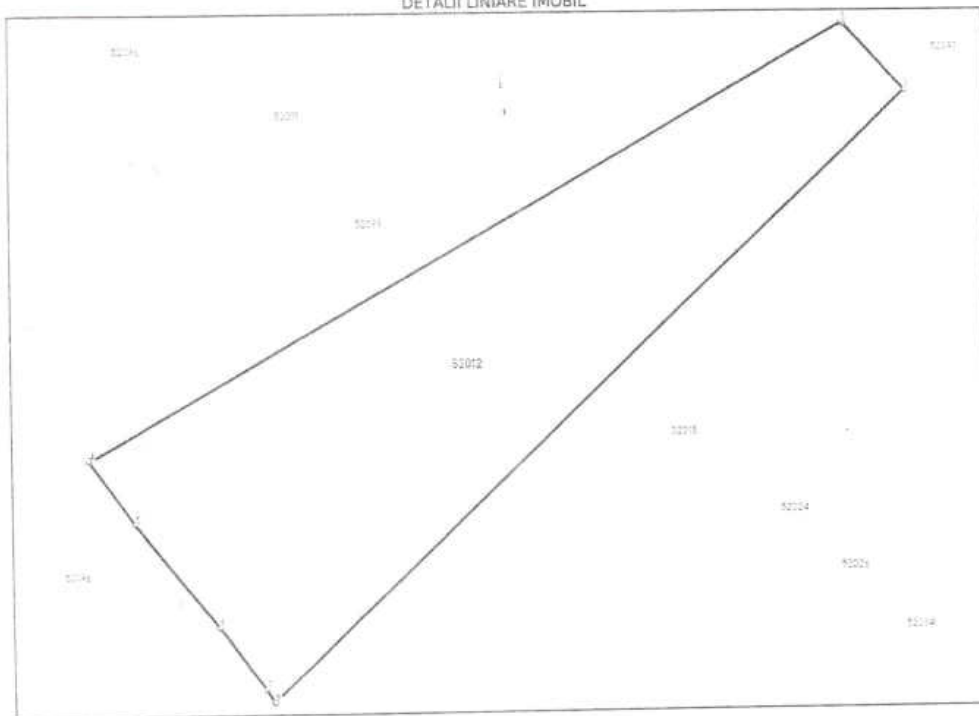
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52012	15.976	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	15.976	11	68/1,69/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	627.961,642 622.315,542	2	627.942,979 622.335,928	27,639
2	627.942,979 622.335,928	3	627.942,502 622.336,477	0,726
3	627.942,502 622.336,477	4	627.712,265 622.204,7	265,281
4	627.712,265 622.204,7	5	627.726,153 622.185,014	23,604

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	627.726,153 622.185,614	6	627.751,236 622.153,705	40.587
6	627.751,236 622.153,705	7	627.765,125 622.134,548	23.662
7	627.765,125 622.134,548	8	627.767,587 622.130,407	4.818
8	627.767,587 622.130,407	1	627.961,642 622.315,542	268.202

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/06/2025, 10:52

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>