

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 88
din 29.05.2025.....

Privind prelungirea dreptului de concesiune domnului în calitate de concesionar asupra terenului aferent construcției (garaj) categorie curți-construcții, intravilan, în suprafață de 26 mp, situat în municipiul Adjud, str. Siret, zona bl. 52-36, poziția 16, înscris în C.F. 55173, T 29, P 1484, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 14/01.07.2000 și a actelor adiționale nr. 1/01.05.2008 și nr. 2/08.07.2008

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședința ordinară la convocarea Primarului, Având în vedere:

- Cererea domnului înregistrată la Registratura Primăriei Municipiului Adjud cu nr. 12/31552/(RU)31573 din 05.05.2025;
- Referatul nr. 12/33726/(RU)33727 din 13.05.2025, al Serviciului Patrimoniu;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Adjud;
- Raportul de specialitate nr. 12/33729/(RI24)68 din 13.05.2025, al Serviciului Patrimoniu;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 55173 înregistrat cu nr. 2988 din 17.02.2025;
- Raport de evaluare nr. 12/33569/(RU)33601 din 13.05.2025, întocmit de către doamna Cristea I. Cătălina evaluator extern, membru A.N.E.V.A.R., conform legitimație nr. 18876;
- Contractul de concesiune nr. 14/01.07.2000, actele adiționale nr. 1/01.05.2008 și nr. 2/08.07.2008 ;
- Avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism, agricultură;
- Avizul Comisiei juridice și de disciplină;
- Avizul Comisiei pentru activități economico-financiare și administrarea serviciilor publice furnizate;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Adjud nr. 51/28.02.2019 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Adjud;
- Regulamentul privind regimul concesiunii bunurilor aflate în proprietatea privată a municipiului Adjud, aprobat prin Hotărârea nr. 158 din 31 octombrie 2019 a Consiliului Local al Municipiului Adjud;
- Dispozițiile art. 41, alin (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- Dispozițiile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (3), lit. g), 243 alin. (1), lit. a), art. 354, art. 362, alin. (1) și alin. (3) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă prelungirea dreptului de concesiune domnului _____ în calitate de concesionar asupra terenului aferent construcției (garaj) categorie curți-construcții intravilan în suprafață de 26 mp situat în municipiul Adjud, str. Siret, zona bl. 52-36, poziția 16, înscris în C.F. nr. 55173, T 29, P 1484, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 14/01.07.2000 și a actelor adiționale nr. 1/01.05.2008 și nr. 2/08.07.2008.

Art.2. Se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Adjud încheierea unui act adițional pe o perioadă de 5 ani cu domnul _____, CNP _____ în calitate de concesionar.

Art.3. Se aprobă și se însușește raportul de evaluare înregistrat cu nr. 12/33569/(RU)33601 din 13.05.2025, întocmit de către doamna Cristea I. Cătălina evaluator extern, membru A.N.E.V.A.R., conform legitimație nr. 18876 prin care se stabilește redevența anuală în cuantum de 932 lei/an, sumă ce va fi actualizată anual cu indicele de inflație, publicat pe site-ul oficial al Instituției Naționale de Statistică.

Art.4. Se împuternicește Primarul Municipiului Adjud să semneze actul adițional cu proprietarul construcției și ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, prin Serviciul Patrimoniu, care va asigura întocmirea actului adițional.

Art.5. Terenul nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și legilor Fondului funciar sau obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată.

Art.6. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul Administrația Publică Locală Instituției Prefectului Județului Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate și tuturor persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier Florica Mihalachi

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI ADJUD,
Jur. Andra- Genoveva SIBIȘAN

-TEREN INTRAVILAN -

JUDETUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 12/33569
2025 luna 05 ziua 13

RAPORT DE EVALUARE STABILIRE VALOARE DE PIATA TEREN INTRAVILAN

Nr. 12/33569 (RU/33601 / 13.05.2025)



-situat in Municipiul Adjud, Jud.Vrancea

Proprietate imobiliara

Proprietar : UAT MUNICIPIUL ADJUD

Utilizator desemnat : UAT MUNICIPIUL ADJUD

Data raport : 13.05.2025

Data evaluare : 13.05.2025

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, str Siret, zona bloc 52-36 ,Jud.Vrancea

CUPRINS

1. SINTEZA	
EVALUarii	3
2. TERMENII DE REFERINTA AI	
EVALUarii	4
2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
2.1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI	4
2.1.2. CERTIFICARE	5
2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI	5
2.3. SCOPUL EVALUarii	5
2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUĂRII. DREPTURI EVALUATE	5
2.5. TIPUL VALORII	6
2.6. DATA EVALUarii.....	6
2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUarii	6
2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA:	6
2.9. IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE	7
<i>Ipoteze</i>	7
2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
2.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUarii CU SEV	10
2.12. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	10
2.13. VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE	12
2.14. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	12
3. DESCRIEREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUarii	13
3.1. IDENTIFICAREA ACTIVULUI. DESCRIEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE	13
3.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI A CONSTRUCTIILOR	13
3.2.1. Locație – aspecte generale	13
3.2.2. Locația specifică	13
3.2.3. Descrierea construcțiilor.	13
3.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE	14
4. ANALIZA PIETEI	
IMOBILIARE	15
4.1. DEFINIREA PIETEI. CEREREA, OFERTA, ECHILIBRUL PIETEI	15
4.2. RISC ASOCIAT GARANTIEI – MENTIONATE IN SEV 310/SEV 103 RAPORTARE	17
5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	19
5.1. ABORDAREA PRIN PIATA	19
5.1.1. Estimarea valorii terenului. Abordarea prin piata : metoda comparatiei directe.....	19
5.2. ABORDAREA PRIN VENIT – METODA CAPITALIZARII VENITULUI	19
5.3. ABORDAREA PRIN COST	20
5.3.1. Estimarea valorii construcțiilor. Abordarea prin cost	20
6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
6.1. VALORI OBTINUTE	24
6.2. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24

Anexe:

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, str Siret, zona bloc 52-36 ,Jud.Vrancea

- Documentatie cadastrala
- Plan de amplasament
- Anexe comparabile (teren liber)
- Fotografii efectuate la inspectia proprietatii subiect

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, str Siret, zona bloc 52-36 ,Jud.Vrancea

1. SINTEZA EVALUARII

OBIECTUL EVALUAT: TEREN INTRAVILAN –suprafata de 26 mp**TIPUL PROPRIETATII:** Teren intravilan :

- Conform Hotarare nr. 96 din 27.11.2003-intabulare drept de proprietate - Municipiul Adjud
- Conform Act Aditonal nr. 2 din 08.07.2008-intabulare drept de concesiune -

PROPRIETAR: UAT MUNICIPIUL ADJUD**UTILIZATORUL EVALUARII: UAT MUNICIPIUL ADJUD****SCOPUL EVALUARII: ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDERE CONCESIONARII PROPRIETATII****LOCALIZARE:** Intravilan –Municipiul Adjud,Str.Siret zona bloc 52-36 Jud.Vrancea**Proprietatea imobiliara:**

- SUPRAFATA : 26 mp suprafata masurata
- DATA INSPECTIEI : 09.05.2025
- DATA EVALUARII / RAPORTULUI: 13.05.2025/ 13.05.2025

DREPTUL EVALUAT: dreptul deplin de proprietate asupra terenului**SCOPUL EVALUARII:** Stabilirea valorii de piata, in vederea concesiunii terenului**BAZA EVALUARII:** valoarea de piata**VALORI OBTINUTE :**

1. Prin abordarea prin piata:

Teren destinatie curti constructii = 936 EUR / 4660 ron

Date imobil	Valoare de piata estimata	Valoare de piata unitara	Valoare Concesiune
CF 55173 S= 26 mp	936 euro/4660 ron	36 euro/mp / 180 ron/mp	936 euro/5 ani =187 euro/an 4660 ron/ 5 ani = 932 ron/an

CONCLUZIA ASUPRA VALORII:

Valoarea de piata estimata a proprietatii in conditiile in care plata s-ar face integral la data vanzarii este valoarea obtinuta prin **abordarea prin piata, rotunjita**: 936 euro echivalent a 4660 ron (la cursul de 4,9775 ei/EUR)

Intocmit : EVALUATOR AUTORIZAT EPI – Cristea Catalina

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului**2.1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI**

Prezentul raport de evaluare este realizat de catre evaluator Cristea Catalina, in baza contractului de prestari servicii.

Identificarea evaluatorului : Cristea Catalina - persoana fizica

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, str Siret, zona bloc 52-36 ,Jud.Vrancea

Competenta : membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - nu a fost necesara solicitarea unei asistente substantiale din partea altor specialisti pentru niciunul din aspectele evaluarii

Adresa : Str Vasile Alecsandri, fn, Adjud, Jud.Vrancea

Impartialitate: Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala, neavand nici o legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea.

2.1.2. CERTIFICARE

Prin prezenta certificam ca:

- Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in acest raport ;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal si nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus-numita organizatie. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul lucrarii: UAT MUNICIPIUL ADJUD

Destinatarul lucrarii (utilizator desemnat): UAT MUNICIPIUL ADJUD

Avand in vedere Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatarul lucrarii.

2.3. Scopul evaluarii

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, str Siret, zona bloc 52-36 ,Jud.Vrancea

Evaluarea este ceruta pentru garantarea imprumutului de unde rezulta ca tipul valorii estimate in raport este **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare (SEV 104 - Tipuri ale valorii, pct. 30.1).

Evaluarea nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezentat.

2.4. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi evaluate

Activul subiect al evaluarii il constituie proprietatea imobiliara **TEREN CONSTRUIBIL** situata in Municipiul Adjud, str Siret,zona bloc 52-36,Jud.Vrancea, aflata in proprietatea **UAT MUNICIPIUL ADJUD**, iar dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate asupra terenului considerat a fi liber.

2.5. Tipul valorii

In prezentul raport se urmareste estimarea **valorii de piata** a bunului imobil, conform SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310).

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor – SEV 104 – Tipuri ale valorii, pct. 30.1: „**Valoarea de piata** este 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.”

Conform SEV 100 – Cadru general, pct.30.2: “ **Valoarea de piata** este pretul cel mai probabil care se poate obtine in mod rezonabil pe piata, la data evaluarii.

2.6. Data Evaluarii

Data evaluarii este **13.05.2025**, corespunzatoare unui curs de **4,9775 lei/EUR**(curs BNR 30.04.2025)

2.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia activului a fost realizata in data de 09.05.2025 de catre catre CRISTEA CATALINA evaluator autorizat de proprietati imobiliare avand legitimatia nr. 18876, in prezenta reprezentantului societatii.

Evaluatorul a **examinat documentele** imobilului, puse la dispozitie de catre proprietar prin intermediul si/sau cu instiintarea bancii, si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul sau reprezentantul acestuia. Responsabilitatea asupra informatiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revine clientului.

Cu ocazia inspectiei s-au realizat fotografii, s-au notat caracteristicile tehnico-descriptive ale constructiilor si terenului, s-au solicitat si notat informatii privind starea tehnica a constructiilor si a instalatiilor aferente acestora, faptul ca s-au facut sau nu reparatii si modernizari (inclusiv data acestora) etc.

Inspectia a fost neinvaziva, nu s-a facut o analiza structurala, nu s-a investigat existenta unor eventuali contaminanti sau a retelelor magistrale de utilitati.

2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea:

Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante au fost puse la dispozitie de catre proprietar prin intermediul si/sau cu instiintarea bancii;

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, str Siret, zona bloc 52-36 ,Jud.Vrancea

Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului : suprafetele terenului au fost luate in considerare conform planurilor si documentelor puse la dispozitie de catre proprietar prin intermediul si/sau cu instiintarea bancii;

Documentele si informatiile mentionate mai sus referitoare la activul evaluat au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietarul acestuia prin intermediul si/sau cu instiintarea bancii.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie.

- Informatii de piata obtinute:

- Pentru proprietatea evaluata : inchirieri : www.olx.ro; nivelul preturilor unitare si al chiriilor unitare prezentat in materialele mentionate anterior au fost verificate prin convorbiri cu agentii imobiliare; din convorbire a reieșit si nivelul de negociere a preturilor / chiriilor efective fata de cele din oferte.

Surse bibliografice:

“EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE”

Editia romana dupa editia in limba engleza originala editata de Appraisal Institute – Chicago, SUA
“STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR” – editia 2021

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 Documentare si conformare(IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii(IVS 104)
- SEV 102 Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 400: Verificarea evaluarii
- Normativ P 135/1999.
- “Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la prețul zilei, a costurilor elementelor si construcțiilor de locuințe – procentual si valoric” – Editura MATRIX ROM, Septembrie 2022
- Cataloage “Costuri de reconstrucție – costuri de inlocuire” – Editura IROVAL Autor Corneliu Șchiopu.

2.9. Ipoteze, ipoteze speciale

Principalele ipoteze, ipoteze speciale si conditii limitative de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze

- Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel puțin una din

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, str Siret, zona bloc 52-36 ,Jud.Vrancea

ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;

- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara este neocupata in cazul transferului ipotetic;
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti;

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, str Siret, zona bloc 52-36 ,Jud.Vrancea

- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului si a imbunatatirilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii asa cum sunt descrise in acest raport.
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- Orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata.
- Se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers.
- Evaluatorul a examinat Planul imobilului si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul sau reprezentantul acestuia. Evaluatorul nu este topograf / topometrist / geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care limitele acesteia corespund cu cele din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele cadastrale invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- Valoarea evaluata este valabila numai la data evaluarii si s-ar putea ca ea sa nu fie atinsa in cazul unei incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii pot fi diferite;
- 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. Precizam ca, la solicitarea bancii, am alocat valoarea de piata a proprietatii imobiliare pe componente, dar aceasta este o operatie matematica in urma careia nu rezulta valoarea de piata a componentelor.
- acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati in raport. Nu acceptam nici o responsabilitate

Teren intravilan-situat în Municipiul Adjud, str Siret, zona bloc 52-36 ,Jud.Vrancea

daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului, al proprietarului, al clientului si al destinatarului raportului;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.

2.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Subsemnata Cristea Catalina, evaluator autorizat de proprietati imobiliare, membru al Asociatiei Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania ANEVAR, declar, in conformitate cu cerintele Standardului de Evaluare a bunurilor, ANEVAR "SEV 103 (IVS 103) – Raportare" punctul 20.1, urmatoarele:

Am evaluat proprietatea imobiliara **TEREN CONSTRUIBIL**, situata in intravilanul Municipiului Adjud Str.Siret,zona bloc 52-36,Jud.Vrancea Am fost solicitata sa intocmesc o lucrare de evaluare a proprietatii imobiliare care sa corespunda cu cerintele standardelor de evaluare.

- Standardele de evaluare pe care se fundamenteaza prezenta lucrare sunt Standardele de evaluare a bunurilor – editia 2022 (incorporeaza Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2013).

2.12. Abordarea în evaluare și raționamentul

Conform SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare:

"C12. Teoretic toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 Cadrul general, pot fi aplicate pentru evaluarea unui drept asupra proprietății imobiliare."

Abordarea prin piața

Conform SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare:

Drepturile asupra proprietatii imobiliare sunt, in general, eterogene (au caracteristici diferite). Chiar dacă terenul și construcțiile au caracteristici fizice identice cu ale celor vandute pe piața, localizarea va fi diferită. In pofida acestor deosebiri, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare se aplica, in mod uzual, abordarea prin piața.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluatorul ar trebui sa adopte unitatile de comparatie pe care participantii de pe piața le considera general acceptate si adecvate in functie de tipul de activ evaluat. Unitatile de compratie folosite in mod uzual includ:

- (a) prețul pe metru pătrat (sau pe picior pătrat) pentru o clădire sau prețul pe hectar pentru teren,*
- (b) prețul pe cameră, și*
- (c) prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole.*

O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod unitar și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile, în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă."

Abordarea prin venit

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, str Siret, zona bloc 52-36 ,Jud.Vrancea

Sub denumirea generică de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea *valorii*, toate acestea având drept caracteristică comună faptul că *valoarea* se bazează pe un venit realizat sau pe unul estimat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie potențială (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. Pentru anumite drepturi asupra proprietății imobiliare, capacitatea proprietății imobiliare de a genera un venit este strâns legată de o anumită utilizare sau de o activitate comercială/afacere (de exemplu, hoteluri, terenuri de golf etc.). În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau de cel potențial, provenit din activitatea comercială, flux care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Metoda de utilizare a potențialului comercial al proprietății imobiliare pentru a indica *valoarea* acesteia este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

Atunci când abordarea prin venit se bazează pe fluxul de numerar provenit dintr-o activitate comercială/ afacere (mai degrabă decât pe fluxul de numerar provenit din chirie, din costurile cu întreținerea și alte costuri specifice proprietății imobiliare), *evaluatorul ar trebui să respecte*, de asemenea, cerințele aplicabile stipulate în SEV 200

Întreprinderi și participații la întreprinderi și, acolo unde este cazul, cerințele stipulate în SEV 210 Active necorporale.

În cazul de față veniturile din chirii în valută sunt relativ constante în timp astfel încât am utilizat în calcul această abordare. Chiria luată în calcul este chiria de piață care este estimată pe baza informațiilor de piață prezentate în anexa raportului (enumerate la pct.3.8 din raport).

***Chiria de piață** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotarat și un locatar hotarat, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Abordarea prin cost

Această abordare este aplicată, în general, pentru *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire depreciat.

Abordarea prin cost se poate utiliza ca abordare principală atunci când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului respectiv.

În anumite cazuri, chiar și atunci când există dovezi ale prețurilor de tranzacționare de pe piață sau un flux de venit identificabil, abordarea prin cost se poate utiliza ca abordare secundară sau în coroborare cu cea principală.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de nou. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu una echivalentă modernă, la data *evaluării*. O excepție este cazul în care proprietatea echivalentă ar fi necesar să fie o replică a proprietății subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de nou ar fi mai degrabă cel al reproducerii sau al reconstruirii clădirii subiect, decât cel al înlocuirii cu un echivalent modern. Rezultatul abordării prin cost *trebuie* să reflecte toate costurile implicate, după caz, cum ar fi *valoarea* terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare, cheltuielile de finanțare și profitul dezvoltatorului, costuri care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru crearea unui *activ* echivalent.

Costul echivalentului modern *trebuie* apoi ajustat, după caz, pentru deprecierea fizică, funcțională, tehnologică și economică (vezi SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, secțiunea 80). Scopul

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, str Siret, zona bloc 52-36 ,Jud.Vrancea

ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un cumpărător potențial, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

2.13. Valoarea sau valorile obtinute

Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare reprezinta valoarea activului evaluat si considerata a fi platita integral, fara conditii de plata deosebite (rate, leasing etc). La cererea clientului, pe langa valorile in lei, opinia noastra privind valoarea a fost exprimata si in valuta (EUR).

2.14. Data raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit in data de 13.05.2025

3. DESCRIEREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUARII

3.1. IDENTIFICAREA ACTIVULUI. DESCRIEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificata la adresa: intravilanul Municipiului Adjud, Str Siret, zona bloc 52-36, Jud. Vrancea

Acte de provenienta, alte documente:

- Extras 55173/17.02.2025 emis de OCPI Vrancea



Evaluatorul presupune, ca ipoteza de lucru, ca titlul de proprietate asupra activului este bun si marketabil, si nu acorda nici o garantie referitor la corectitudinea actelor privind dreptul de proprietate al clientului asupra activului evaluat.

3.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI A CONSTRUCTIILOR

Teren intravilan-situat în Municipiul Adjud, str Siret, zona bloc 52-36 ,Jud.Vrancea

3.2.1. Locație – aspecte generale

Imobilul este amplasat în intravilanul Municipiului Adjud, str Siret, zona bloc 52-36, Jud.Vrancea, conform PUZ aprobat prin HCL Adjud. Topografia zonei este plana..

- **Caracterul zonei :**

Caracterul zonei în care se afla proprietatea evaluata este rezidentiala.

- **Dezvoltarea zonei – cum a evoluat zona în ultimii ani:**

În prezent piața este în expectativă, previziunile sunt de scădere a volumului de tranzacții și al prețurilor.

3.2.2. Locația specifică

Adresa exacta: Adjud, str Siret, zona bloc 52-36 ,Jud.Vrancea

Topografia si forma: teren plan, forma aproape dreptunghiulara .

3.2.3. Descrierea terenului

- **Teren intravilan**

3.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, pct. 140.1 Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva *unui participant* de pe piață, are ca rezultat cea mai mare *valoare* a unui *activ*. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent *activei*lor nefinanciare, deoarece multe *active* financiare nu au utilizări alternative, *pot* totuși exista circumstanțe în care se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a *activei*lor financiare.

Determinarea celei mai bune utilizări a presupus luarea în considerare a următoarelor cerințe:

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

Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potențiale ale terenului considerat a fi liber. Totuși, în practică, contribuția valorii construcțiilor existente, precum și orice posibilă deteriorare a acestora este, de asemenea, importantă pentru determinarea CMBU a proprietății și, prin urmare, este importantă pentru formarea unei opinii asupra valorii de piață a proprietății.

Valoarea de piață a terenului liber, estimată în raport ținând cont de utilitățile existente pe teren și de caracteristicile acestuia (localizare, topografie, forma, front stradal, acces, marime etc.) nu maximizează valoarea de piață, astfel ca nu o vom reține. Vom analiza CMBU a terenului construit. Din studiul asupra pietei aferente zonei în care este amplasată proprietatea s-a constatat că singura utilizare legal permisă, fizic posibilă și fezabilă financiar și care reprezintă **cea mai bună utilizare este aceea de spațiu rezidențial (utilizarea actuală)**.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei. Cererea, oferta, echilibrul pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

In cazul prezentului imobil, tinand cont de estimarile privind cea mai buna utilizare, piata se defineste ca **piata proprietatilor terenurilor agricole**, piata a carei localizare geografica este Adjud,jud.Vrancea, zona nerezidentiala.

1. Delimitarea pietei

Piata competitiva este constituita din terenuri libere de sarcini, amplasate in apropierea acelorasi rute cu proprietatea de evaluat, in cazul de fata este vorba de proprietatile situate in extravilanul si intravilanul periferic al localitatii Adjud, Jud.Vrancea.

2. Previziunea cererii

Se remarca o tendinta de crestere a gradului de ocupare, ceea ce semnifica o usoara revigorare a pietei imobiliare specifice la nivel national. Nu putem face previziuni asupra cererii pe termen mediu si lung.

La nivel local exista proprietati nerezidentiale disponibile pentru eventuale dezvoltari viitoare iar zona fiind caracterizata ca fiind o zona linistita .

In contextul unei cresteri economice relativ bune la nivel national in ultimul an putem previziona ca pe termen scurt preturile, chiriile si cererea pentru spatii comerciale vor stagna, oprindu-se din scăderea care s-a inregistrat incepand cu anul 2019.

3.Cererea comercială și logistică în Adjud și județ

Cererea se manifestă mai moderat in zonele comerciale.

Pentru proprietățile de tip rezidential, cererea se manifestă în special din partea următoarelor entități:

- a) persoane fizice din localitate
- b) persoane fizice din afara localitatii

4. Echilibrul sau analiza reziduala

Pietele imobiliare nerezidentiale pot reactiona mai flexibil la cresterea cererii decat pietele altor tipuri de proprietate imobiliara deoarece sunt mai usor de construit fata de majoritatea tipurilor de cladiri cu finisari mai elaborate.

7. Previziunea atractivitatii proprietatii imobiliare subiect.

Ratele de absorbtie istorice pot sprijini o fundamentare a duratei generale a schimbarilor ciclice ale cererii si ofertei de Spatiu comercial de tipul proprietatii imobiliare subiect.

În perioada următoare, ne așteptăm la o stagnare a investițiilor în construcția de spații rezidențiale, în special datorită crizei economice care a dus la diminuarea cererii , dar chiar și în aceste condiții, estimăm că actuala chiria medie se va menține constantă, în jurul valorii de 5 – 8 euro/mp pentru spatiile din beton și cărămidă renovate la standarde europene și întreținute corespunzător.

Din punct de vedere al riscului asociat unor astfel de proprietăți, considerăm că rata de capitalizare adecvată acestui tip de proprietăți este apropiată de ratele întâlnite la proprietățile comerciale și logistice, astfel că intervalul 10-12% pentru Adjud pare rezonabil.

În acest interval, o valoare de 11% credem că reflectă în mod adecvat riscurile asociate acestui tip de proprietate, având în vedere mai ales faptul că proprietatea este nouă și beneficiază de toate avizele specifice, putând genera și un grad de ocupare maxim. Cu toate acestea, nu vom considera un grad de ocupare maxim de 90%-100%, ci unul de 85%, corespunzător unei rate de neocupare conservatoare de 15%. Cota cheltuielilor de exploatare ce revin chiriei este de 5%, suficient de acoperitor pentru situația acestei proprietăți noi.

În conformitate cu prevederile

- în prezent, piața imobiliară specifică din Adjud si zona limitrofa este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;

- tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.

- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității

- cererea curentă pentru spatii rezidențiale in Adjud si zona limitrofa este mica, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;

- datorita faptului ca proprietatea imobiliara de evaluat este amplasata in Adjud – localitate cu o activitate economica mica, se preconizează mentinerea cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.

- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative

- pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.

- **vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia**

- având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este mediu și se poate mentine pe termen mediu.

- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției

- in contextul economic actual la nivel national (criza economica) si local (economie in stagnare) exista posibilitatea scăderii puterii de cumpărare și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor pentru proprietati de tipul celei analizate.

- **abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață**

- pentru estimarea valorii de piață a proprietății comerciale s-a apelat la abordarea prin venit și abordarea prin cost. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin venit. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru

Teren intravilan-situat în Municipiul Adjud, str Siret, zona bloc 52-36 ,Jud.Vrancea

valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Astfel, în data evaluării, la nivel global, ne confruntăm cu o criza economică datorită declarării stării de război între Rusia și Ucraina. Această stare a avut un impact puternic asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, ca și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic internațional caracterizat de un nivel de risc extrem de ridicat, care generează penurie de lichidități în anumite sectoare economice și face dificil accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul de garanție poate să fie crescut.

Ipoteze speciale: Nu s-au identificat în cuprinsul raportului de evaluare ipoteze speciale de lucru.

Concluzie - Pentru proprietatea analizată nu estimăm riscuri proprii.

5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori au fost utilizate următoarele abordări:

- **Abordarea prin piață:** a fost aplicată doar pentru estimarea valorii de piață a terenului. Deoarece nu există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților imobiliare de tipul celei evaluate, această abordare nu a putut fi aplicată pentru întreaga proprietate imobiliară
- **Abordarea prin venit;**
- **Abordarea prin cost,** ca mijloc de verificare a rezonabilității valorii determinate prin abordarea prin venit și ca bază de alocare pro-rata a valorii de randament pe componente (construcții și teren).

Pe baza valorilor obținute prin cele două abordări evaluatorul își va formula opinia.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

5.1. Abordarea prin piață

5.1.1. Estimarea valorii terenului. Abordarea prin piață : metoda comparației directe.

Pentru evaluarea terenurilor s-a aplicat metoda comparațiilor directe care, ca și celelalte metode de evaluare, este guvernată de principiul **substituirii** – principiu de prim rang – care spune că „nici un cumparator „investitor” prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Valoarea de piață a unei proprietăți (teren) este în relație directă cu prețurile unor proprietăți (terenuri) **comparabile** (similare) și **competitive**.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere pentru scopul evaluării și se aplică atunci când există vânzări de terenuri comparabile.

Valoarea de piață a terenului s-a estimat în condițiile celei mai bune utilizări.

Grila de calcul este prezentată în anexa.

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, str Siret, zona bloc 52-36 ,Jud.Vrancea

VALOARE ESTIMATA = 936 EUR/ 4660 RON.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In final s-a procedat la revederea intregii evaluari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentele si logica aplicate au condus la judecati consistente.

6.1. Valoarea estimate obtinuta

- Teren constructibil = 936 EUR/ 4660 ron

6.2. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat opinia finala asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinentă este fiecare abordare / metoda scopului si utilizarii evaluării. Adecvarea unei abordari si a metodei din cadrul abordarii se referă direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea acesteia pe piata.

Precizia: Precizia evaluarii este legata de increderea evaluatorului in acuratetea datelor / informatiilor folosite in procedurile si tehnicile de analiza aplicate precum si in abordarile in evaluare utilizate, cu alte cuvinte este data de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor si a calculelor efectuate precum si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor: Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatului unei abordari in evaluare. Ambele criterii au fost studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor furnizate de o anumita comparabila sau de o anumită abordare.

Avand in vedere cele de mai sus concluzia asupra valorii este: **valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare, in conditiile in care plata s-ar face integral la data vanzarii, este valoarea obtinuta prin abordarea prin piata, rotunjita, de:**

936 EURechivalent cu **4660 lei** (la cursul de 4,9775 lei/EUR)

Argumente care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- in conditiile de constrangere aferente unei vanzari fortate (executarea ipotecii) pretul obtinut va putea diferi semnificativ de valoarea estimata;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Evaluator Membru Titular

Cristea Catalina

Legitimatie nr. 18876

ANEXA - ABORDAREA PRIN PIATA

Grila de calcul TEREN INTRAVILAN SITUAT PE STR SIRET ,ZONA BLOC 52-36 ,MUNICIPIUL ADJUD, JUDETUL VRANCEA

Oportunitate de proprietate	Unit	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Tipul proprietatii imobiliare		Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Localizare	Zona	Intravilan Adjud Jud.vrancea	Intravilan Garoafa, Jud.vrancea	Intravilan Vanatori Jud.vrancea	Intravilan Focsani Jud.Vrancea
Suprafata	mp	26.00	1755	1569	636
Pret de oferta	EUR		26,323	31,380	11,000
Pret unitar	EUR/mp		15.00	20.0	17.0
Margia de negociere	%		0%	0%	0%
Pret ajustat eur/mp	EUR		15.0	20.0	17.0
Elemente specifice instrauctiei					
Drept de proprietate transmis		Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Valoarea ajustarii	% EUR		0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat	EUR		0	0	0
Conditii de finantare		Normale	Normale	Normale	Normale
Valoarea ajustarii	% EUR		0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat	EUR		0	0	0
Conditii de vanzare		Independenti	Independenti	Independenti	Independenti
Valoarea ajustarii	% EUR		0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat	EUR		0	0	0
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Valoarea ajustarii	% EUR		0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat	EUR		0	0	0
Conditii de plata		Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Valoarea ajustarii	% EUR		0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat	EUR		0.0	0.0	0.0
Elemente specifice proprietatii					
Localizare		Intravilan Adjud Jud.vrancea	Intravilan Garoafa, Jud.vrancea	Intravilan Vanatori Jud.vrancea	Intravilan Focsani Jud.Vrancea
Valoarea ajustarii	% EUR		20% 3.0	20% 4.0	20% 3.0
Caracteristici fizice					
Suprafata		26.00	1,753.00	1,569.00	636.00
Valoarea ajustarii	% EUR		0% 0	0% 0	0% 0
Topografie		Plata	inferioara	inferioara	inferioara
Valoarea ajustarii	% EUR		20% 3	20% 4	20% 3
Deschidere					
Valoarea ajustarii	% EUR		20% 3.0	20% 4	20% 3
Utilitati		DA	da	da	da
Valoarea ajustarii	% EUR				0% 0
Destinatie		construibil	construibil	construibil	construibil
Valoarea ajustarii	% EUR		0% 0	0% 0	0% 0
Forma in plan si deschidere		regulata	inferioara	inferioara	inferioara
Valoarea ajustarii	% EUR		20% 3.0	20% 4.0	20% 3.0
Asfalt		NU	da	da	da
Valoarea ajustarii	% EUR		0% 0	0% 0	0% 0
Total ajustari caracteristici fizice			0	-4	2
Caracteristici economice		Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Valoarea ajustarii	% EUR		0% 0	0% 0	0% 0
Utilizare		curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Valoarea ajustarii	% EUR		0% 0	0% 0	0% 0
Cale de acces		accesibil	accesibil	accesibil	accesibil
Valoarea ajustarii	% EUR		0% 0	0% 0.0	0% 0.0
Ajustare neta pentru elemente specifice proprietatii			12	16	12
Pret ajustat	EUR		27	36	29
Ajustare totala neta	% EUR		60% 9.0	60% 12.0	60% 9.0
Ajustare totala bruta	% EUR		60% 9.0	60% 12.0	60% 12.0
Ajustare bruta	%		60%	60%	60%
Minim ajustare bruta		60%			
Numar minim de ajustari		1			
Comparabila aleasa		Comparabila 2			
Valoare plata	EUR	936			
Valoare plata	EUR/mp	36.00			
Valoarea de plata (retinuta)	EUR	936			



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55173 Adjud

Nr. cerere	2988
Ziua	17
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare
100186293783



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4979

Adresa: Loc. Adjud, Str. SIRET, Jud. Vrancea, zona pl.52-36

Nr. Crt	Nr. cadastral -Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 3674	26	Construcția C1 înscrisă în CF 55173-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2161 / 22/05/2008		
Hotărare nr. 96, din 27/11/2003 (anexa);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ADJUD , domeniu privat	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4979)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2991 / 08/07/2008		
Act Adicional nr. 2, din 08/07/2008 (la contr. de concesiune nr.14/01.07.2000);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1)	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4979)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 3674	26	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	-	29	1484	-	

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

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

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanta internă nr.2025000165/17-02-2025 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
18-02-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
GEORGIANA BUNADIMINEATA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjude

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55173-C1 Adjude

Nr. cerere	2988
Ziua	17
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare
100186293783



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi:4980

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 3674-C1	Loc. Adjude, Str SIRET, Jud. Vrancea	S. construita la sol:26 mp; gara

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2990 / 08/07/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 513, din 12/06/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1	casatorit cu	
2		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4980)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 3674-C1	construcții anexa	26	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 26 mp; garaj

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

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

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanța Interna nr. 2025000165/17-02-2025 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
18-02-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
GEORGIANA BUNADIMINEATA

(parafa și semnătura)

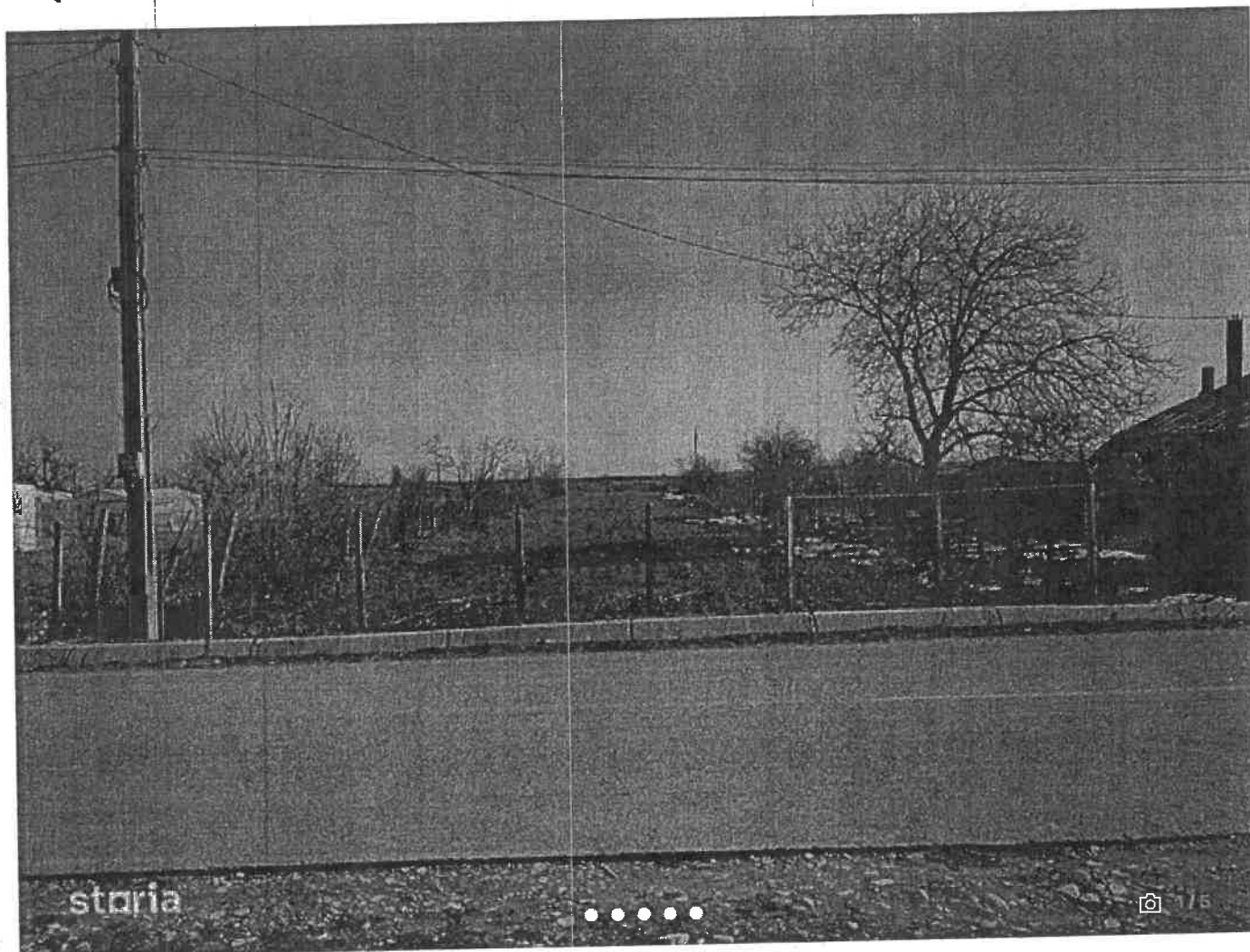
Referent,

(parafa și semnătura)

storia



< Înapoi



Toate imaginile (5)

Vand teren intravilan in Garoafa jud. Vrancea. Pretul este negociabil.

26 325 € 15 €/m²

Garoafa, Garoafa, Vrancea

Mesaj

Sună

 1755m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	rurala
Suprafață utilă:	1755 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	electricitate
Tip vânzător:	privat

Descriere

Terenul are o suprafata de 1755 metrii patrati si 15 m deschidere directa la drum comunal asfaltat. Posibilitate de racordare la rețeaua electrica, stalpul fiind situat chiar in fata terenului.

Mai mult 

ID: 9223523

 Raportează

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Sună

2/20/25, 9:18 AM

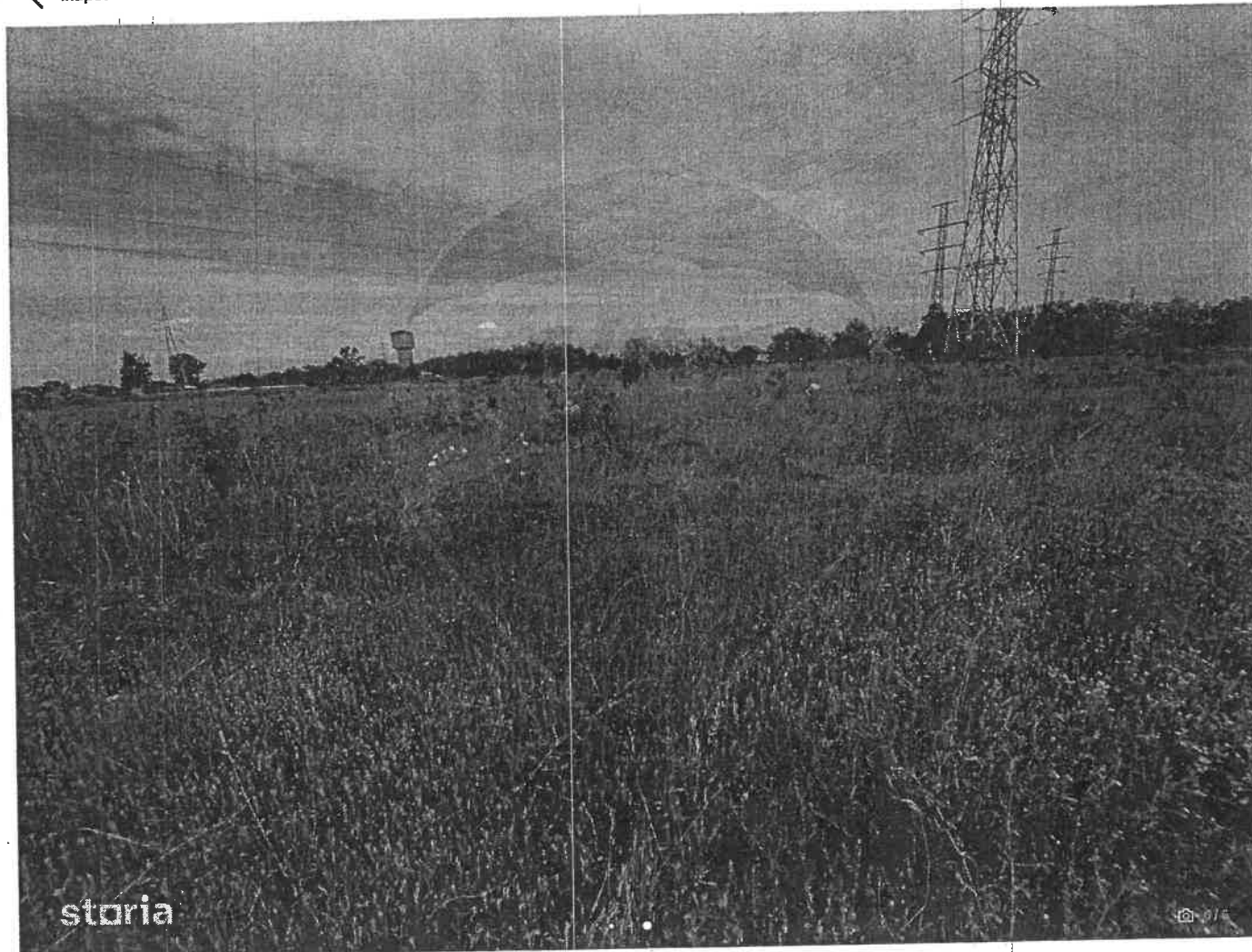
636 m², teren de vanzare - Vrancea (judet), Strada Marasesti - 8698154 • www.storia.ro

storia



REMAX Golden Home >

< Înapoi



Teren 636mp Focsani

11 000 € 17 €/m²

Strada Marasesti, Focsani, Vrancea

Teren de vânzare

636m²

Tip teren:

Intravilan

Mesaj

Sună

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-636mp-focsani-IDAuMO.html?_gl=1*1o232j8*_gcl_au*MTc5MzYzOTAyNi4xNzM5OTk1NDM0*_ga*NTlwOTkwND... 1/5

2/20/25, 9:18 AM

636 m², teren de vanzare - Vrancea (judet), Strada Marasesti - 8698154 • www.storia.ro

Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

EXCLUSIVITATE!
COMISION 0% LA CUMPARARE!

Va propunem spre vanzare un teren intravilan la suprafata de 636 mp in zona marasesti Odobesti

Ma! mult 

ID: 8698154

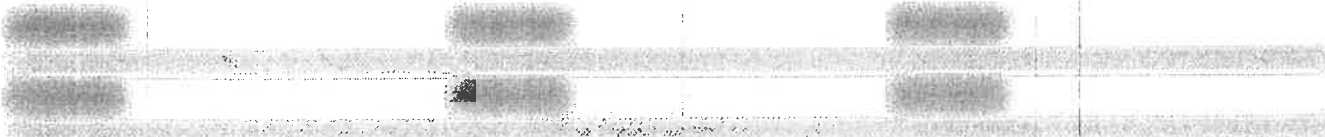
 Raportează

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 1.02.2025

Data	Modificare	Preț
		
		

 vizualizări  salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

 Strada Marasesti, Focsani, Vrancea

Sună