

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ICUȘEȘTI



HOTĂRÂREA
Nr. 32 din 29.05.2023

privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață de 618 mp , având numărul cadastral 50319 –teren proprietate privată a comunei Icușești, județul Neamț , situat în intravilanul satului Bălușești, comuna Icușești, județul Neamț, tarla 26, parcela 621

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ICUȘEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ ;

Având în vedere :

- Proiectul de hotărâre nr. 32 din 4.05.2023 privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață de 618 mp , având numărul cadastral 50319 –teren proprietate privată a comunei Icușești , județul Neamț , situat în intravilanul satului Bălușești , comuna Icușești , județul Neamț , tarla 26 , parcela 621 , inițiat de către domnul Marius-Vasile Minică , primarul comunei Icușești, județul Neamț ;
- Referatul de aprobare nr. 3140 din 27.04.2023 întocmit de domnul Minică Marius-Vasile , primarul comunei Icușești ;
- Raportul de specialitate nr. 3141 din 27.04.2023 întocmit de Viceprimarul comunei Icușești , județul Neamț , responsabil cu administrarea domeniului public și privat al comunei ;
- Cererea domnului Susan Liviu-Gabriel , înregistrată sub nr. 1599 din 1.03.2023, adresată Primarului comunei Icușești , prin care solicită concesiunea directă a suprafeței de 618 mp proprietate privată a comunei Icușești , județul Neamț , suprafață aferentă unui număr de două construcții proprietate , dobândite prin cumpărare – *înscrisuri sub semnătură privată* ;
- Raportul de evaluare teren nr. 3142 din 27.04.2023 întocmit de evaluator autorizat Casapu Ioan, precum și studiul de oportunitate nr. 3143 din 27.04.2023 ;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului local al comunei Icușești , județul Neamț ;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(1) și alin.(6) lit.”b” , art. 139 alin.(3) lit.”g” și art. 364 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare ;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aprobă concesiunea directă a suprafeței de 618 mp teren , având nr. cadastral 50319, înscris în Cartea funciară a comunei Icușești nr. 50319 , teren proprietate privată a comunei Icușești , județul Neamț , situat în intravilanul satului Bălușești, comuna Icușești , județul Neamț , tarla 26 , parcela 621 , domnului SUSAN LIVIU –GABRIEL , din satul Bălușești , comuna Icușești , județul Neamț .

Art. 2 Se aprobă Studiul de oportunitate pentru terenul menționat la art. 1 , conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art. 3 Se aprobă prețul concesiunii pentru terenul menționat , prevăzut în raportul de evaluare anexat la prezenta hotărâre , în sumă de 700 lei / an .

Art. 4 Durata concesiunii este de 10 ani , începând cu data încheierii contractului de concesiune .

Art. 5 Cu îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei Icușești , județul Neamț , prin compartimentele de specialitate .

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

- Persoanei menționate la art. 1 ;
- Primarului comunei Icușești, județul Neamț ;
- Compartimentului buget, contabilitate, încasare a impozitelor, taxelor locale și amenzilor din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Icușești, județul Neamț ;
- Instituției Prefectului – județului Neamț – pentru controlul de legalitate și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul și pe site-ul www.comunaicusesti.ro și Monitorul Oficial local .

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL,
Vlad GROSU**



**CONTRASEMENAZĂ,
Secretar general al unității
administrativ-teritoriale Icușești,
Jr. Elena VRĂNCEANU**

Prezenta hotărâre s-a adoptat cu un nr. de 13 voturi "pentru", — voturi "împotrivă" și — "abțineri" din totalul de 13 consilieri prezenți .

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ICUSEȘTI

COMUNA ICUSEȘTI
INTRARE Nr. 3143
IESIRE
ZIUA 24 LUNA 09 ANUL 2023

Anexa nr. 1 la
Hotărârea nr. 32/28-05-2023



STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA UNUI TEREN INTRAVILAN CU
SUPRAFAȚA DE 618 MP CU DESTINAȚIE CURȚI CONSTRUCȚII ÎN
SATUL BALUSEȘTI, COMUNA ICUSEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ,

BORDEROU
PENTRU CONCESIONAREA UNUI TEREN INTRAVILAN CU
SUPRAFATA DE 618 MP CU DESTINATIE CURTI
CONSTRUCTII IN SATUL BALUSESTI, COMUNA ICUSESTI,
JUDETUL NEAMT,



PIESE SCRISE

A.

1. Pagina de titlu
2. Borderou

B.

1. Prezentare generala
2. Necesitatea si oportunitatea concesiunii
3. Investiții necesare
4. Nivelul minim al redeventei
5. Acordarea concesiunii
6. Durata concesiunii
7. Durata previzibila pentru realizarea investitiilor in cadrul concesiunii
8. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesiunare

1. PREZENTARE GENERALA



Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează comunei Icusesti din judetul Neamt stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Consiliul Local al comunei Icusesti concesionează terenul intravilan în suprafață de 618 mp cu destinație curți construcții amplasat în satul Balusesti, comuna Icusesti, judetul Neamt. Acesta figurează în listele de inventar ca fiind proprietate privată a comunei Icusesti .

Terenul se concesionează pentru încurajarea și creșterea condițiilor de habitat pe amplasamentul propus a fi concesionat aflându-se o locuință unifamilială . Perioada propusă pentru concesionare este de 10 ani, având în vedere volumul investițiilor realizate și durata de amortizare a acestora.

Concesionarul are obligația de a utiliza terenul potrivit activității declarate și de a nu schimba destinația utilizării terenului .

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică art. 36 alin(2) lit.c din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală , republicată; dispozițiile Legii nr.213/198 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu completările și modificările ulterioare; Legea nr.18 /1991 privind Fondul funciar cu modificările și completările ulterioare; HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcatuiesc domeniul public și privat .

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA CONCESIONARII



Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea terenului sunt:

- o asigurarea dezvoltării în condiții optime de habitat cetățenilor comunei Icușești ;
- o creșterea potențialului economic al zonei ;
- o atragerea la bugetul Consiliului Local Icușești de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redeventei prevăzute în contractul de concesiune;
- o creșterea populației comunei prin acordarea de facilități atractive .

3. INVESTIȚII NECESARE

-Obținerea autorizațiilor de construire în urma prezentării unui proiect autorizat ;

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Redevența convenită concedentului, Consiliul Local al comunei Icușești, județul Neamț este exprimată **în suma fixă de minim 659 lei /an** (cea prevăzută pentru recuperarea valorii terenului) .

Redevența se plătește **lunar/ trimestrial/semestrial/an**, începând cu data concesiunii.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Consiliului Local al comunei Icușești, județul Neamț .

5. ACORDAREA CONCESIUNII

Modalitatea de acordare a concesiunii în conformitate cu OUG nr. 54/2006 este prin încredințare directă .



6. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 10 ani începând de la data semnării contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 7 din OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.

7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește anual de concedent potrivit proiectului general și proiectului de execuție pe stadii a investițiilor preconizate a se realiza (daca este cazul).

8. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Modalitatea de acordare a concesiunii în conformitate cu OUG nr. 54/2006 este prin încredintare directă.

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

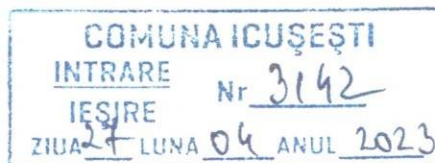
- o aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini – aprilie 2023 ;
- o organizarea ședinței Consiliului Local al comunei Icusesti pentru aprobarea concesiunii terenului prin încredintare directă – 2023 ;
- o contractarea – aprilie 2023 .

PRIMAR , dl Minica Marius Vasile

**SECRETAR GENERAL ,
VRACEANU ELENA**

Intocmit , ec.





AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHÉ, NR. 3, JUDEȚUL NEAMȚ
J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2023
Tel 0233748354, 0721366921



Raport de evaluare

Teren intravilan – 618 mp

situat in localitatea Balusesti, comuna Icusesti,
judetul Neamt



Martie 2023



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
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	6
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
2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	10
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	10
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE	10
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	10
3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....	12
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	12
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	12
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI 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 CURENTE.....	14
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	15
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	15
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI.....	15
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	15
4.4. OFERTA.....	15
4.5. CEREREA	15
4.6. ECHILIBRUL PIETEI.....	15
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	15
5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	17
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	17

5.2.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA	17
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	18
6.1.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII	18
7.	ANEXE	19
8.	MENTIUNI FINALE	20
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA)	20
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE.....	20
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	21



20 Martie 2023



In atentie:	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 618 mp, in vederea concesiunii .

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 618 mp, situat in localitatea Balusesti, comuna Icusesti, judetul Neamt.

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 50319, inregistrat in Cartea funciara nr. 50319-UAT Icusesti.

Data evaluarii

Data evaluarii este 20.03.2023.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 17.03.2023 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl Turtutica Constantin Iulian (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:	
1.340 €	6.695 lei

Valoarea redeventei anuale in scopul concesiunii , perioada concesiunii 10 ani :

Valoarea redeventei anuale :	
134 €	659 lei



Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

- 1) Valorile sunt nete fara TVA
- 2) Curs B.N.R. din data de 20.03.2023 – 4,9219 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 20.03.2023 respectiv 4,9219 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 REFERINTA AI EVALUARII

1.1. 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.

AECA SRL – Cordun , este societate comerciala cu capital privat.

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/1862/2003

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2023

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

Activitatea de baza a firmei este de evaluare pentru societatile comerciale cu urmatoarele activitati:

- Evaluari societati comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluari proprietati imobiliare si bunuri mobile pentru vanzare
- Evaluari proprietati imobiliare pentru impozitare
- Raportari financiare
- Constituire de capital social
- Dobandire de credite bancare
- Lichidari societati comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de membru titular ANEVAR legitimitatia 11232/2023.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat: Seria RC; Nr. 0787.134/2022.

Pentru a putea aborda activitati din domenii economice diferite, AECA are contracte de colaborare cu specialisti autorizati, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.

Firma dispune de logistica necesara pentru desfasurarea acestor activitati: retea de calculatoare, conexiune internet, mijloace de transport, telefonie mobila.

Aria de desfasurare a activitatii cuprinde judetele: Neamt, Suceava, Bacau, Iasi, 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 si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Icușești

Destinatarul: Comuna Icușești

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 618 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 618 mp, situat in localitatea Balusesti, comuna Icușești, judetul Neamt.

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 50319, inregistrat in Cartea funciara nr. 50319-UAT Icusesti.



1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat in prezentul Raport de evaluare este valoarea de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) compuse din editia 2013 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2013) precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR.

Definitia valorii de piata: *“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.”*

Standardele ANEVAR aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102) ; SEV 103 – Raportare (IVS 103) ; SEV 104 – Tipuri ale valorii ; SEV 105 Abordari si metode de evaluare ; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de comuna Icusesti.

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 20.03.2023.

1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 20.03.2023.

1.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 in Documentarea pentru elaborarea evaluarii *“Evaluatorul trebuie sa precizeze masura in care a fost inspectata proprietatea imobiliara subiect si in care a fost efectuata orice investigatie”*.

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspectiei proprietatii subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piata, a rationamentului Evaluatorului si a altor surse de informatii mentionate in cadrul raportului.

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 17.03.2023 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl Turturica Constantin Iulian (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 17.03.2023, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala periferica;

- 2 Pe teren este edificata o constructie (cladire locuinta casa P) – nu face 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. Amploarea 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, www.imopedia.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.net, www.multecase.ro, etc.);
- Informatii despre locatie cu ajutorul 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 în 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 consideră 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 conformității 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 deviații de la acestea.



2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită 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 juridica

Bunul imobil evaluat prin prezentul raport de evaluare se afla in proprietatea comunei Icușești. Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Act administrativ – Hotarare nr. 1894/21.12.2006 emisa de Consiliul Local al comunei Icușești;
- Act administrativ nr. 19/17.04.2015 emis de Consiliul Local al comunei Icușești;
- Act administrativ nr. 20/07.04.2015 emis de Consiliul Local al comunei Icușești;
- Act administrative contract de comodat nr. 101/27.11.2015 emis de Consiliul Local al comunei Icușești
- Act administrative contract de comodat nr. 75/28.08.2015 emis de Consiliul Local al comunei Icușești
- Extras de Carte funciara, nr. cerere 50319/16.12.2021.

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Comuna Icușești 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:

Icușești, Bălușești, Tabăra, Mesteacăn, Rocna, Bătranești, Spiridonești

Așezarea geografică:

Comuna Icușești este situată în partea de est a României, poziția pe glob fiind-ți 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:

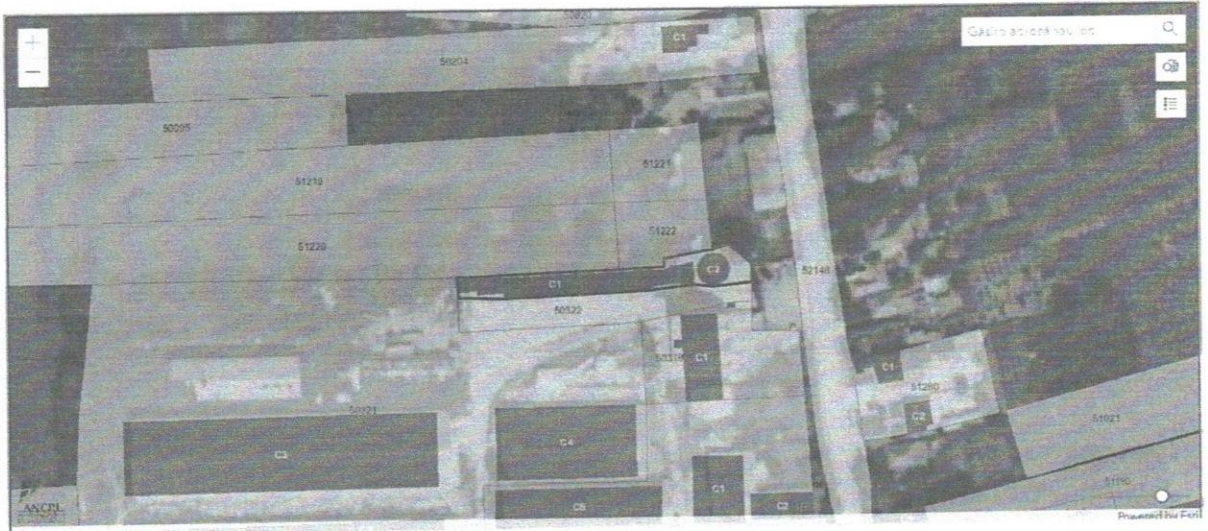
Teren la dispoziția investitorilor



3.4. Informații despre amplasament

Proprietatea este amplasată în localitatea Balusești, comuna Icușești.
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 633 mp, forma dreptunghiulară, suprafață plană, deschidere de 15 ml la cale de acces comună.

Utilitățile zonei: apă potabilă, canalizare, energie electrică.

3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Se gasesc 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 2÷5 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 2.100 mp÷5.000 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. Existenta 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 piata

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 acestuia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii acestuia, 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:	
1.340 €	6.595 lei

Valoarea redeventei anuale in scopul concesiunii , perioada concesiunii 10 ani :

Valoarea redeventei anuale :	
134 €	659 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membu ANEVAR

Note :

- 1) Valorile sunt nete fara TVA
- 2) Curs B.N.R. din data de 20.03.2023 – 4,9219 lei/euro



7. ANEXE



Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 2:	Bilantul terenului
Anexa 3:	Abordarea prin piata. Evaluarea terenului
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Fotografii proprietate
Anexa 6:	Comparabile vanzari terenuri



8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declarație privind conformitatea evaluării (certificarea)

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, subsemnatul Casapu Ioan certific 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 răspunzător 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 că 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 sarcini 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 distribuire 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

Nr. cadastral	Carte funciara	Descriere	Suprafata mp	Teren			Construcții (cota exclusiva)				TOTAL				
				Cota exclusiva mp	Cota indiviza %	Cota mp	Amprenta mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp	Teren mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp			
													TOTAL mp	Teren mp	Arie utila mp
1	50319	Teren intravilan	618,00	-	-	-	-	-	-	-	-	618,00	-	-	-
TOTAL			618,00	-	-	-	-	-	-	-	-	618,00	-	-	-



Anexa 2: Bilantul terenului

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

Nr. cadastral	Categorie funciara	Din acte mp	Din masuratori mp	Diferenta	Numar deschideri	Deschidere ml	Forma	Adancime** ml	Raportul laturilor ml	Cota exclusiva		Cota indiviza		TOTAL mp
										mp	mp	%	mp	
50319	curti constructii	618,00	618,00	-	1	15,00	dreptunghiulara	41,20	3/8	618,00	-	-	618,00	
50319	-	618,00	618,00	-	1	15,00	-	41,20	3/8	618,00	n/a	n/a	618,00	



Anexa 8: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului



Nr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile:		Teren intravilan cu suprafata masurata de 618 mp, amplasat in sat Icușești, Com. Icușești, Județ Neamț fosta zona CAP Icușești. Are o deschidere de 15,00 ml la drum comunal. Dispune de toate utilitățile: apă, curent.	Teren intravilan cu suprafata masurata de 2600 mp, amplasat in Ion Creanga, com. Ion Creanga, Județ Neamț. Are o deschidere de 14,00 ml. Dispune de toate utilitățile: apă, curent.	Teren intravilan cu suprafata masurata de 2.500 mp, amplasat in Gădintii, Județ Neamț. Are o deschidere de 30,00 ml. Utilitățile: apă, curent sunt la peste 250 m.	Teren intravilan cu suprafata masurata de 5815 mp, amplasat in Gădintii, Județ Neamț. Are o deschidere de 45,00 ml. Utilitățile: apă, curent sunt la peste 250 m.	
Suprafata (in mp):		618	2.600	2.500	5.815	
CUT:		n/a	n/a	n/a	n/a	
POT:		n/a	n/a	n/a	n/a	
Euro per mp:		1,73 €	10,00 €	8,50 €	7,00 €	
1	Tranzactie/Pret Oferta		7,00 €	7,00 €	5,00 €	
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	
	in %		-15%	-15%	-5%	
	in €		-1,05 €	-1,05 €	-0,25 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		5,95 €	5,95 €	4,75 €	
2	Data ofertei		feb.23	mar.23	mar.23	
	Explicatie ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		5,95 €	5,95 €	4,75 €	
3	Drepturi de proprietate transmise	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		5,95 €	5,95 €	4,75 €	
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		5,95 €	5,95 €	4,75 €	
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		5,95 €	5,95 €	4,75 €	
6	Localizare	Balusesti rezidential	I. Creanga Superior	Gadintii Superior	Gadintii Superior	
	Explicatie ajustare		-15%	-15%	-15%	
	in %		-0,89 €	-0,89 €	-0,71 €	
	in €		5,06 €	5,06 €	4,04 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)					
7	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		5,06 €	5,06 €	4,04 €	
8	Destinatie	Curti constructii	Arabil Inferior	Arabil Inferior	Arabil Inferior	
	Explicatie ajustare		-5%	-5%	-5%	
	in %		-0,25 €	-0,25 €	-0,20 €	
	in €		4,80 €	4,80 €	3,84 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)					
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		4,80 €	4,80 €	3,84 €	
10	Urbanism	Zona rezidentiala	Zona rezidentiala	Zona rezidentiala	Zona rezidentiala	
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		4,80 €	4,80 €	3,84 €	
11	Documentatie urbanistica	Da	Nu	Nu	Nu	
	Cerificat de urbanism	Da	Nu	Nu	Nu	
	PUZ/PUD	Da	Nu	Nu	Nu	
	Autorizatie de construire	Da	Inferior	Inferior	Inferior	
	Explicatie ajustare		-5%	-5%	-5%	
	in %		-0,24 €	-0,24 €	-0,19 €	
	in €		4,56 €	4,56 €	3,64 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)					

Anexa 8: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului



Nr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile:		Teren intravilan cu suprafata masurata de 618 mp, amplasat in sat Icușești Com. Icușești, Judet Neamț foșta zona CAP Icușești. Are o deschidere de 15,00 ml la drum comunal. Dispune de toate utilitățile: apa, curent.	Teren intravilan cu suprafata masurata de 2600 mp, amplasat in Ion Creanga, com. Ion Creanga, Judet Neamț. Are o deschidere de 14,00 ml. Dispune de toate utilitățile: apa, curent.	Teren intravilan cu suprafata masurata de 2.500 mp, amplasat in Găsiți, Judet Neamț. Are o deschidere de 30,00 ml. Utilitățile: apa, curent sunt la peste 250 m.	Teren intravilan cu suprafata masurata de 5815 mp, amplasat in Găsiți, Judet Neamț. Are o deschidere de 45,00 ml. Utilitățile: apa, curent sunt la peste 250 m.	
Suprafata (in mp):		618	2.600	2.500	5.815	
CUT:		n/a	n/a	n/a	n/a	
POT:		n/a	n/a	n/a	n/a	
Euro per mp:		1,73 €	10,00 €	8,50 €	7,00 €	
12	Drum de acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar	
	in %	0%	0%	0%	0%	
	in €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)	4,56 €	4,56 €	4,56 €	3,64 €	
13	Utilități	Pe teren	La limita proprietatii curentul electric	La limita proprietatii	La limita proprietatii	
	Curent	Da	Nu	Nu	Nu	
	Apa curenta	Da	Nu	Nu	Nu	
	Canalizare	Da	Nu	Nu	Nu	
	Gaze	Da	Nu	Nu	Nu	
	Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)	Da	Nu	Nu	Nu	
	Explicatie ajustare		Inferior	Inferior	Inferior	
	in %		-5%	-5%	-5%	
	in €		-0,23 €	-0,23 €	-0,18 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		4,34 €	4,34 €	3,46 €	
14	Caracteristici fizice	Drept	Drept	Drept	Drept	
	Topografie	Aprox dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara	
	Forma	15,00	25,00	15,00	15,00	
	Deschidere (l) ~	41,20	104	167	388	
	Lungime (L)	36/100	24/100	9/100	4/100	
	Raportul laturilor	618/100	2.600	2.500	5.815	
	Suprafata teren (mp)		Superior ca suprafata	Superior ca suprafata	Superior ca suprafata	
	Explicatie ajustare		-50%	-50%	-50%	
	in %		-2,17 €	-2,17 €	-1,73 €	
	in €		2,17 €	2,17 €	1,73 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)					
15	Altele		Teren liber	Teren liber	Teren liber	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Preț ajustat (Euro/mp)		2,17 €	2,17 €	1,73 €	
Ajustare totală netă			-3,78 €	-3,78 €	-3,02 €	
Ajustare totală netă (% din pret vanz)			-63,56%	-63,56%	-63,56%	
Ajustare totală brută			3,78 €	3,78 €	3,02 €	
Ajustare totală brută (% din pret vanz)			63,56%	63,56%	63,56%	
Preț ajustat (euro/mp)		2,17 €	2,17 €	2,17 €	1,73 €	
		Euro	Ron			
Valoare finala (euro/mp)		2,17 €	11 lei			
Valoare absoluta (euro)		1.340 €	6.935 lei			
Curs BNR euro/lei 20.03.2023		4,9219				



Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	1.340 €	6.595 lei	1.340 €	6.595 lei
TOTAL		1.340 €	6.595 lei	1.340 €	6.595 lei
Curs BNR euro/lei 20.03.2023			4,9219		



Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Valoarea de piata		Valoarea redeventei anuale perioada de concesiune 10 ani	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	1.340 €	6.595 lei	134 €	659 lei
TOTAL		1.340 €	6.595 lei	134 €	659 lei

Curs BNR euro/lei 20.03.2023

4,9219