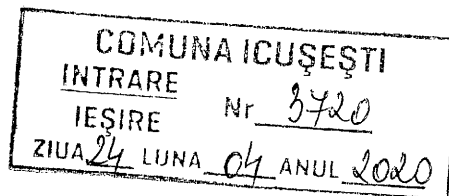


Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 18 din 30.04.2020



# 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.

26.03.2020



**Stimați domni,**

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea Primăriei com. Icușești /Neamț și se referă la proprietatea imobiliară - teren intravilan , situat în Com. Icușești, 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 : 26.03.2020

Cursul de referință comunicat de B.N.R. la data de 26.03.2020 este de 4,8345 Ron/Euro.

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

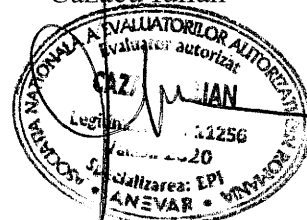
Conform analizelor și faptelor prezentate în raport, valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară., situată la adresa menționată mai sus, este :

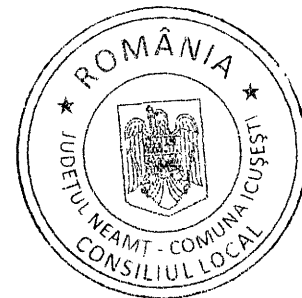
**Valoare de piață teren intravilan cu suprafață de 730 mp :  
978 Euro sau 4728 Lei**

Valoarea nu conține TVA.

26.03.2020

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**



## DECLARAȚIE DE CERTIFICARE

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, aprobate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România ( ANEVAR ) și a Codului deontologic.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu.

Rezultatele prezentate exprimă opinia evaluatorului asupra valorii de piață la data de referință a evaluării, respectiv 26 martie 2020..

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice.

În raportul de evaluare sunt prezentate opiniile, analizele și concluziile personale ale evaluatorului.

Evaluatorul deține cunoștințele necesare pentru a oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

Evaluatorul nu are nici un interes, prezent sau de perspectivă, față de proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare, iar suma ce va fi achitată de beneficiar drept plată pentru realizarea raportului nu are legătură cu declararea în raport a unei anumite valori, care ar favoriza clientul.

Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.

Valorile obținute au fost calculate la cursul BNR din 26.03.2020

1 Euro = 4,8345 Ron

26.03.2020

Evaluator autorizat

Cazaen Julian





## REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

**Obiectul evaluării :** estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare ( teren intravilan )

**Data evaluării :** 26 martie 2020

**Tipul proprietatii :** teren intravilan

**Scopul si utilizarea evaluării:** estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea vanzarii /cumpararii .

**Abordarea evaluării:**

a. Abordarea prin piata

**Modul de exprimare a valorii:** Euro si Lei fara TVA

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

**Cea mai buna utilizare:** - utilizarea actuala.

**Rezultatele obtinute :**

a. Abordarea prin piata:

Valoarea proprietatii = 978 Euro sau 4728 Lei

**Opinia evaluatorului:**

Evaluatorul estimeaza pentru proprietatea imobiliara ( teren intravilan ) o valoare de piata de:  
**978 Euro sau 4728 Lei ( fara TVA).**

26.03.2020

Evaluator autorizat  
Cazacu Iulian





# 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. Icușești, pentru proprietatea imobiliara situata in loc. Balusești, Com. Icușești, jud. Neamț.

## 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 ipoteci 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 partiale 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 unei 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: 26.03.2020

#### 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 730 mp.

## Cap.2 DESCRIEREA PROPRIETATII

Identificarea proprietatii	Teren intravilan cu suprafata de 730 mp situat in loc. Balusesti, Com. Icusesti, jud. Neamt.
Descrierea juridica	Terenul cu suprafata de 730 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 Pe teren se afla o casa
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 intravilan cu suprafata de 730 mp Terenul are forma dreptunghiulara Lungime teren = 42,84 ml Latime teren = 17,05 ml Deschidere de 17,05 ml la drum satesc.



## CAP.3 ANALIZA DE PIATA

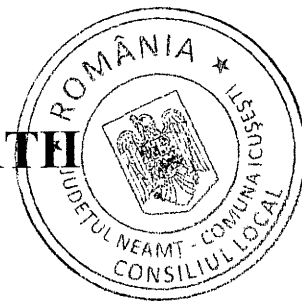
Definirea pietei	Piata locuintelor unifamiliale tip case cu regim de inaltime P, P+1
Fapte curente	<p><b>Oferte :</b></p> <p>1. Oferta din 17 martie 2020 Teren intravilan in sat Ion Creanga, jud. Neamt. Suprafata teren 2900 mp ; deschidere 17 ml Utilitati : energie electrica, CATV. Terenul a fost oferit 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. Icușești.
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 PROPRIETĂȚII 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 asemănări și deosebiri.

### Terenul de evaluat

Suprafața teren = 730 mp ; deschidere 17,05 ml  
Adresa : Loc. Balusești, Com. Icusești, 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 )

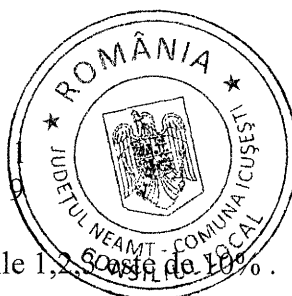
Informațiile au fost preluate de pe site-uri imobiliare și de la Primăria Com. Icusești/ Neamț.

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

Marja negociere ( Euro/mp )  
 Pret de vanzare ( Euro/mp )

0,6  
 5,4

0,7  
 6,3



Marja de negociere pentru terenurile 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

Nr. crt	Element de comparatie	Terenul de evaluat	Teren 1 S = 3240mp	Teren 2 S = 3000mp	Teren 3 S = 3950mp
1.	<b>Pret de vanzare ( Euro )</b>		29160	16200	24885
2.	<b>Criteriu de comparatie ( Euro/mp )</b>		9	5,4	6,3
3.	<b>Drepturi de proprietate</b>	considerat liber	liber	liber	liber
	Ajustare ( % )		0	0	0
	Pret ajustat ( Euro/mp )		9	5,4	6,3
4.	<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent
	Ajustare ( % )		0	0	0
	Pret ajustat ( Euro/mp )		9	5,4	6,3
5.	<b>Conditii ale pietei</b>	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare ( % )		0	0	0
	Pret ajustat ( Euro/mp )		9	5,4	6,3
6.	<b>Locatia</b>	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.	<b>Utilitati</b>	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.	<b>Posibilitate de parcelare</b>	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.	<b>Suprafata</b>	730 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.	<b>Ajustare totala neta (Euro)</b>		-7,66	-4,06	-5,05
11.	<b>Ajustare totala neta ( % din pretul unitar de vanzare )</b>		-85,11%	-75,18%	-80,15%
12.	<b>Ajustare totala bruta ( Euro )</b>		7,9	4,3	5,27
13.	<b>Ajustare totala bruta ( % din pretul unitar de vanzare )</b>		87,77%	<b>79,62%</b>	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 )

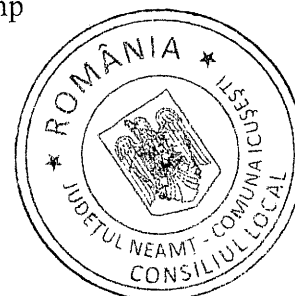
Pentru terenul supus evaluarii se adopta o valoare de piata de 1,34 Euro/mp

$Vt = 730 \text{ mp} \times 1,34 \text{ Euro/mp} = 978,2 \text{ Euro}$

Vt rotunjit = 978 Euro

Vt = 4728 Lei

**Valoarea terenului este de 978 Euro sau 4728 Lei.**



## **CAP. 6. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI**

Rezultatele evaluarii pentru proprietatea imobiliara ( teren intravilan cu suprafata de 730 mp ) se prezinta astfel :

<b>Metoda utilizata</b>	<b>Valoare Euro</b>	<b>Valoare Lei</b>
<b>Abordarea prin piata</b>	<b>978</b>	<b>4728</b>

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

**978 Euro            sau            4728 Lei**

Valoarea nu contine TVA

26.03.2020

Evaluator autorizat  
Cazaqu Iulian



