

ROMÂNIA  
JUDEȚUL NEAMȚ  
CONSILIUL LOCAL ICUȘEȘTI



## HOTĂRÂREA

Nr. 58 din 22.09.2022

*privind vânzarea directă a suprafeței totale de 1093 mp teren curți construcții, reprezentând Lotul nr. 1, din totalul de 31758 mp, proprietatea privată a Comunei Icușești, județul Neamț, dobândită prin constituire, cota actuală de 1/1, situată în intravilanul satului Bălușești, comuna Icușești, județul Neamț, Tarla 26, parcela 621, cu nr. cadastral 50318*

### CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ICUȘEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ ;

#### Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 8385 din 16.09.2022 privind vânzarea directă a suprafeței totale de 1093 mp teren curți construcții, reprezentând Lotul nr. 1, din totalul de 31758 mp, proprietatea privată a Comunei Icușești, județul Neamț, dobândită prin constituire, cota actuală de 1/1, situată în intravilanul satului Bălușești, comuna Icușești, județul Neamț, Tarla 26, parcela 621, cu nr. cadastral 50318-inițiat de domnul Minică Marius-Vasile, primarul comunei Icușești, județul Neamț;
- prevederile art.1730, alin.(1) din Legea nr. 287/2009 – Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.364, alin. (1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- cererea soților **Susan Liviu-Gabriel și Susan Mihaela**, cu domiciliul în satul Bălușești, comuna Icușești, județul Neamț, înregistrată sub nr.8348 din 14.09.2022, adresată instituției Primarului comunei Icușești, prin care solicită cumpărarea directă a suprafeței totale de 1093 mp, suprafață aferentă **construcției anexă în suprafață de 267 mp.** proprietate, dobândite prin cumpărare, conform Sentinței Civile nr. 2635 din 25.11.2019, emisă de Judecătoria Roman, județul Neamț, definitivă și executorie la data de 03.06.2021;
- Extrasul de carte funciară nr. 50318 Icușești din data de 13.09.2022;
- Extrasul de carte funciară nr. 50318 – C1 Icușești din data de 15.09.2022;
- Hotărârea Consiliului local nr.54 din 28.09.2016, privind dezmembrarea imobilului- **teren**, situat în intravilanul satului Balușești, comuna Icușești, județul Neamț, tarla 26, parcelă 621, nr. Cadastral 50315, în suprafață totală de 31758 mp, în 5 loturi, în vederea înstrăinării și anume:
  - Lotul nr. 1 în suprafață de 1093 mp teren curți construcții intravilan;
  - Lotul nr. 2 în suprafață de 618 mp teren curți construcții intravilan;
  - Lotul nr. 3 în suprafață de 10348 mp teren curți construcții intravilan;
  - Lotul nr. 4 în suprafață de 18999 mp teren curți construcții intravilan;
  - Lotul nr. 5 în suprafață de 700 mp teren curți construcții intravilan;
- poz.17 din **Anexa nr.1** la Hotărârea Consiliului local nr.38 din 09.04.2021 privind aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al unității administrativ-teritoriale Icușești, județul Neamț, la data de 31.12.2020;
- prevederile art.7 lit.a) din Hotărârea Consiliului local nr. 39 din 09.04.2021 privind aprobarea Regulamentului-cadru privind procedura de vânzarea bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al comunei Icușești, județul Neamț;
- Referatul de aprobare nr.8383 din 16.09.2022, emis de domnul Minică Marius-Vasile, Primarul comunei Icușești, județul Neamț, și inițiatorul proiectului;

- Raportul de specialitate nr.8384 din 16.09.2022, emis de domnul Michiu Dragoș-Florin, Viceprimarul comunei Icușești, județul Neamț, responsabil cu administrarea domeniului public și privat al comunei;

- Raportul de evaluare întocmit de Evaluator autorizat Casapu Ioan, întocmit în luna septembrie 2022 și înregistrat la Instituția primarului comunei Icușești, județul Neamț, sub nr. 8146 din 08.09.2022;

-Avizul favorabil emis de comisiile de specialitate ale Consiliului local al comunei Icușești, județul Neamț.

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1), alin.(2) lit. c) coroborat cu alin.(6) lit. b), ale 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,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1. – Se aprobă transmiterea dreptului de proprietate, cu titlu de vânzare directă, asupra terenului în suprafață totală de 1093 mp teren curți construcții, reprezentând Lotul nr.1, din totalul de 31758 mp, proprietatea privată a Comunei Icușești, județul Neamț, dobândită prin constituire, cota actuală de 1/1, situată în intravilanul satului Bălușești, comuna Icușești, județul Neamț, Tarla 26, parcela 621, cu nr. cadastral 50318 Icușești, soților Susan Liviu-Gabriel (CNP 1770224272664) și Susan Mihaela (CNP 2790219272636), cu domiciliul în satul Bălușești, comuna Icușești, județul Neamț, proprietarii construcției în suprafață construită și desfășurată de 267 mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr.50318 – C1 din 15.09.2022 a Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman, *Anexa nr.1*, parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele vecinătăți:**

N – NCP 50322;  
E - Drum sătesc;  
S - NCP 50320;  
V – NCP 50321.



**Art. 2 Se însușește** Raportul de evaluare emis în luna septembrie 2022 de Evaluator autorizat, Casapu Ioan, conform *Anexei nr. 2*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3. -(1) Prețul de vânzare al terenului este de 14,00 lei/ mp, rezultând suma totală de 15 302,00 lei. (Prețul nu include TVA).**

**(2) Prețul terenului se va plăti integral până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, autentificat la Biroul Notarului Public iar cheltuielile cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi în sarcina cumpărătorului.**

**(3) Din suma încasată se va achita contravaloarea Raportului de evaluare.**

**(4) Suma rămasă, va reprezenta venit la bugetul local.**

**Art. 4. – Pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare în fața Notarului Public, se mandatează domnul Minică Marius-Vasile, Primarul Comunei Icușești, județul Neamț și doamna Toma Aneta, Secretar general al unității administrativ – teritoriale Icușești, județul Neamț.**

**Art. 5. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Primarul comunei Icușești, județul Neamț, domnul Minică Marius-Vasile.**

**Art. 6-** Prin grija secretarului general al unității administrativ-teritoriale Icușești, județul Neamț, prezenta hotărâre va fi comunicată:

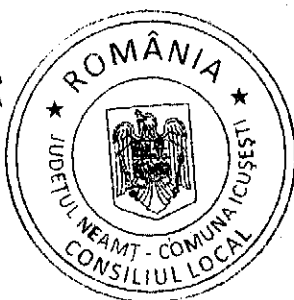
- *Persoanelor menționate la art. 1;*
- *Primarului comunei Icușești, județul Neamț;*
- *Compartimentului buget-contabilitate, încasare a impozitelor, taxelor locale și amenzilor, din aparatul de specialitate al primarului comunei Icușești, județul Neamț;*
- *Instituției Prefectului - județului Neamț - pentru controlul de legalitate și va fi adusă la cunoștința publică prin afișare la sediu, pe site-ul instituției "[www.comunaicusesti.ro](http://www.comunaicusesti.ro)" și Monitorul Oficial local.*

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER LOCAL,  
Leonard OPREA**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretar general al unității  
administrativ-teritoriale Icușești,  
Jr. Aneta TOMA**

Prezenta hotărâre s-a adoptat cu un nr. de 12 voturi "pentru",    voturi « împotriva » și    "abțineri" din totalul de 12 consilieri prezenți.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50318 Icușești

Nr. cerere	40182
Ziua	13
Luna	09
Anul	2022
Cod verificare 100119012301	



**A. Partea I. Descrierea imobilului** Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 58 din 22.09.2022

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Balusești, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50318	Din acte: 31.194 Masurata: 1.093	Construcția C1 înscrisă în CF 50318-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>19500 / 16/07/2013</b>		
Act Administrativ nr. 27, din 17/06/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ICUȘEȘTI;		
B1	Se înființează cartea funciară 50318 a imobilului cu numărul cadastral 50318/Icușești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 50315 înscris în cartea funciară 50315;	A1
Act Administrativ nr. 17, din 31/07/2000 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ICUȘEȘTI (act administrativ nr. 11313/16-08-2011 emis de PREFECTURA NEAMT;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuală 1/1 1) <b>COMUNA ICUȘEȘTI</b> , CIF:2613745 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 50315/Icușești, înscrisă prin încheierea nr. 27650 din 30/11/2011; pozitie transcrisa din CF 50315/Icușești, înscrisă prin încheierea nr. 27650 din 30/11/2011;</i>	A1
<b>3134 / 02/02/2017</b>		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 54, din 28/09/2016 emis de Consiliul Local AL Comunei Icușești; Act Administrativ nr. Adresa Nr. 386, din 19/01/2017 emis de Primăria Comunei Icușești;		
B3	se notează modificarea suprafeței imobilului de la 940 mp la 1093 mp și modificarea geometriei imobilului	A1

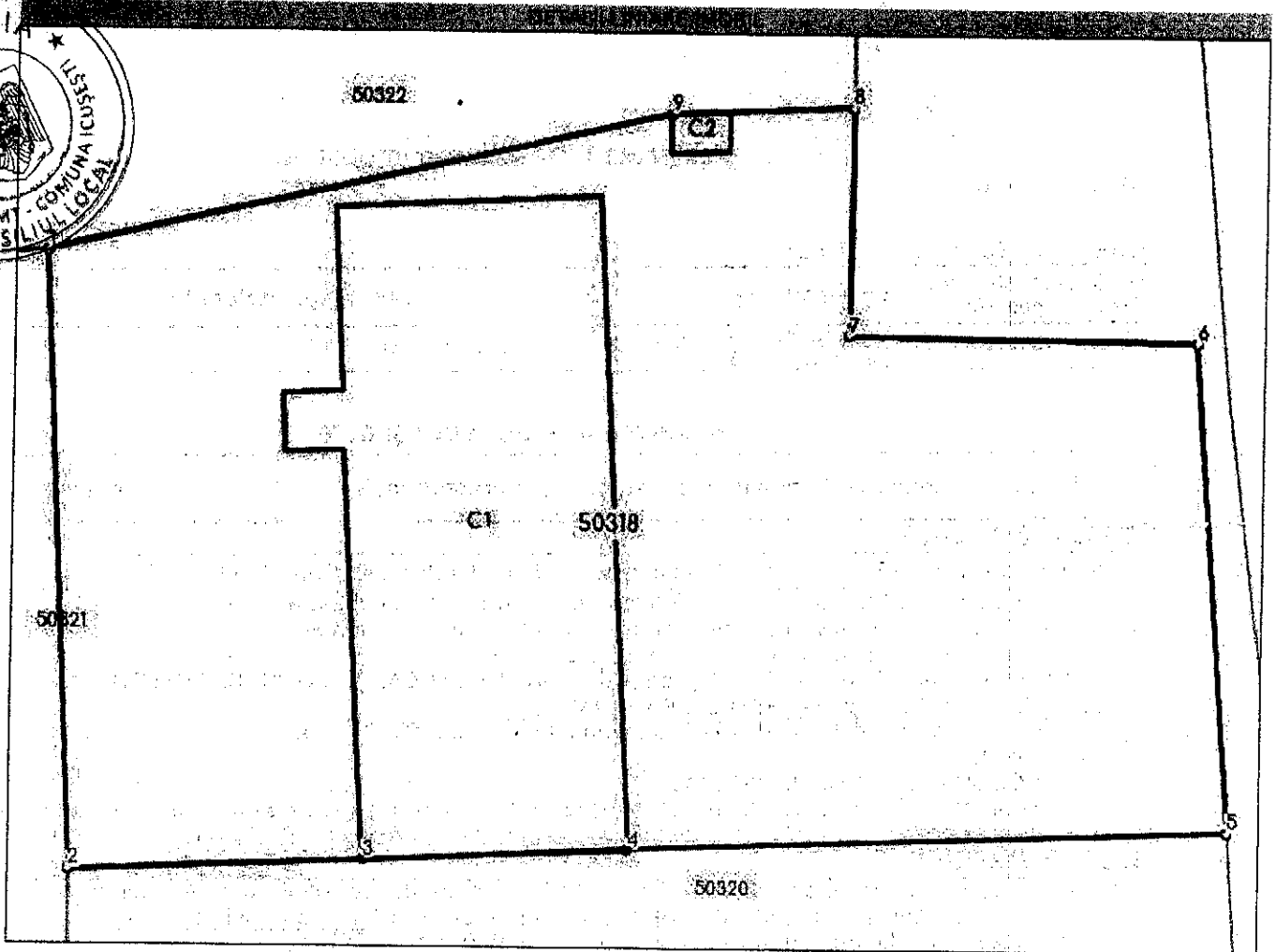
**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>31449 / 21/07/2022</b>		
Act Administrativ nr. Contract De Concesiune Nr. 8946, din 20/11/2017 emis de Comuna Icușești;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 5 ani, începând cu data încheierii contractului de concesiune 1) <b>SUSAN LIVIU-GABRIEL</b>	A1

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50318	Din acte: 31.194 Masurata: 1.093	

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



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.093	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	50318-C1	construcții anexa	267	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 267 mp; S. construită desfasurată: 267 mp; Spațiu de depozitare construit în anul 1982 din boltari, acoperit cu eternita, compus dintr-o încăpere, baie și magazie.
A1.2	50318-C2	construcții anexa	3	Fara acte	S. construită la sol: 3 mp; S. construită desfasurată: 3 mp; Cabina poartă construită în anul 1982 din boltari, acoperită cu eternita.

\* Această construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.878
2	3	11.464
3	4	10.34
4	5	23.334
5	6	18.924
6	7	13.616
7	8	8.725
8	9	7.07
9	1	24.807



\*\* 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/09/2022, 09:38

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50318-C1 Icușesti



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	50318-C1	Loc. Balusesti, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:267 mp; S. construita desfasurata:267 mp; Spatiu de depozitare construit in anul 1982 din boltari, acoperit cu eternita, compus dintr-o incapere, baie și magazie.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>31449 / 21/07/2022</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. Sentința Civilă Nr. 2635, din 25/11/2019 emis de Judecătoria Roman în Dosar Nr. 2691/291/2017; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală Nr. 405, din 19/07/2022 emis de Primăria Comunei Icușesti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) <b>SUSAN LIVIU-GABRIEL</b> 2) <b>SUSAN MIHAELA</b> , bun comun în devălmășie	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	50318-C1	construcții anexa	267	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:267 mp; S. construita desfasurata:267 mp; Spatiu de depozitare construit in anul 1982 din boltari, acoperit cu eternita, compus dintr-o incapere, baie si magazie.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - , pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251R.

Data soluționării,

15-09-2022

Data eliberării,

/ /

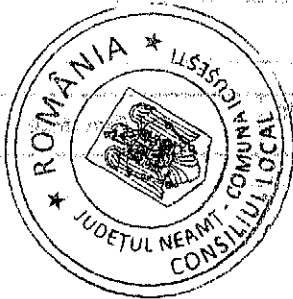
Asistent Registrator,

GHEORGHE GABRIEL BATRANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50318 Icusesti



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Balusesti, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	50318	Din acte: 31.194 Masurata: 1.093	Constructia C1 inregistrata in CF 50318-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
<b>19500 / 16/07/2013</b>		
Act Administrativ nr. 27, din 17/06/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ICUSESTI;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 50318 a imobilului cu numarul cadastral 50318/Icusesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 50315 inregistrat in cartea funciara 50315;	A1
Act Administrativ nr. 17, din 31/07/2000 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ICUSESTI (act administrativ nr. 11313/16-08-2011 emis de PREFECTURA NEAMT);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA ICUSEȘTI, CIF:2613745</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 50315/Icusesti, inregistrata prin incheierea nr. 27650 din 30/11/2011; pozitie transcrisa din CF 50315/Icusesti, inregistrata prin incheierea nr. 27650 din 30/11/2011;</i>	A1
<b>3134 / 02/02/2017</b>		
Act Administrativ nr. Hotărare Nr. 54, din 28/09/2016 emis de Consiliul Local AL Comunei Icusesti; Act Administrativ nr. Adresa Nr. 386, din 19/01/2017 emis de Primaria Comunei Icusesti;		
B3	se noteaza modificarea suprafetei imobilului de la 940 mp la 1093 mp și modificarea geometriei imobilului	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referinta
<b>31449 / 21/07/2022</b>		
Act Administrativ nr. Contract De Concesiune Nr. 8946, din 20/11/2017 emis de Comuna Icusesti;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 5 ani, incepand cu data incheierii contractului de concesiune 1) <b>SUSAN LIVIU-GABRIEL</b>	A1

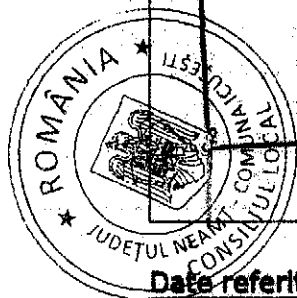
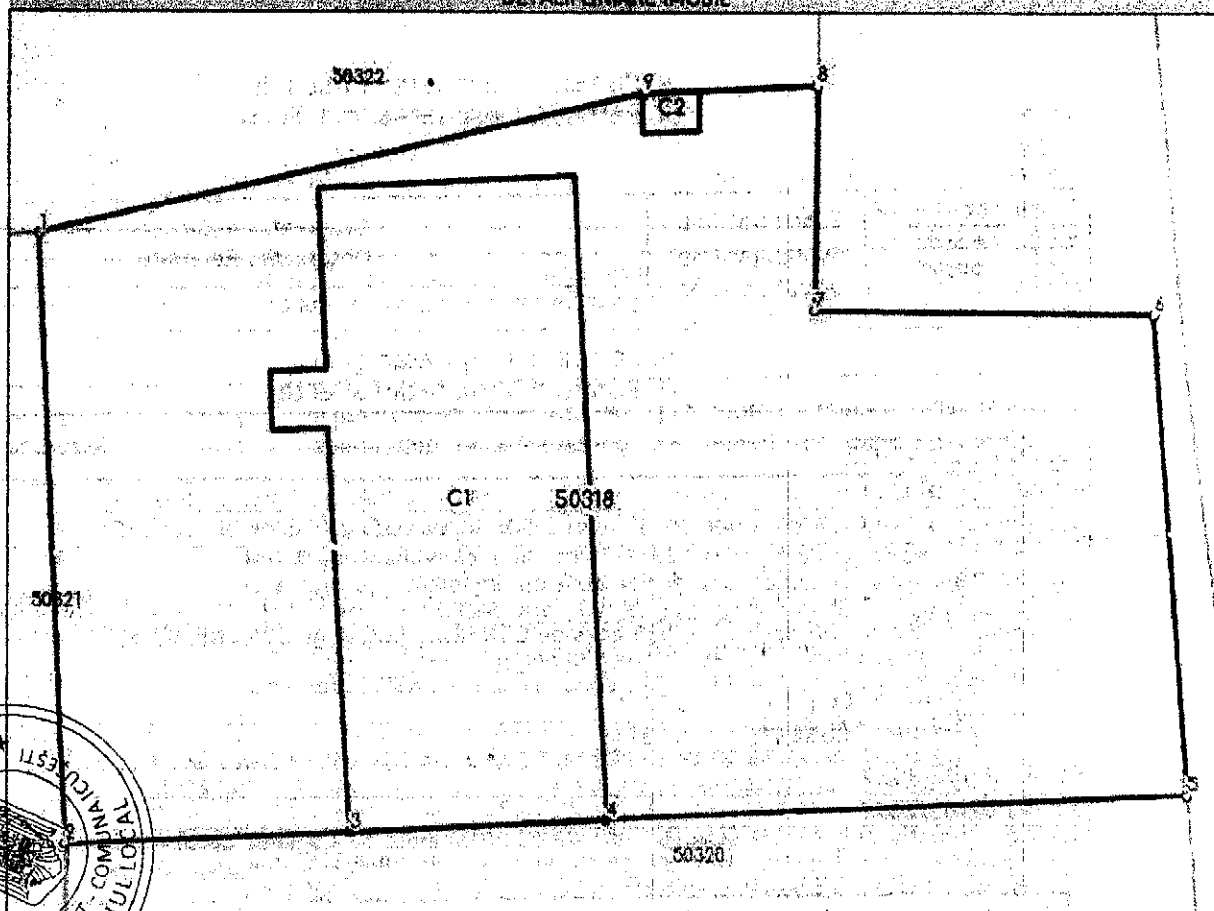
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50318	Din acte: 31.194 Măsurată: 1.093	

\* 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	curți construcții	DA	1.093				

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	50318-C1	construcții anexa	267	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 267 mp; S. construită desfășurată: 267 mp; Spațiu de depozitare construit în anul 1982 din boltari, acoperit cu eternita, compus dintr-o încăpere, baie și magazie.
A1.2	50318-C2	construcții anexa	3	Fără acte	S. construită la sol: 3 mp; S. construită desfășurată: 3 mp; Cabina poartă construită în anul 1982 din boltari, acoperită cu eternita.

\* Această construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	23.878
2	3	11.464
3	4	10.34
4	5	23.334
5	6	18.924
6	7	13.818
7	8	8.725
8	9	7.07
9	1	24.807



\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,

15-09-2022

Data eliberării,

/ /

15. SEP 2022

Asistent Registrator,

GHEORGHE GABRIEL BATRANU

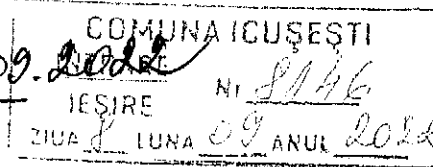
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Nr.1310/07.09.2022

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 58 din 22.09.2022



# AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHIE, NR. 3, JUDEȚUL NEAMȚ

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2022

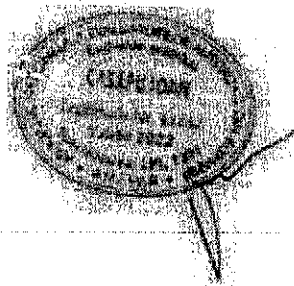
Tel 0233748354, 0721366921



## Raport de evaluare

Teren intravilan – 1.093 mp

situat in localitatea Balusesti, comuna Icușesti,  
judetul Neamt



Septembrie 2022



## CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	4
SCOPUL EVALUARII.....	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	4
DATA EVALUARII.....	4
INSPECTIA.....	4
<b>1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>6</b>
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	6
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	6
1.5. TIPUL VALORII.....	7
1.6. DREPTURILE EVALUATE.....	7
1.7. DATA EVALUARII.....	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	7
1.10. INSPECTIA.....	7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI.....	7
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI.....	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE.....	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR.9	9
<b>2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....</b>	<b>10</b>
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	10
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	10
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	10
<b>3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....</b>	<b>12</b>
3.1. DESCRIEREA JURIDICA.....	12
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE.....	12
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECHINATATI SI AMPLASARE.....	12
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	13
3.5. HARTA LOCATIEI.....	13
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII.....	13
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTEI.....	13
<b>4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....</b>	<b>14</b>
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	14
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI.....	14
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	14
4.4. OFERTA.....	14
4.5. CEREREA.....	14
4.6. ECHILIBRUL PIETEI.....	14
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	14
<b>5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....</b>	<b>16</b>
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	16

5.2.	EVALUAREA PROPRIETATIL ABORDAREA PRIN PIATA.....	
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	
6.1.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII.....	
7.	ANEXE.....	
8.	MENTIUNI FINALE.....	19
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA).....	19
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE.....	19
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE.....	20



07 Septembrie 2022

In atenta: Clientul: Comuna Icusesti  
Destinatarul: Comuna Icusesti



Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in localitatea Balusesti, comuna Icusesti, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in localitatea Balusesti, comuna Icusesti, judetul Neamt, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

### Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

### Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Icusesti  
Destinatarul: Comuna Icusesti  
Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

### Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 1.093 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

### Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 1.093 mp, situat in localitatea Balusesti, comuna Icusesti, judetul Neamt.

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 50318, inregistrat in Cartea funciara nr. 50318-UAT Icusesti.

### Data evaluarii

Data evaluarii este 07.09.2022.

### Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 07.09.2022 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl ing. Tudor Stan (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

### Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

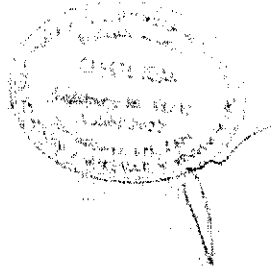
In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in acest raport, a rezultat urmatoarea valoare:

Valoarea de piata:	
2.747 €	13.343 lei

Casimir Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



*Note :*

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 07.09.2022 – 4,8580 lei/euro

### Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 07.09.2022 respectiv 4,8580 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).





## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ LA EVALUARE

### 1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrări este SC AECA SRL – Cordon, societate comercială cu capital privat reprezentată de dl Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI și EBM.

AECA SRL – Cordon, este societate comercială cu capital privat.

Date de identificare ale societății:

CUI: 16006670

Data înființării:

Înregistrarea la Registrul Comerțului sub nr. J/27/1862/2003

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2022

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan\_casapu@yahoo.com

Activitatea de bază a firmei este de evaluare pentru societățile comerciale cu următoarele activități:

- Evaluări societăți comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile pentru vânzare
- Evaluări proprietăți imobiliare pentru impozitare
- Raportări financiare
- Constituire de capital social
- Dobândire de credite bancare
- Lichidări societăți comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de membru titular ANEVAR legitimația 11232/2022.

Firma are certificat privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorului conform Certificat: Seria RC; Nr. 07866325/2021.

Pentru a putea aborda activități din domeniul economic diferit, AECA are contracte de colaborare cu specialiști autorizați, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.

Firma dispune de logistica necesară pentru desfășurarea acestor activități: rețea de calculatoare, conexiune internet, mijloace de transport, telefonie mobilă.

Aria de desfășurare a activității cuprinde județele: Neamț, Suceava, Bacău, Iași, Vaslui.

Evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes față de proprietatea evaluată și nici față de părțile implicate, iar onorariul nu a depins de mărimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.

### 1.2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat

Clientul: Comuna Icușești

Destinatarul: Comuna Icușești

Alți utilizatori desemnați: nu e cazul.

### 1.3. Scopul evaluării

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a terenului intravilan în suprafața de 1.093 mp, în vederea efectuării tranzacției de vânzare-cumpărare.

### 1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de un teren intravilan în suprafața de 1.093 mp, situat în localitatea Balusești, comuna Icușești, județul Neamț.

Imobilul este identificat cu numărul cadastral 50318, înscris în Cartea funciara nr. 50318, XT Icușești.



### 1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat în prezentul Raport de evaluare este valoarea de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) compuse din ediția 2013 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2013) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

Definiția valorii de piață: *"suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere."*

Standardele ANEVAR aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobiliare.

### 1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluării deținute de comuna Icușești.

### 1.7. Data evaluării

Data evaluării este 07.09.2022.

### 1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 07.09.2022.

### 1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 în Documentarea pentru elaborarea evaluării *"Evaluatorul trebuie să precizeze măsura în care a fost inspectată proprietatea imobiliară subiect și în care a fost efectuată orice investigație"*.

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspecției proprietății subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piață, a raționamentului Evaluatorului și a altor surse de informații menționate în cadrul raportului.

### 1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectată în data de 06.09.2022 de către dl Casapu Ioan, Evaluator, împreună cu dl ing. Tudor Stan (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

### 1.11. Concluziile inspecției

Inspectia a fost efectuată în data de 06.09.2022, cu această ocazie Evaluatorul a constatat următoarele:

- 1 Zona în care se află amplasamentul este o zonă rezidențială periferică;

- 2 Pe teren sunt edificate doua constructii (cladiri anexa) - nu fac obiectul evaluarii;
- 3 Zona dispune de urmatoarele utilitati: energie electrica, apa potabila, canalizare;
- 4 Accesul se face din drum satesc prin cale de acces comuna.



#### 1.12. Amplasarea investigatiei

Proprietatea a fost inspectata vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

#### 1.13. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de catre client;
- Informatii publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.imopedia.ro](http://www.imopedia.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.imobiliare.net](http://www.imobiliare.net), [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro), etc.);
- Informatii despre locatie cu ajutorul [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com), google earth, <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, programul TransDatRo4.01;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii colectate la inspectie;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

#### 1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte;
- Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata;
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte;
- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului;
- Obiectivul evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot aparea dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii;
- Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in considerare la evaluare;
- Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare;



- Se presupune ca toate licențele și autorizațiile pot fi reînnoite pentru orice utilizare potențială;
- Acest raport de evaluare este confidențial în relația beneficiar-evaluator;
- Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii sau ofertei pe termen scurt și mediu, așa cum au fost prezentați în raport. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de evoluția economică viitoare;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa că acestea sunt adevărate și corecte;
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare;
- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acesteia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativ și cantitativ;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra proprietății imobiliare, efectuând doar o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client sau reprezentanții acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

### **1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul Clientului și al Destinatarului (dacă există). Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

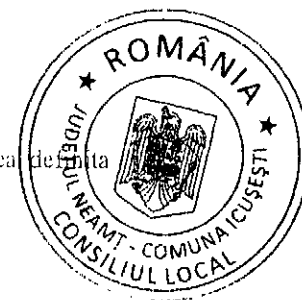
Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a Evaluatorului. Consimțământul scris al Evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, modificat sau transmis unei terțe parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara Clientului și Destinatarului evaluării și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

### **1.16. Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Prezentul Raport de evaluare este elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 adoptate de ANEVAR și nu au intervenit devieri de la acestea.



## 2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea determinată anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață.

### 2.1. Etapele parcurse

- i. documentarea, pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client;
- ii. inspectia amplasamentului și a zonei;
- iii. stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- v. analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății;
- vii. procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

### 2.2. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie principiul celei mai bune utilizări, care "îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar."

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- i. să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- ii. să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- iii. cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

### 2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii

de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.



### 3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE



#### 3.1. Descrierea juridică

Bunul imobil evaluat prin prezentul raport de evaluare se afla în proprietatea comunei Icusești. Așa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplăcit.

- Act administrativ – Hotărâre nr. 27/17.06.2013 emisă de Consiliul Local al comunei Icusești;
- Act administrativ nr. 17/31.10.2000 emis de Consiliul Local al comunei Icusești;
- Act administrativ nr. 11313/16.08.2011 emis de Prefectura Neamț;
- Extras de Carte funciara, nr. cerere 16271/09.04.2021.

#### 3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

#### 3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Comuna **Icusești** se află în extremitatea sudică a județului Neamț, la limita cu județul Bacău, pe malul stâng al Siretului. Este străbătută de șoseaua județeană DJ159, care o leagă spre sud-est în județul Bacău de Dămieniști, înapoi în județul Neamț de Valea Ursului și Oniceni și mai departe în județul Vaslui de Băcești (unde se termină în DN15D); și spre est în județul Bacău de Filipești (unde se intersectează cu DN2), din nou în județul Neamț de Bahna și înapoi în județul Bacău de Racova (unde se termină în DN15). Din acest drum, la Rocna se ramifică șoseaua județeană DJ107D, care duce spre nord la Ion Creangă.

- **Suprafață:** 5339 ha
- **Intravilan:** 529 ha
- **Extravilan:** 4810 ha
- **Populație:** 3752
- **Gospodării:** 1459
- **Nr. locuințe:** 1830
- **Nr. grădinițe:** 4
- **Nr. școli:** 7

##### **Numele localităților aflate în administrație:**

Icusești, Bălușești, Tabăra, Mesteacăn, Rocna, Bătrânești, Spiridonești

##### **Așezarea geografică:**

Comuna Icusești este situată în partea de est a României, poziția pe glob fiind-și dată de intersecția paralelei de 46°50' și 20" latitudine nordică cu meridianul de 26°56' și 20" longitudine estică. Ocupă partea central vestică a Podișului Moldovei, fiind dispusă pe partea stângă a Râului Siret, în cursul mijlociu al acestuia. Face parte din județul Neamț, fiind situată în partea de sud-est a acestuia.

##### **Activități specifice zonei:**

Agricultură  
Producție semințe  
Cereale

Plante oleaginoase și leguminoase  
Extracție gaze naturale  
Morărit  
Comerț en-gros și en-detail

Activități economice principale:

Agricultură  
Comerț  
Apicultură  
Creșterea animalelor

Facilități oferite investitorilor:

Teren la dispoziția investitorilor



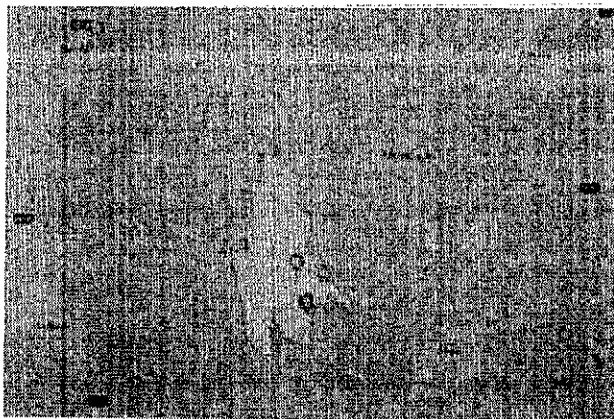
### 3.4. Informații despre amplasament

Proprietatea este amplasată în localitatea Balusești, comuna Icusești.

Zona în care este amplasat bunul imobil este o zonă rezidențială periferică.

Accesul: din drum satesc prin cale de acces comună.

### 3.5. Harta locației



### 3.6. Descrierea proprietății

Teren intravilan (categoria de folosință curți construcții) în suprafață de 1.093 mp, formă dreptunghiulară, suprafață plană, deschidere de 23,87 ml la cale de acces comună.

Utilitățile zonei: apă potabilă, canalizare, energie electrică.

### 3.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Se găsesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.



## 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE



### 4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata terenurilor amplasate in intravilanul comunei Icusesti si zonele limitrofe.

### 4.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la > 60%.

### 4.3. Evolutia valorilor imobiliare

La data evaluarii trendul valorilor imobiliare este descendent ca urmare a situatiei economice scazute a populatiei, la nivelul tuturor tipurilor de proprietati imobiliare ca urmare a faptului ca in zona populatia cu varsta cuprinsa intre 20 - 45 <50 ani a plecat in strainatate pentru asigurarea unui trai decent celorlalti membri ai familiei, ca urmare a salarizarii deficitare, a ratei ridicate a somajului, a preturilor ridicate a produselor de baza, a faptului ca zona de nord est a tarii este cea mai saraca din tara etc.

Un efect major in prezent il are efectul legii darii in plata si cresterea avansului in ceea ce priveste achizitionarea de locuinte care influenteaza intregul domeniu de achizitii de imobiliare.

### 4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 3÷5 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 1.500 mp÷3.600 mp.

### 4.5. Cererea

La data curenta se estimeaza o cerere redusa pentru proprietati similare;

- Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren, categoria de folosinta, amplasare, utilitati;
- In prezent cererea este in stagnare, in general cumparatorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajati de mediul economic din prezent, fiind determinati si de conditiile actuale de creditare si de situatia economica la nivelul tarii.

### 4.6. Echilibrul pietei

Strict pe zona analizata se estimeaza un dezechilibru in sensul cererii care este foarte scazuta, iar in ceea ce priveste amplasamentele cu suprafete similare, oferta este modesta, piata fiind a cumparatorilor.

### 4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

#### Factori pozitivi

1. Localizare buna;

2. Existența utilitatilor.

#### Factori negativi

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania.

#### Concluzie

Pentru amplasamentul evaluat, in prezent cererea este redusa datorita conditiilor nefavorabile de pe piata in ceea ce priveste puterea de cumparare, lipsa de capital a investitorilor si stagnarea investitiilor.



## 5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA



### 5.1. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie principiul celei mai bune utilizări, care "îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar."

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- iv. să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- v. să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- vi. cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

În lipsa documentației urbanistice (certificat de urbanism valabil), Evaluatorul nu a putut face calcule privind cea mai bună utilizare.

Din datele colectate la inspecție, respectiv profilul zonei în care se afla amplasamentul, evaluatorul estimează că cea mai bună utilizare a terenului liber este utilizarea agricolă.

Ipoteza evaluării este utilizarea curentă care se estimează a fi cea mai bună utilizare.

### 5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piața

Pentru evaluarea proprietății subiect s-au folosit comparabilele anexate la prezentul raport de evaluare.

Modul de calcul este prezentat pe larg în Anexa 3.

## 6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII



### 6.1. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea abordarii prin piata, relevanta adiacentei si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii acesteia, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin piata respectiv valoarea de:

Valoarea de piata:	
2.747 €	13.343 lei

**Casapu Ioan**

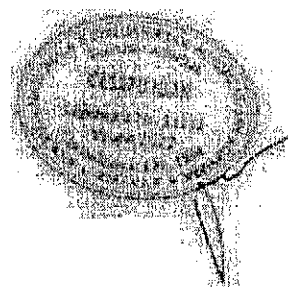
Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

*Note :*

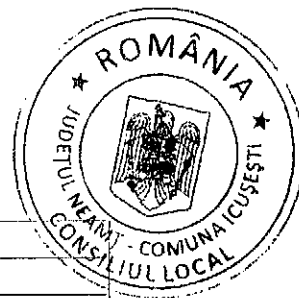
1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 07.09.2022 – 4,8580 lei/euro



12.20

## 7. ANEXE



Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietății
Anexa 2:	Bilanțul terenului
Anexa 3:	Abordarea prin piață. Evaluarea terenului
Anexa 4:	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Fotografii proprietate
Anexa 6:	Comparabile vânzări terenuri

## 8. MENTIUNI FINALE



### 8.1. Declarație privind conformitatea evaluării (certificarea)

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, subsemnatul Casapu Ioan următoarele:

- i. Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- iii. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea imobiliară care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate;
- v. Nu am nici o părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- vi. Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- vii. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu prevederile din Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat și Standardele de evaluare ANEVAR;
- viii. Dețin cunoștințele și experiența adecvate de calificare profesională necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ix. Evaluatorul are experiența în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- x. Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea lucrării;
- xi. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează este Membru Titular al "Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România", are încheiată asigurarea profesională, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare;

### 8.2. Validitatea raportului de evaluare și a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai în condițiile în care Clientul și-a îndeplinit integral toate obligațiile contractuale inclusiv și fără a se limita la obligațiile de plată a pretului convenit conform contractului de prestări servicii încheiat între părți. Neplata la termenenele stabilite și/sau neplata integrală a pretului atrage după sine invaliditatea raportului de evaluare și a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind orice daună, prejudiciu etc pricinuită de invaliditatea raportului de Evaluare datorită neachitării pretului.

Pentru confirmarea validității raportului de evaluare vă rugăm să contactați Evaluatorul.

### 8.3. Condițiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere scopul evaluării;
2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părților aflate în tranzacție. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și că nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării. Evaluatorul nu a făcut nici un fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către Client;
4. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea; evaluatorul neavând componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
6. Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță vis-a-vis de proprietățile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu părțile interesate în eventuale tranzacții;
9. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima dată dintre următoarele: 1) data inspecției; 2) data raportului;
10. Calitatea managerială a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piață a proprietății evaluate. Raportul de evaluare presupune că atât proprietarii cât și dezvoltatorul, sunt competenți din punct de vedere managerial. Orice lipsă de competență managerială și de afaceri afectează negativ valoarea de piață a proprietăților subiect;
11. Orice entitate, fizică sau juridică, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului;
12. Suprafețe incluse în prezentul raport au fost furnizate de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia. Descrierea proprietății a fost făcută cu scop informativ și nu reprezintă o garanție. Recomandăm consultarea unui avocat pentru opinii juridice în privința proprietăților evaluate;
13. Evaluatorul nu a făcut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zăcămintele aflate în subsolul proprietății sau orice alt tip de investigație. Evaluatorul nu a



intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice surse sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distributie a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.





Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

ADRESA: Loc. Balusesti, com. Icușești , jud Neamt

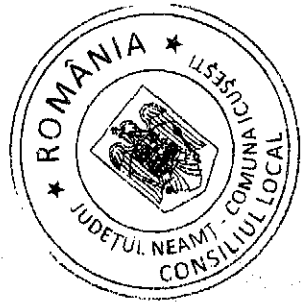
Numarul cartii N. cadastral Descriere	Cota exclusiva		Teren		Cota exclusiva		Teren		TOTAL		TOTAL	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Separata	1,093.00	-	1,093.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Teren intravilan	1,093.00	-	1,093.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,093.00
	1,093.00	-	1,093.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,093.00



Anexa 2: Bilantul terenului

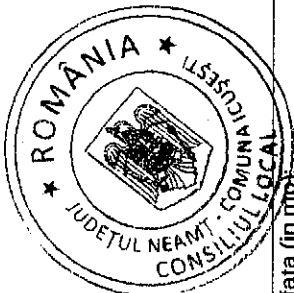
ADRESA: Loc. Balusesti, com. Iovsessti, jud Neamt

Tipul terenului	Suprafata m <sup>2</sup>	Din actul de proprietate m <sup>2</sup>	Din masuratori m <sup>2</sup>	Diferenta m <sup>2</sup>	Numar insusiri	Descriere m <sup>2</sup>	Forma m <sup>2</sup>	Adaptare m <sup>2</sup>	Raportul insusiri m <sup>2</sup>	Cota exclusiva m <sup>2</sup>	Cota indiviza %	TOTAL m <sup>2</sup>
curti construcții	1.093,00	1.093,00	28,00	1	1	28,00	dreptunghiulara	39,04	5/7	1.093,00	n/p	1.093,00
	1.093,00	1.093,00	28,00	1	1	28,00		39,04	5/7	1.093,00	n/a	1.093,00



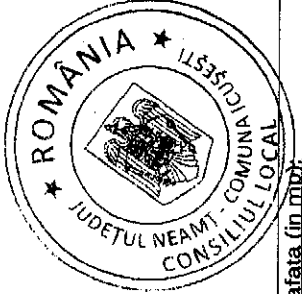
Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Proprietatea subiect		TERENURI COMPARABILE	
Comparabila 1		Comparabila 2	
		Comparabila 3	

Descriere comparabile: 	Teren intravilan, cu suprafata de 1.093 mp, amplasat in Balusesti, com. Icușești jud Neamt, aferent a doua constructii anexa. Zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare, Deschiderea terenului 23,87 ml la cale de acces comuna.	Teren intravilan, cu suprafata de 1500 mp, amplasat in Recea, com. I.Creanga intravilan, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila. Deschiderea terenului 20ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 3000 mp, amplasat I. Creanga com. I.Creanga intravilan, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila. Deschiderea terenului 10ml.	Teren intravilan, cu suprafata de 3600 mp, amplasat in Balusesti, com. Horia intravilan, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila. Deschiderea terenului 20ml.
	Suprafata (in mp)	1.093,00	1.500	3.600
	CUI:	n/a	n/a	n/a
	PDI:	n/a	n/a	n/a
Euro per mp:	3 €	5 €	5 €	1 €

1	Tranzactie/Pret Oferta				
	Explicatie	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	in %	-3%	-25%	-14%	-14%
	in €	-0,09 €	-1,25 €	-0,40 €	-0,40 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	2,91 €	3,75 €	3,60 €	3,60 €
2	Data ofertei	Sep-22	Sep-22	Aug-22	Aug-22
	Explicatie ajustare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	3 €	4 €	4 €	4 €
3	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	3 €	4 €	4 €	4 €
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	3 €	4 €	4 €	4 €
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Proprietatea/subiect		TERENURI COMPARABILE		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>Descriere comparabile:</b> 	Teren intravilan, cu suprafata de 1.093 mp, amplasat in Balusesti, com. Icușești, jud Neamt, aiferent a doua constructii anexa. Zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare. Deschiderea terenului 23.87 ml la cale de acces comuna.	Teren intravilan, cu suprafata de 1500 mp, amplasat Recea, com. ICreanga intravilan, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila. Deschiderea terenului 20ml.	Teren intravilan, cu suprafata de: 3000 mp, amplasat I. Creanga com. ICreanga intravilan, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila. Deschiderea terenului 10ml.			
	Suprafata (in mp):	1.093,00	1.500	3.000	3.000	3.000
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Euro per mp:		3 €	5 €	4 €	4 €	4 €
in €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (Euro/mp)		3 €	4 €	3 €	3 €	3 €
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	agricol	rezidential superior	rezidential superior	rezidential superior	rezidential superior
	Explicatie ajustare		-10%	-10%	-10%	-10%
	in %		0 €	0 €	0 €	0 €
	in €		2 €	3 €	3 €	3 €
10	Preț ajustat (Euro/mp)		2 €	3 €	3 €	3 €
	Urbanism	Zona rezidentiala	Zona rezidentiala	Zona rezidentiala	Zona rezidentiala	Zona rezidentiala
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	Explicatie ajustare		similar	similar	similar	similar
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Preț ajustat (Euro/mp)		2 €	3 €	3 €	3 €
11	Documentatie urbanistica	Da	Nu	Nu	Nu	Nu
	Cerificat de urbanism	Da	Nu	Nu	Nu	Nu
	PUZ/PUD	Da	Nu	Nu	Nu	Nu
	Autorizatie de construire	Da	Nu	Nu	Nu	Nu

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Proprietatea subiect

TERENURI COMPARABILE

Comparabilă 1

Comparabilă 2

Comparabilă 3

<b>Descriere comparabile:</b>	Teren intravilan, cu suprafata de 1.093 mp, amplasat in Balusesti, com. Icușești jud Neamt, a doua constructii anexa. Zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila canalizare. Deschiderea terenului 23.87 ml la cale de acces comuna.	Teren intravilan, cu suprafata de 1500 mp, amplasat in Recea, com. I Creanga intravilan, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila Deshiderea terenului 20ml.	Teren intravilan, cu suprafata de: 3000 mp, amplasat I Creanga com. I Creanga intravilan, jud Neamt, zona are ca utilitati, energie electrica, apa potabila Deshiderea terenului 10ml.	Teren intravilan, cu suprafata de: 3600 mp, amplasat C. Cotușeni, com. Horia intravilan, jud Neamt.
Suprafata (in mp):	1,093.00	1,500	3,000	3,600
CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a
POT:	n/a	n/a	n/a	n/a
Euro per mp:	3 €	3 €	5 €	4 €

12 Drum de acces

Cu acces la strada

aproximativ similar

aproximativ similar

Explicatie ajustare

in %

in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Utilitati

Curent

Apa curenta

Canalizare

Gaze

Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)

Explicatie ajustare

in %

in €

Pret ajustat (Euro/mp)

14 Caracteristici fizice

Topografie

Forma

Deschidere (°)

Explicatie ajustare

in %

in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Utilitati

Curent

Apa curenta

Canalizare

Gaze

Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)

Explicatie ajustare

in %

in €

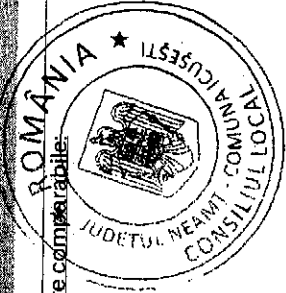
Pret ajustat (Euro/mp)

Topografie

Forma

Deschidere (°)

Anexa 3: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Proprietatea subiect		TERENURI COMPARABILE		Comparabila 3	
		Comparabila 1		Comparabila 2	
 <p>Descriere comparabile:</p> <p>Teren intravilan, cu suprafața de 1.093 mp, amplasat în Balușești, com. Icușești, jud. Neamt, aferent a doua construcții anexa. Zona are ca utilități, energie electrică, apă potabilă canalizare. Deschiderea terenului 23,87 m la cale de acces comună.</p>	<p>Teren intravilan, cu suprafața de 1500 mp, amplasat în Recea, com. I. Creanga intravilan, jud. Neamt, zona are ca utilități, energie electrică, apă potabilă. Deschiderea terenului 20ml.</p>	<p>Teren intravilan, cu suprafața de 3000 mp, amplasat în Creanga com. I. Creanga intravilan, jud. Neamt, zona are ca utilități, energie electrică, apă potabilă. Deschiderea terenului 10ml.</p>	<p>Teren intravilan, cu suprafața de 3600 mp, amplasat în Creanga com. Horia intravilan, jud. Neamt, zona are ca utilități, energie electrică, apă potabilă. Deschiderea terenului 4m.</p>		
Suprafața (in mp):	1.093,00	1.500	3.000	3.600	
CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
POT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
Euro per mp:	3 €	3 €	5 €	4 €	

Curs de schimb BNR la 10.05.2021 4,9259

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

NR. Crt	Descriere	Abordarea prin piata euro lei	Valoarea de piata euro lei
1	Teren intravilan	2,664 € 12,943 lei	2,664 € 12,943 lei
<b>TOTAL</b>		<b>2,664 € 12,943 lei</b>	<b>2,664 € 12,943 lei</b>

Curs de schimb BNR la 07.09.2022

4.8580

