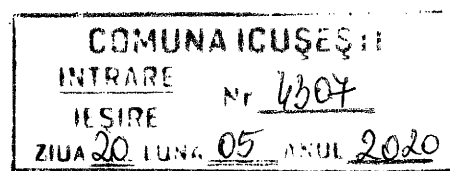


Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 23 din 29.05.
2020



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.

27.03.2020



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 : 27.03.2020

Cursul de referință comunicat de B.N.R. la data de 27.03.2020 este de 4,8332 Ron/Euro.

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

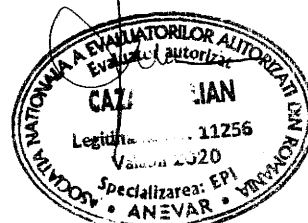
Conform analizelor și faptelor prezentate în raport, valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară., situată la adresa menționată mai sus, este :

**Valoare de piață teren intravilan cu suprafața de 1000 mp :
1600 Euro sau 7733 Lei**

Valoarea nu conține TVA.

27.03.2020

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 27 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.

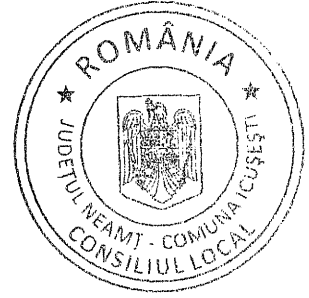
Valorile obținute au fost calculate la cursul BNR din 27.03.2020

1Euro = 4,8332 Ron

27.03.2020

Evaluator autorizat
Cazacu Iulian





REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

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

Data evaluarii : 27 martie 2020

Tipul proprietatii : teren intravilan

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

Abordarea evaluarii:

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. Neamt.

Cea mai buna utilizare: - utilizarea actuala.

Rezultatele obtinute :

a. Abordarea prin piata:

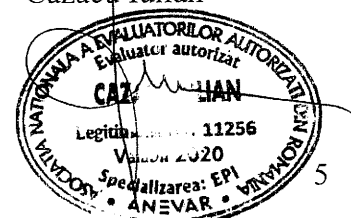
Valoarea proprietatii = 1600 Euro sau 7733 Lei

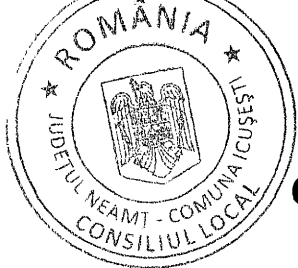
Opinia evaluatorului:

Evaluatorul estimeaza pentru proprietatea imobiliara (teren intravilan – curti constructii) o valoare de piata de: **1600 Euro sau 7733 Lei (fara TVA).**

27.03.2020

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 ipoteци 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 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: 27.03.2020

6. Modul de exprimare a valorii

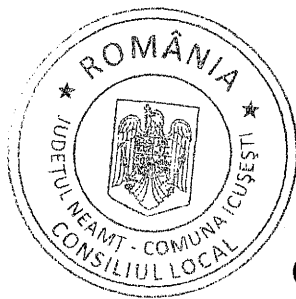
Valoarea de piata a imobilului va fi exprimata in Euro si Lei fara TVA

7. Drepturile de proprietate evaluate

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

Cap.2 DESCRIEREA PROPRIETATII

Identificarea proprietatii	Teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 1000 mp situat in loc. Balusesti, Com. Icușești, jud. Neamt.
Descrierea juridica	Terenul cu suprafata de 1000 mp apartine Com. Icușești, 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. Icușești, 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 = 45,40 ml Latime teren : aprox. 22 ml Deschidere de 21,99 ml la drum satesc. Terenul are acces la doua strazi.



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 reprezinta o opinie sau o concluzie emisa pe baza unei analize referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei proprietati imobiliare, exprimata de o persoana impartiala, specializata in analiza si evaluarea proprietatilor imobiliare.

1. Evaluarea terenului :

1.a Abordarea prin piata

Evaluarea terenului se face in ipoteza ca acest teren este liber de constructii.

Prin aceasta metoda, preturile si informatiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari si deosebiri.

Terenul de evaluat

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

Comparabile

Teren1

Suprafata teren = 3240 mp ; deschidere 36 ml
Adresa : Sat Cotu Vames, com. Horia, jud. Neamț, langa Biserica Noua.
Toate utilitatile la strada.
Terenul se poate parcela.
Terenul este oferit spre vanzare cu 10 Euro/mp (negociabil)

Teren 2

Teren intravilan in com. Ion Creanga, jud. Neamț, 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

Teren 3

Suprafata teren = 3950 mp ; deschidere 30 ml
Adresa : Sat Cotu Vames, str. Vasile Lupu, com. Horia, jud. Neamț
Utilitati : energie electrica si gaz metan pe teren.

Terenul este oferit la vanzare cu 7 Euro/mp (negociabil)

Informatiile au fost preluate de pe site-uri imobiliare si de la Primaria Com. Icusesti/ Neamt.

Specificatie	Comparabila1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata (mp)	3240	3000	3950
Pret oferta (Euro/mp)	10	6	7
Marja negociere (Euro/mp)	1	0,6	0,7
Pret de vanzare (Euro/mp)	9	5,4	6,3

Marja de negociere pentru terenurile 1,2,3 este de 10% .

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 Icusesti	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.	Acces	La drum satesc	-	La DJ	-
	Ajustare (%)		0	-10%	0
	Ajustare (Euro)		0	-0,16	0
	Pret ajustat (Euro/mp)		1,62	1,46	1,52
9.	Suprafata	1000 mp	3240 mp	3123 mp	3950 mp
	Ajustare (%)		+10%	+10%	+10%
	Ajustare (Euro)		+0,16	+0,14	+0,15
	Pret ajustat (Euro/mp)		1,78	1,6	1,67
10.	Ajustare totala neta (Euro)		-7,22	-3,08	-4,63

11.	Ajustare totala neta (% din pretul unitar de vanzare)		-80,22%	-70,37%	-73,49%
12.	Ajustare totala bruta (Euro)		7,54	4,08	4,93
13.	Ajustare totala bruta (% din pretul unitar de vanzare)		83,77%	75,55%	78,25%

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 1,6 Euro/mp

$V_t = 1000 \text{ mp} \times 1,6 \text{ Euro/mp} = 1600 \text{ Euro}$

$V_t \text{ rotunjit} = 1600 \text{ Euro}$

$V_t = 7733 \text{ Lei}$

Valoarea terenului este de 1600 Euro sau 7733 Lei.



CAP. 6. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Rezultatele evaluarii pentru proprietatea imobiliara (teren intravilan – curti constructii, cu suprafata de 1000 mp) se prezinta astfel :

Metoda utilizata	Valoare Euro	Valoare Lei
Abordarea prin piata	1600	7733

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

1600 Euro sau 7733 Lei

Valoarea nu contine TVA

27.03.2020

Evaluator autorizat



