

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 17 din 30.04. 2020

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara: Teren

Adresa : Loc. Balusesti, Com. Icusesti, jud. Neamt

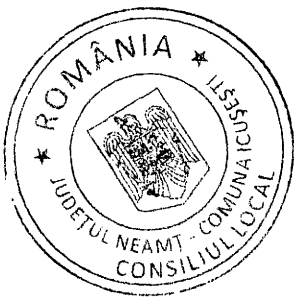
Proprietar : Comuna Icusesti, jud. Neamt

Beneficiarul raportului : Comuna Icusesti, jud. Neamt

Evaluator autorizat : Cazacu Iulian

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, beneficiarului si clientului.

25.03.2020



Stimați domni,

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea Primăriei com. Icusești /Neamț și se referă la proprietatea imobiliară - teren arabil intravilan , situat în Com. Icusești, jud. Neamț.

Raportul de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor.

La întocmirea acestui raport de evaluare s-a folosit abordarea prin piață.

Data de referință a evaluării : 25.03.2020

Cursul de referință comunicat de B.N.R. la data de 25.03.2020 este de 4,8367 Ron/Euro.

Datele și informațiile obținute., analiza pieței și valorile reflectate în procesul de evaluare, îndreptătesc evaluatorul să formuleze următoarea opinie:

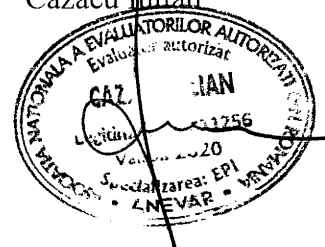
Conform analizelor și faptelor prezentate în raport, valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară., situată la adresa menționată mai sus, este :

**Valoare de piață teren intravilan cu suprafață de 1000 mp :
1340 Euro sau 6481 Lei**

Valoarea nu conține TVA.

25.03.2020

Evaluator autorizat
Cazacu Iulian





CUPRINS

Rezumatul faptelor principale si al concluziilor

Cap.1 Premisele evaluarii

Prezentarea evaluatorului
Prezentarea clientului
Ipoteze si conditii limitative
Scopul si utilizarea evaluarii
Definirea valorii si data estimarii
Modul de exprimare a valorii
Drepturile de proprietate evaluate

Cap.2 Descrierea proprietatii

Identificarea proprietatii
Descrierea juridica
Tipul proprietatii
Informatii despre zona
Informatii despre amplasament
Descrierea cladirii

Cap.3 Analiza de piata

Definirea pietei
Fapte curente
Cererea solvabila
Oferta competitiva
Analiza echilibrului

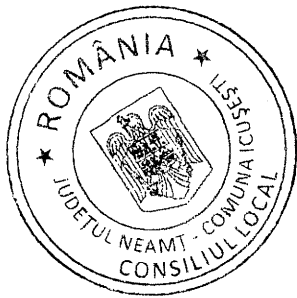
Cap.4 Cea mai buna utilizare

Cap.5 Evaluarea proprietatii imobiliare

Abordarea prin piata
Prezentare comparabile
Stabilirea criteriului de comparatie
Stabilirea elementelor de comparatie
Calculul/justificarea corectiilor
Aplicarea metodei alese ; rezultatul metodei

Cap.6 Reconcilierea rezultatelor, opinia evaluatorului

Anexe



DECLARATIE DE CERTIFICARE

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, agreate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR)si a Codului deontologic.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat in ansamblu.

Rezultatele prezentate exprima opinia evaluatorului asupra valorii de piata la data de referinta a evaluarii, respectiv 25 martie 2020..

Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice.

In raportul de evaluare sunt prezentate opiniile, analizele si concluziile personale ale evaluatorului.

Evaluatorul detine cunostintele necesare pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala.

Evaluatorul nu are nici un interes, prezent sau de perspectiva, fata de proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare, iar suma ce va fi achitata de beneficiar drept plata pentru realizarea raportului nu are legatura cu declararea in raport a unei anumite valori, care ar favoriza clientul.

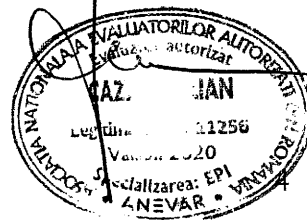
Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte.

Valorile obtinute au fost calculate la cursul BNR din 25.03.2020

1Euro = 4,8367 Ron

25.03.2020

Evaluator autorizat
Cazacu Iulian





REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

Obiectul evaluării : estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare (teren intravilan)

Data evaluării : 25 martie 2020

Tipul proprietății : teren intravilan

Scopul și utilizarea evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării /cumpărării .

Abordarea evaluării:

a. Abordarea prin piață

Modul de exprimare a valorii: Euro și Lei fără TVA

Drepturile de proprietate evaluate : drept de proprietate al com. Icușești, jud. Neamț.

Cea mai bună utilizare: - utilizarea actuală.

Rezultatele obținute :

a. Abordarea prin piață:

Valoarea proprietății = 1340 Euro sau 6481 Lei

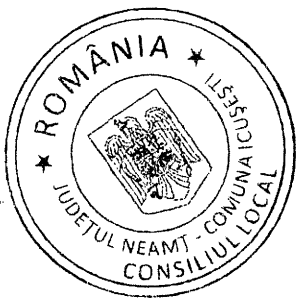
Opinia evaluatorului:

Evaluatorul estimează pentru proprietatea imobiliară (teren arabil intravilan) o valoare de piață de: **1340 Euro sau 6481 Lei (fără TVA).**

25.03.2020

Evaluator autorizat





CAP.1. PREMISELE EVALUARII

1. Prezentarea evaluatorului

Cazacu Iulian - expert evaluator proprietati imobiliare, absolvent al Facultatii de Mecanica – Sectia Masini termice, promotia 2003.

Adresa: Roman, Aleea Tudor Vladimirescu , bl.6, sc.B, et.1, ap. 27
Telefon: 0763613870

2. Prezentarea clientului

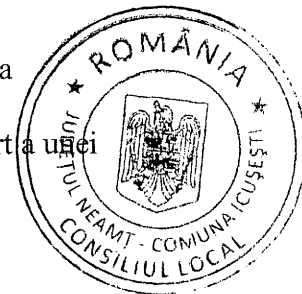
Raportul de evaluare se adreseaza Primariei Com. Icusesti, pentru proprietatea imobiliara situata in loc. Balusesti, Com. Icusesti, jud. Neamt.

3. Ipoteze si conditii limitative

Raportul de evaluare este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat.

1. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind situatia juridica a imobilului.
2. Se considera ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona.
3. Se considera ca proprietatea evaluata este libera de orice sarcina, fara ipoteცი sau datorii si nu exista nici o specificatie in acest sens.
4. Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate.
5. Informatiile furnizate de terti sunt considerate corecte, dar nu se acorda garantie pentru acuratete.
6. Se presupune ca toate documentatiile tehnice sunt corecte.
7. Planurile de amplasare si fotografiile sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor la vizualizarea proprietatii.
8. Se considera ca nu exista elemente ascunse ale proprietatii sau structurii sale care ar face posibila o valoare mai mare sau mai mica a respectivei proprietati. In caz afirmativ, evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii, deoarece acesta nu are ca sarcina realizarea unor expertize tehnice in vederea depistarii unor vicii ascunse.
9. Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu in vigoare.
10. Estimarea valorilor din acest raport se aplica proprietatii in intregime. Divizarea in elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare.
11. Estimările din acest raport sunt bazate pe actualele conditii ale pietei; aceste valori se pot modifica in timp in functie de evolutia inflatiei, a cursului de referinta Euro- Leu, de evolutia pietei imobiliare.
12. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii proprietatii, numai informatii pe care le-a avut la dispozitie la data efectuării lucrării, fiind posibil sa existe si alte informatii de care sa nu fi avut cunostinta.
13. Se presupune ca nu exista elemente subiective legate de interese speciale cu privire la intregirea proprietatii; evaluatorul nu a fost informat cu privire la astfel de intentii si nu are calitatea de a investiga posibilitatea unor astfel de intentii.
14. Deoarece nu exista tranzactii in aceasta zona, evaluatorul va folosi, pentru determinarea valorii de piata, oferte cu terenuri din alte zone . Se vor folosi si oferte din baza de date a evaluatorului.

15. Evaluatorul nu are nici un interes, prezent sau de perspectiva, fata de proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare, iar suma ce va fi achitata de beneficiar drept plata pentru realizarea raportului nu are legatura cu declararea in raport a unor anumite valori, care ar favoriza clientul.



4. Scopul si utilizarea evaluarii

Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, in vederea vanzarii/ cumpararii.

5. Definirea valorii si data estimarii

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Data estimarii valorii de piata: 25.03.2020

6. Modul de exprimare a valorii

Valoarea de piata a imobilului va fi exprimata in Euro si Lei fara TVA

7. Drepturile de proprietate evaluate

Drept de proprietate al Com. Icusesti asupra terenului cu suprafata de 1000 mp.

Cap.2 DESCRIEREA PROPRIETATII

Identificarea proprietatii	Teren arabil intravilan cu suprafata de 1000 mp situat in loc. Balusesti, Com. Icusesti, jud. Neamt.
Descrierea juridica	Terenul cu suprafata de 1000 mp apartine Com. Icusesti, jud. Neamt.
Tipul proprietatii	Proprietate rezidentiala
Informatii despre zona	Zona de amplasare , cu specific case de locuit
Informatii despre amplasament	Proprietatea este situata in intravilan Balusesti, Com. Icusesti, jud. Neamt
Specificul zonei de amplasare	Case cu regim de inaltime P si P+1
Utilitati	Retea de energie electrica existenta Retea de apa : nu Retea de gaz : nu Retea de canalizare : nu
Caracteristici	Teren arabil intravilan cu suprafata de 1000 mp Terenul are forma dreptunghiulara Lungime teren = 43,89 ml Latime teren = 22,81 ml Deschidere de 22,81 ml la drum satesc.



CAP.3 ANALIZA DE PIATA

Definirea pietei	Piata locuintelor unifamiliale tip case cu regim de inaltime P, P+1
Fapte curente	<p>Oferte :</p> <p>1. Oferta din 17 martie 2020 Teren intravilan in sat Ion Creanga, jud. Neamt. Suprafata teren 2900 mp ; deschidere 17 ml Utilitati : enerdie electrica, CATV. Terenul a fost oferit la vanzare cu 8500 Euro, negociabil.</p> <p>2. Oferta din 26 martie 2020 Teren intravilan in com. Ion Creanga, jud. Neamt, intrarea dinspre Roman Suprafata teren 3000 mp ; deschidere 30 ml Acces la DJ Toate utilitatile Terenul a fost oferit la vanzare cu 6 Euro/mp negociabil.</p> <p>3. Oferta din 08.03.2020 Teren intravilan Cotu Vames (construibil) Suprafata teren = 3600 mp. Oferit la vanzare cu 24.000 Euro, negociabil.</p> <p>4. Oferta din 17 martie 2019 Teren intravilan in sat Cotu Vames, com. Horia, jud. Neamt Suprafata teren 2000 mp Utilitati : gaz metan, apa, energie electrica. Terenul a fost oferit la vanzare cu 14999 Euro negociabil.</p>
Cererea solvabila	Cererea de case in zona este mica Cererea de terenuri este mica
Oferta competitiva	Evaluatorul nu a identificat oferte de proprietati similare. Evaluatorul nu a identificat oferte de terenuri in com. Icusesti.
Analiza echilibrului	Comparand cererea existenta si potentiala cu oferta actuala si anticipata, putem vorbi despre o piata imobiliara putin activa in care se realizeaza foarte putine tranzactii .

CAP.4 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare este utilizarea actuala.

CAP.5 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE



Evaluarea reprezintă o opinie sau o concluzie emisă pe baza unei analize referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei proprietăți imobiliare, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiză și evaluarea proprietăților imobiliare.

1. Evaluarea terenului :

1.a Abordarea prin piață

Evaluarea terenului se face în ipoteza ca acest teren este liber de construcții.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemanări și deosebiri.

Terenul de evaluat

Suprafața teren = 1000 mp ; deschidere 22,81 ml
Adresa : Loc. Balusești, Com. Icușești, jud. Neamț
Terenul are acces la drum satesc.

Comparabile

Teren 1

Suprafața teren = 3240 mp ; deschidere 36 ml
Adresa : Sat Cotu Vameș, com. Horia, jud. Neamț, lângă Biserica Nouă.
Toate utilitățile la stradă.
Terenul se poate parcela.
Terenul este oferit spre vânzare cu 10 Euro/mp (negociabil)

Teren 2

Teren intravilan în com. Ion Creangă, jud. Neamț, intrarea dinspre Roman
Suprafața teren 3000 mp ; deschidere 30 ml
Acces la DJ
Toate utilitățile
Terenul a fost oferit la vânzare cu 6 Euro/mp negociabil

Teren 3

Suprafața teren = 3950 mp ; deschidere 30 ml
Adresa : Sat Cotu Vameș, str. Vasile Lupu, com. Horia, jud. Neamț
Utilități : energie electrică și gaz metan pe teren.
Terenul este oferit la vânzare cu 7 Euro/mp (negociabil)

Informațiile au fost preluate de pe site-uri imobiliare și de la Primăria Com. Icușești/ Neamț.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (mp)	3240	3000	3950
Preț ofertă (Euro/mp)	10	6	7

Marja negociere (Euro/mp)

1

9

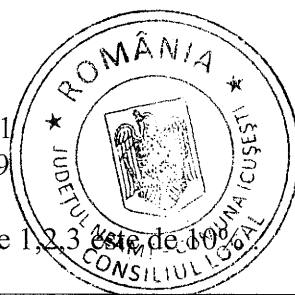
0,6

5,4

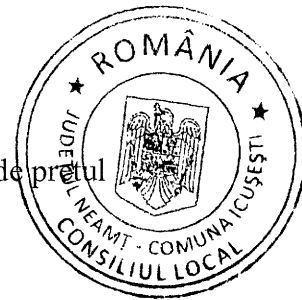
0,7

6,3

Marja de negociere pentru terenurile 1, 2, 3 este de 100%



Nr. crt	Element de comparatie	Terenul de evaluat	Teren 1 S = 3240mp	Teren 2 S = 3000mp	Teren 3 S = 3950mp
1.	Pret de vanzare (Euro)		29160	16200	24885
2.	Criteriu de comparatie (Euro/mp)		9	5,4	6,3
3.	Drepturi de proprietate	considerat liber	liber	liber	liber
	Ajustare (%)		0	0	0
	Pret ajustat (Euro/mp)		9	5,4	6,3
4.	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Ajustare (%)		0	0	0
	Pret ajustat (Euro/mp)		9	5,4	6,3
5.	Conditii ale pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare (%)		0	0	0
	Pret ajustat (Euro/mp)		9	5,4	6,3
6.	Locatia	Comuna Icușești	superioara	superioara	superioara
	Ajustare (%)		-70%	-50%	-60%
	Ajustare (Euro)		-6,3	-2,7	-3,78
	Pret ajustat (Euro/mp)		2,7	2,7	2,52
7.	Utilitati	Energie electrica	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile
	Ajustare (%)		-40%	-40%	-40%
	Ajustare (Euro)		-1,08	-1,08	-1
	Pret ajustat (Euro/mp)		1,62	1,62	1,52
8.	Posibilitate de parcelare	nu	da	da	da
	Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
	Ajustare (Euro)		-0,4	-0,4	-0,38
	Pret ajustat (Euro/mp)		1,22	1,22	1,14
9.	Suprafata	463 mp	3240 mp	3123 mp	3950 mp
	Ajustare (%)		+10%	+10%	+10%
	Ajustare (Euro)		+0,12	+0,12	+0,11
	Pret ajustat (Euro/mp)		1,34	1,34	1,25
10.	Ajustare totala neta (Euro)		-7,66	-4,06	-5,05
11.	Ajustare totala neta (% din pretul unitar de vanzare)		-85,11%	-75,18%	-80,15%
12.	Ajustare totala bruta (Euro)		7,9	4,3	5,27
13.	Ajustare totala bruta (% din pretul unitar de vanzare)		87,77%	79,62%	83,65%



Dupa tot acest rationament, pretul unitar al terenului 2 este cel mai apropiat fata de pretul unitar al terenului de evaluat (are corectia procentuala bruta cea mai mica)

Pentru terenul supus evaluarii se adopta o valoare de piata de 1,34 Euro/mp

$Vt = 1000 \text{ mp} \times 1,34 \text{ Euro/mp} = 1340 \text{ Euro}$

Vt rotunjit = 1340 Euro

Vt = 6481 Lei

Valoarea terenului este de 1340 Euro sau 6481 Lei.

CAP. 6. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Rezultatele evaluarii pentru proprietatea imobiliara (teren arabil intravilan cu suprafata de 1000 mp) se prezinta astfel :

Metoda utilizata	Valoare Euro	Valoare Lei
Abordarea prin piata	1340	6481

Avand in vedere scopul acestui raport de evaluare, precum si investigatiile si analizele evaluatorului, in opinia mea, valoarea de piata estimata este:

1340 Euro sau 6481 Lei

Valoarea nu contine TVA

25.03.2020

Evaluator autorizat
Cazacu Iulian

