



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL**



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri între Municipiul Focșani și
domnii Neagu Marius –Iulian și Neagu Daniela**

Consiliul local al Municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară:

Analizând Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Focșani Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea efectuării unui schimb de terenuri între Municipiul Focșani și domnii Neagu Marius –Iulian și Neagu Daniela, Referatul de necesitate înregistrat la nr. 26526/15.03.2022, Referatul de aprobare înregistrat la nr. 26716/15.03.2022 precum și Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate înregistrat la nr. 26734/15.03.2022;

- văzând cererile înregistrate la instituția noastră sub nr. 88183/14.09.2021, nr. 95867/04.10.2021 și nr. 21262/01.03.2022, înaintate de către domnii Neagu Marius – Iulian și Neagu Daniela, prin care solicită realizarea unui schimb de terenuri cu Municipiul Focșani;

- văzând HCL nr. 383/04.11.2021 privind aprobarea inițierii unui schimb de terenuri dintre Municipiul Focșani și domnii Neagu Marius-Iulian și Neagu Daniela;

- văzând Rapoartele de evaluare pentru estimarea valorii de piață a imobilelor, întocmite de către S.C. Imobiliar Consulting S.R.L. reprezentată prin expert evaluator autorizat ANEVAR, dl. Cătălin Zamfiroiu;

- văzând Actul de dezmembrare autenticat sub nr. 447/15.02.2022 de Societatea Profesională Notarială “Vrabie și asociații”;

- văzând Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 13604/16.02.2022 emis de OCPI Vrancea;

- văzând Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 25855/08.03.2022 emis de OCPI Vrancea;

- având în vedere avizul comisiei de urbanism și agricultură;

- în conformitate cu prevederile art. 1.763 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;

- în conformitate cu prevederile art. 108 lit. “e” și art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- în baza art.129 alin. (2) lit.”c” și în temeiul art.139 alin. (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare pentru estimarea valorii de piață a imobilului - teren în suprafața de 200,00 mp., întocmit de către S.C. Imobiliar Consulting S.R.L. reprezentată prin expert evaluator autorizat ANEVAR, dl. Cătălin Zamfiroiu, ce constituie anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare pentru estimarea valorii de piață a imobilului - teren în suprafața de 182,00 mp., întocmit de către S.C. Imobiliar Consulting S.R.L. reprezentată prin expert evaluator autorizat ANEVAR, dl. Cătălin Zamfiroiu, ce constituie anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între Municipiul Focșani și domnii Neagu Marius –Iulian și Neagu Daniela, astfel:

- Municipiul Focșani primește suprafața de 200,00 mp., situată în intravilan Focșani, str. Aleea Parc nr.1, identificată prin T 204, P %11168, cu număr cadastral 68828, având categoria de folosință curți - construcții, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

- Municipiul Focșani cedează suprafața de 182,00 mp. aparținând domeniului privat al Municipiului Focșani, situată în str. Aleea Parc, identificată prin T 204, P 11168, cu număr cadastral 63426, având categoria de folosință curți - construcții, conform anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se împuternicește Primarul Municipiului Focșani - Cristi Valentin Misăilă să semneze în numele și pe seama Municipiului Focșani, contractul de schimb în formă autentică.

Contractul de schimb se va încheia în formă autentică în termen de 30 zile de la data aprobării hotărârii.

Art.5. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea în formă autentică a contractului de schimb vor fi suportate de către domnii Neagu Marius –Iulian și Neagu Daniela.

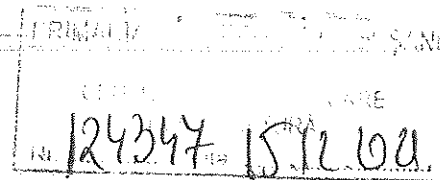
Art.6 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală, agricultură compartimentelor, birourilor, serviciilor precum și Primarului Municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin:

- Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate,
- Direcția economică
- Direcția Arhitectului Șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DUMITRU VICTOR**

**Contrasemnează,
Secretar General al Municipiului Focșani
Marta - Carmen GHIUȚĂ**

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCŞANI
CONSILIUL LOCAL



Anexa nr. 1 La Hotărârea nr. 92
din 31 martie 2022

RAPORT DE EVALUARE

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE
Pentru
ESTIMAREA VALORII de PIATA pt. TEREN- 200,00 mp.

din: Mun. Focsani, str. Aleea Parc T-204; P-11168 Cc Jud. Vrancea
apartinand : P.F. NEAGU Marius-Iulian si NEAGU Daniela;

Autorul Raportului de Evaluare:

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR nr. 17270

Tel: 0722/887740



Decembrie - 2021

S I N T E Z A

Lucrarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a unui teren format din 1 parcela insumand **200,00 mp** teren intravilan constructii aflata in proprietatea: **P.F. NEAGU Marius-Iulian si NEAGU Daniela;**

Beneficiarul lucrării:

Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645.**

Obiectul evaluării

Teren intravilan constructii din: Mun. Focsani, str. Aleea Parc nr. 1, T-204; P-11186, Jud. Vrancea, aflata in proprietatea: **P.F. NEAGU Marius-Iulian si NEAGU Daniela;**

Scopul evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului de mai sus.

Data evaluării

06.12.2021

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale anunțat de BNR era de: **4,9487 Lei/Euro.**

Data elaborării raportului de evaluare:

08.12.2021

Tipul proprietății

Proprietatea imobiliara evaluata este un teren cu destinatie constructii situat in intravilanul Mun. Focsani, str. Aleea Parc nr. 1, T-204; P- 11186, Jud. Vrancea, inscris in Cartea Funciara nr. 68828, nr. cadastral 68828 in suprafata totala de 200,00 mp.

Informații disponibile

Evaluarea se bazează pe informațiile primite din partea clientului cum ar fi: planul de amplasare a terenului in zona, precum și documentele care atestă dreptul de proprietate, respectiv contractele de vanzare cumparare sau contractele de schimb de proprietati.

Consultantul a facut investigații la fața locului cu ocazia inspectiei efectuate.

Bazele evaluarii

Valoarea urmărită în acest raport a fost **valoarea de piață**, asa cum este ea definita de Standardele Internationale de Evaluare.

Standardele Internaționale de evaluare de care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

- IVS 1 Valoarea de piata - baza de evaluare;
- Standardele Internationale de Practica in Evaluare :
 - GN 1 –Evaluarea proprietatii imobiliare;
 - GN 10 –Evaluarea proprietatilor agricole;

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare— ediția a VII 2005 :

„Valoarea de piață este suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată corespunzatoare, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

Valoarea de piata obtinuta in mod profesional reprezinta o evaluare obiectiva a drepturilor de proprietate

Abordarea evaluarii- metode de evaluare.

In functie de natura proprietatii si scopul evaluarii pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordari recomandate de standarde:

- abordarea prin comparatia vanzarilor
- abordarea prin capitalizarea veniturilor
- abordarea prin cost

Pentru determinarea valorii de piata a terenului in suprafata de **200,00 mp** s-a folosit metoda abordarea prin **comparatia vinzarilor**.

Inspectii

Evaluatorul a inspectat personal terenul de evaluat in luna decembrie 2021.

Valoarea de piata obtinuta:

În opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului din: Mun. Focsani, str. Aleea Parc nr. 1, T-204; P- 11186; nr. Cad. 68828, Jud. Vrancea aflat în proprietatea: P.F. NEAGU Marius-Iulian si NEAGU Daniela; este de: <u>79.200,00 Lei</u>, echivalent a <u>16.000,00 Euro</u> <u>200,00 mp. * 80,00 Euro/mp.)</u> <i>Cursul de schimb valutar: la 15.01.2021: 1 Euro = 4,9487 Lei</i>

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate in Lei si Euro, **fără TVA.**

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Zamfiroiu Catalin
Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatia ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



Ipoteze restrictive

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea este ocupata și folosita fără încălcarea prevederilor legale.

S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii proprietății.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând ca terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru exploatare in conditii de siguranta.

Evaluatorul nu a investigat proprietatea din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Calculul suprafețelor a fost făcut după planurile puse la dispoziție de client si dupa inscrisurile in relatie cu documentele prezentate.

Clauze limitative

În conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare, acest Raport de Evaluare „nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită anterior. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Autorul Raportului de Evaluare:

Denumire: **Evaluator Catalin Zamfiroiu**

Zamfiroiu Catalin, este membru a Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR) și a Corpului Expertilor Tehnici din România.

Evaluatorul are poziția de expert neutru, conform normelor europene.

Evaluatorul se obligă să nu divulge datele aferente lucrării și să respecte codul deontologic al profesiei de evaluator.

Raportul de evaluare a fost elaborat în 3 exemplare, toate originale, 2 fiind destinate beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorului.

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Zamfiroiu Catalin
Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatie ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



CUPRINS

CAP. 1. PREZENTARE GENERALĂ	...6
CAP. 2. DESCRIEREA TERENULUI	...8
CAP. 3. EVALUAREA	...11
CERTIFICARE	...14
ANEXE:	
Extras de Carte Funciara	
Schita cadastrala	
Oferte similare	

CAP. 1. PREZENTARE GENERALĂ

Obiectul lucrării

Terenul situat în: intravilanul Mun. Focsani, str. Aleea Parc nr. 1, T-204; P-11186, Jud. Vrancea, înscris în Cartea Funciara nr. 68828, nr. cadastral 68828, în suprafata totala de 200,00 mp. aflat în aflată în proprietatea: **P.F. NEAGU Marius-Iulian si NEAGU Daniela;**

Scopul lucrării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului de mai sus.

Clientul si destinatarul lucrării:

Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, cu sediul în str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, având **CIF-4350645**.

Având în vedere Statutul ANEVAR si Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client.

Prezentarea evaluatorului

Denumire: ing./ec. Catalin ZAMFIROIU

Zamfiroiu Catalin, este membru a Asociei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) si a Corpului Expertilor Tehnici din Romania. Evaluatorul are poziția de expert neutru, conform normelor europene. Evaluatorul se obligă să nu divulge datele aferente lucrării și să respecte codul deontologic al profesiei de evaluator.

Surse de informare

În vederea elaborării prezentului Raport de evaluare au fost consultate o serie de acte, documente si planuri puse la dispoziție de client si proprietari. S-au consultat publicatii de specialitate în domeniul imobiliar ,s-au preluat informatii specifice de pe internet, informatii furnizate de firme imobiliare privind tranzactiile si ofertele de terenuri în zona.

Premize si ipoteze restrictive

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspectarea proprietății, ocazie în care au fost puse la dispoziție planurile proprietății, acte care atestă dreptul de proprietate precum și alte documente. S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Nu s-a investigat prezenta sau absenta substanțelor nocive. În absenta unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate fără TVA.

Clauze de nepublicare

Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în nici - un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat în nici - o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului referitoare la forma și contextul în care ar putea apare.

Responsabilitatea fata de terti

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

Clientul se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât în acela pentru care a fost solicitat.

CAPITOLUL 2. DESCRIEREA TERENULUI

Amplasament

Terenul de evaluat este situat in intravilanul Mun. Focsani, str. Aleea Parc nr. 1, T-204; P- 11186, Jud. Vrancea, inscris in Cartea Funciara nr. 68828, nr. cadastral 68828, in **suprafata totala de 200,00 mp.** aflat in aflat in proprietatea: **P.F. NEAGU Marius-Iulian si NEAGU Daniela;**

Parcela de mai sus este constituite intr-o suprafata unitara.

Zona are un pronuntat specific residential.

Accesul la proprietate se face pe strada Aleea Parc.

Dreptul de proprietate asupra terenului

Dreptul de proprietate asupra terenului este detinut de: **P.F. NEAGU Marius-Iulian si NEAGU Daniela;**

Din documentele prezentate rezulta ca terenul este inscris in cartea funciara a Orasului Municipiu Focsani si are numar cadastral 68828N si este inregistrat cu Cartea Funciara nr. 68828.

Dotare cu utilități

Terenul evaluat dispunea la data evaluarii de utilitati(la gard) cum ar fi: apa, energie electrica, pe suprafata terenului proprietate a: **P.F. NEAGU Marius-Iulian si NEAGU Daniela;**

Forma și topografie

Terenul are o formă regulată, dreptunghiulară în care nu sunt intercalate parcele ce aparțin altor proprietari, având o topografie plană.

Sarcini

La data evaluării, din documentele consultate, rezulta că terenul evaluat nu era grevat de sarcini, ca ipotecă.

Piața imobiliară

Piața imobiliară în zona de amplasare a terenului de evaluat este scăzută la data evaluării se înregistrează o criză financiară și o blocare a pieței imobiliare înregistrându-se în ultima perioadă oferte de terenuri intravilane în zona.

În ultima perioadă s-au oferit în Orașul/Municipiul Focșani terenuri intravilane cu suprafețe de **2.029,00 mp**; **900,00 mp**; și **662,00 mp** la un preț de ofertă de: **65,00 Euro/mp**; **86,00 Euro/mp** și respectiv **110,00 Euro/mp**.

Aceste tranzacții pot fi luate ca referință atât datorită faptului că sunt tranzacții intravilane cât și datorită suprafețelor (cu specific rezidențial), care influențează determinant prețul tranzacției.

Cea mai bună utilizare a terenului

„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibil, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- probabilă și posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maximum productivă

Cele mai bune utilizări sunt, în general, conforme sau similare cu utilizările din vecinătatea înconjurătoare. Se menționează că zona în care se află terenul precum și vecinătățile sunt destinate în totalitate construcțiilor industriale în care o pondere importantă o dețin halele.

- permisibilă legal

Pentru proprietatea analizată nu există restricții cu caracter privat, utilizările admise sunt cele permise pentru alte proprietati similare din imediata apropiere.

În zona analizată utilizările cele mai probabile pot fi in domeniul exploatarei industriale cu destinatie diferita in functie de optiunea proprietarului.

- probabilă și posibilă fizic

Din punct de vedere al posibilității fizice nu există restricții.

Structura geologică a terenului permite orice utilizare in domeniul exploatarei curti constructii.

- fezabila finaciar

In situatia realizarii unor exploatatii industriale acestea sunt fezabile pentru persoanele din zona.

- maximum productivă

Se considera ca realizarea unor exploatatii constructii cu specific spatii comerciale sau industriale este mult mai productiva financiar decat exploatatiile constructii case.

Fata de cele de mai sus, se considera ca cea mai buna utilizare a terenului este cea din zona exploatarei pentru constructii rezidentiale sau spatii comerciale.

CAP. 3. EVALUAREA TERENULUI.

Exista mai multe tehnici de evaluare a terenurilor:

- comparatia directa
- alocarea
- extractia
- parcelarea
- tehnica reziduala
- capitalizarea rentei financiare

Pentru proprietatea imobiliara in cauza,s-a folosit metoda comparatiei directe, considerandu-se terenul liber pentru scopul evaluarii.

Prin aceasta metoda,preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate,comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

In general,elementele de comparatie pot fi ,drepturile de proprietate,restrictiile legale,conditiile pietei(data vanzarii)localizarea,caracteristicile fizice,utilitatile disponibile,zonarea si cea mai buna utilizare.Elementele de comparatie cele mai variabile,de la caz la caz,sunt caracteristicile fizice,adica suprafata si forma,lungimea la fatada,topografia,localizarea si vederea.Este bine ca evaluatorul sa coreleze rezultatele a doua sau mai multe comparatii.

Determinarea valorii de piață prin aceasta metoda se face prin analiza, comparatia si aplicarea de corectii unor suprafete de terenuri similare pentru care exista informatii privind preturile.

Pentru comparatie au fost alese terenuri in zona apropiata amplasamentului studiat:

1. **Teren A**– Mun. Focsani, Jud. Vrancea, proprietar cu urmatoarele caracteristici:

- S = **2.029,00** mp;
- deschidere 27 m;
- raport dimensiuni 1/1;
- facilitatile zonei;
- ofertare **65,00 Euro/mp**;

2. **Teren B**– Mun. Focsani, Jud. Vrancea, proprietar cu urmatoarele caracteristici:

- S= **900,00** mp;
- deschidere 20 m;
- raport dimensiuni 1/1
- facilitatile zonei;
- ofertare **86,00 Euro/mp**;

3. **Teren C** – Mun. Focsani, Jud. Vrancea, proprietar cu următoarele caracteristici:

- S= 662,00 mp;
- deschidere 24 m;
- raport dimensiuni 1/1;
- facilitatile zonei;
- oferta 110,00 Euro/mp.

Pentru determinarea valorii terenului se fac următoarele corecții:

- a) Corecții la preturile de ofertare – in general preturile de ofertare sunt cu 10-12% mai mari decât preturile la care se realizează tranzacția;
- b) Corecții pentru front stradal – între 5-20% - terenurile cu front stradal mai mare sunt mai bine vândute;
- c) Raport dimensiuni – corecții pentru forma si dimensiunile terenului. Pentru terenurile la care raportul dintre lungime si lățime este cit mai mic preturile sunt mai mari, comparativ cu terenurile înguste si lungi –între +20% si – 8%;
- d) Corecții pentru localizare 20% pentru zona imediat inferioara.

Element de comparatie	Teren evaluat	Teren A	Teren B	Teren C
Pret teren oferta (Euro)		131.885	77.400	72.820
Suprafata (mp)	220,00	2.029,00	900,00	662,00
Ofertare (tranzactie)		ofertare	Ofertare	ofertare
CORECTIE		-0,10 -13.188	-0.10 -7.740	-0,10 -7.282
PRET CORECTAT(Euro)		118.696	69.660	69750
Localizare		La fel	La fel	La fel
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(Euro)		118.696	69.660	65.538
Front stradal	dublu	27	20	24
CORECTII		+0.05 +5.934	+0.05 +3.483	+0.05 +3.276
PRET CORECTAT(Euro)		124.631	73.143	68.815
Raport dimensiuni	1/1	1/1	1/1	1,5/1
CORECTII		0	0	-0.05 -3.440
PRET CORECTAT(Euro)		124.631	73.143	65.374
Utilitati		Aceleasi	Aceleasi	Aceleasi
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(Euro)		124.631	73.143	65.374

CORECTIE NETA	TOTATLA		-7.254	-4.257	-7.446
CORECTIE NETA(%)	TOTALA		-5.5%	-5.5%	-10%
CORECTIE BRUTA	TOTALA		7.254	4.257	7.446
CORECTIE BRUTA(%)	TOTALA		5,5%	5,5%	10,0%
NUMAR CORECTII			2	2	3

Din calculele efectuate rezulta ca terenul pentru care suma corecțiilor brute este mai mica(5,5%) si numarul de corectii (2) sunt cele mai putine este cel situat in: municipiul Focsani (teren B).

Valoarea corectata a acestuia este de: **73.143 Euro** (81,27 Euro/mp)-
Valoare rotunjita: 80,00 Euro/mp

Consider valoarea terenului situat in intravilanul Mun. Focsani, str. Aleea Parc nr. 1, T-204; P- 11186, Jud. Vrancea, inscris in Cartea Funciara nr. 68828, nr. cadastral 68828, in **suprafata totala de 200,00 mp.** aflat in afalta in proprietatea: **P.F. NEAGU Marius-Iulian si NEAGU Daniela;**
este de:

80,00 Euro/mp

Rezulta:

În opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului din: Mun. Focsani, str. Aleea Parc nr. 1, T-204; P- 11186; nr. Cad. 68828, Jud. Vrancea aflat în proprietatea: P.F. NEAGU Marius-Iulian si NEAGU Daniela; este de: 79.200,00 Lei, echivalent a 16.000,00 Euro 200,00 mp. * 80,00 Euro/mp.) Cursul de schimb valutar: la 15.01.2021: 1 Euro = 4,9487 Lei

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate in Lei si Euro, **fără TVA.**

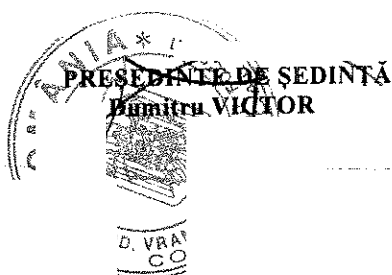
Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Zamfiroiu Catalin
Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatia ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



CERTIFICARE

Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport;
Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are nici un interes personal și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare și Codul Deontologic al evaluatorului;
Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională;
Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
Evaluatorul a efectuat inspecția personală a proprietății;
Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport nu a acordat asistență profesională evaluatorului în elaborarea raportului;
Evaluatorul certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de el poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare;
Evaluatorul este membru ANEVAR.

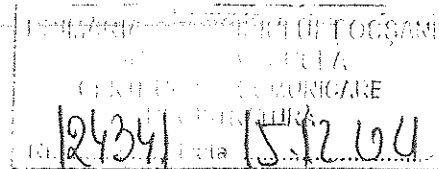
**Autorul Raportului de Evaluare**

Ing./Ec. Zamfiroiu Catalin
Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatie Nr. 17270
Tel: 0722/887740



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta-Carmen GHIUȚĂ

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCŞANI
CONSILIUL LOCAL



Anexa nr. 2 La Hotărârea nr. 92
din 31 martie 2022

RAPORT DE EVALUARE

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Pentru

ESTIMAREA VALORII de PIATA pt. TEREN- 182,00 mp.

din: Mun. Focsani, str. Aleea Parc T-204; P-11168 Cc Jud. Vrancea
apartinand domeniului privat al Municipiului Focsani

Autorul Raportului de Evaluare:

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR nr. 17270

Tel: 0722/887740

Decembrie - 2021

S I N T E Z A

Lucrarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a unui teren format din 1 parcela insumand **182,00 mp** teren intravilan constructii aflata in proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Mun. Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**.

Beneficiarul lucrării:

Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**.

Obiectul evaluării

Teren intravilan constructii din: Mun. Focsani, str. Aleea Parc nr. 1, T-204; P- 11182, Jud. Vrancea, aflata in proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**.

Scopul evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului de mai sus.

Data evaluării

06.12.2021

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale anunțat de BNR era de: **4,9487 Lei/Euro**.

Data elaborării raportului de evaluare:

08.12.2021

Tipul proprietății

Proprietatea imobiliara evaluata este un teren cu destinatie constructii situat in intravilanul Mun. Focsani, str. Aleea Parc nr. 1, T-204; P- 11182, Jud. Vrancea, inscris in Cartea Funciara nr. 63426, nr. cadastral 63426 in suprafata totala de 182,00 mp.

Informații disponibile

Evaluarea se bazează pe informațiile primite din partea clientului cum ar fi: planul de amplasare a terenului în zona, precum și documentele care atestă dreptul de proprietate, respectiv contractele de vânzare cumpărare sau contractele de schimb de proprietati.

Consultantul a făcut investigații la fața locului cu ocazia inspecției efectuate.

Bazele evaluării

Valoarea urmărită în acest raport a fost **valoarea de piață**, așa cum este ea definită de Standardele Internaționale de Evaluare.

Standardele Internaționale de evaluare de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

- IVS 1 Valoarea de piață - baza de evaluare;
- Standardele Internaționale de Practică în Evaluare :
 - GN 1 –Evaluarea proprietății imobiliare;
 - GN 10 –Evaluarea proprietăților agricole;

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare— ediția a VII 1825 :
„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată corespunzătoare, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

Valoarea de piață obținută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate

Abordarea evaluării- metode de evaluare.

În funcție de natura proprietății și scopul evaluării pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordări recomandate de standarde:

- abordarea prin comparația vânzărilor
- abordarea prin capitalizarea veniturilor
- abordarea prin cost

Pentru determinarea valorii de piață a terenului în suprafața de **182,00 mp** s-a folosit metoda abordarea prin **comparația vânzărilor**.

Inspecții

Evaluatorul a inspectat personal terenul de evaluat în luna decembrie 2021.

Valoarea de piata obținuta:

În opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului din: Mun. Focsani, str. Aleea Parc nr. 1, T-204; P- 11182; nr. Cad. 634268, Jud. Vrancea aflat în proprietatea: Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani avand CIF- 4350645 , cu sediul în: str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Mun. Focșani, Jud. Vrancea; este de: 73.300,00 Lei, echivalent a 14.600,00 Euro 182,00 mp. * 80,00 Euro/mp.) <i>Cursul de schimb valutar: la 15.01.2021: 1 Euro = 4,9487 Lei</i>

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate în Lei și Euro, **fără TVA.**

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Zamfiroiu Catalin
Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatia ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740

Ipoteze restrictive

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea este ocupată și folosită fără încălcarea prevederilor legale.

S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii proprietății.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru exploatare în condiții de siguranță.

Evaluatorul nu a investigat proprietatea din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Calculul suprafețelor a fost făcut după planurile puse la dispoziție de client și după înscrisurile în relație cu documentele prezentate.

Clauze limitative

În conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare, acest Raport de Evaluare „nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită anterior. Nu acceptam nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Autorul Raportului de Evaluare:

Denumire: **Evaluator Catalin Zamfiroiu**

Zamfiroiu Catalin, este membru a Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR) și a Corpului Expertilor Tehnici din România. Evaluatorul are poziția de expert neutru, conform normelor europene. Evaluatorul se obligă să nu divulge datele aferente lucrării și să respecte codul deontologic al profesiei de evaluator. Raportul de evaluare a fost elaborat în 3 exemplare, toate originale, 2 fiind destinate beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorului.

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Zamfiroiu Catalin
Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatia ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740

CUPRINS

CAP. 1. PREZENTARE GENERALĂ	...6
CAP. 2. DESCRIEREA TERENULUI	...8
CAP. 3. EVALUAREA	...11
CERTIFICARE	...14
ANEXE:	
Extras de Carte Funciara	
Schita cadastrala	
Oferte similare	

CAP. 1. PREZENTARE GENERALĂ

Obiectul lucrării

Terenul situat în: intravilanul Mun. Focsani, str. Aleea Parc nr. 1, T-204; P-11182, Jud. Vrancea, înscris în Cartea Funciara nr. 63426, nr. cadastral 63426, în **suprafata totala de 182,00 mp.** aflata în proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul în str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Mun. Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**.

Scopul lucrării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului de mai sus.

Clientul si destinatarul lucrării:

Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, cu sediul în str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Mun. Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**.

Avand în vedere Statutul ANEVAR si Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client.

Prezentarea evaluatorului

Denumire: ing./ec. Catalin ZAMFIROIU

Zamfiroiu Catalin, este membru a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) si a Corpului Expertilor Tehnici din Romania. Evaluatorul are poziția de expert neutru, conform normelor europene. Evaluatorul se obligă să nu divulge datele aferente lucrării și să respecte codul deontologic al profesiei de evaluator.

Surse de informare

În vederea elaborării prezentului Raport de evaluare au fost consultate o serie de acte, documente si planuri puse la dispoziție de client si proprietari. S-au consultat publicatii de specialitate in domeniul imobiliar ,s-au preluat informatii specifice de pe internet, informatii furnizate de firme imobiliare privind tranzactiile si ofertele de terenuri in zona.

Premize si ipoteze restrictive

Datele cuprinse in raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspectarea proprietății, ocazie în care au fost puse la dispoziție planurile proprietății, acte care atestă dreptul de proprietate precum și alte documente. S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Nu s-a investigat prezenta sau absenta substanțelor nocive. În absenta unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului. Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate fără TVA.

Clauze de nepublicare

Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în nici - un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat în nici - o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului referitoare la forma și contextul în care ar putea apare.

Responsabilitatea fata de terti

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

Clientul se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât în acela pentru care a fost solicitat.

CAPITOLUL 2. DESCRIEREA TERENULUI

Amplasament

Terenul de evaluat este situat in intravilanul Mun. Focsani, str. Aleea Parc nr. 1, T-204; P- 11182, Jud. Vrancea, in scris in Cartea Funciara nr. 63426, nr. cadastral 63426, in **suprafata totala de 182,00 mp.** aflata in proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Mun. Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF-4350645**.

Parcela de mai sus este constituite intr-o suprafata unitara.

Zona are un pronuntat specific residential.

Accesul la proprietate se face pe strada Aleea Parc.

Dreptul de proprietate asupra terenului

Dreptul de proprietate asupra terenului este detinut de: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Mun. Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**.

Din documentele prezentate rezulta ca terenul este in scris in cartea funciara a Orasului Municipiu Focsani si are numar cadastral 63426N si este inregistrat cu Cartea Funciara nr. 63426.

Dotare cu utilități

Terenul evaluat dispunea la data evaluarii de utilitati (la gard) cum ar fi: apa, energie electrica, pe suprafata terenului proprietate a: Primariei Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Mun. Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**.

Forma si topografie

Terenul are o forma regulata, dreptunghiulara in care nu sunt intercalate parcele ce apartin altor proprietari, avand o topografie plana.

Sarcini

La data evaluării, din documentele consultate, rezulta ca terenul evaluat nu era grevat de sarcini, ca ipoteci.

Piata imobiliara

Piata imobiliara in zona de amplasare a terenului de evaluat este scazuta la data evaluarii se inregistreaza o criza financiara si o blocare a pietii imobiliare inregistrand-se in ultima perioada oferte de terenuri intravilane in zona.

In ultima perioada s-au oferat in Orasul/Municipiu Focsani terenuri intravilane cu suprafete de 2.029,00 mp; 900,00 mp; si 662,00 mp la un pret de oferta de: 65,00 Euro/mp; 86,00 Euro/mp si respectiv 110,00 Euro/mp.

Aceste tranzactii pot fi luate ca referinta atat datorita faptului ca sunt tranzactii intravilane cat si datorita suprafetelor(cu specific rezidential), care influenteaza determinant pretul tranzactiei.

Cea mai bună utilizare a terenului

„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibil, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- probabilă și posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maximum productivă

Cele mai bune utilizări sunt, în general, conforme sau similare cu utilizările din vecinătatea înconjurătoare. Se mentioneaza ca zona in care se afla terenul precum si vecinatile sunt destinate in totalitate constructiilor industriale in care o pondere importanta o detin halele.

- permisibilă legal

Pentru proprietatea analizată nu există restricții cu caracter privat, utilizările admise sunt cele permise pentru alte proprietati similare din imediata apropiere.

În zona analizată utilizările cele mai probabile pot fi in domeniul exploatarii industriale cu destinatie diferita in functie de optiunea proprietarului.

- probabilă și posibilă fizic

Din punct de vedere al posibilității fizice nu există restricții.

Structura geologică a terenului permite orice utilizare in domeniul exploatarii curti constructii.

- fezabila finaciar

In situatia realizarii unor exploatatii industriale acestea sunt fezabile pentru persoanele din zona.

- maximum productivă

Se considera ca realizarea unor exploatatii constructii cu specific spatii comerciale sau industriale este mult mai productiva financiar decat exploatatiiile constructii case.

Fata de cele de mai sus, se considera ca cea mai buna utilizare a terenului este cea din zona exploatarii pentru constructii rezidentiale sau spatii comerciale.

CAP. 3. EVALUAREA TERENULUI.

Exista mai multe tehnici de evaluare a terenurilor:

- comparatia directa
- alocarea
- extractia
- parcelarea
- tehnica reziduala
- capitalizarea rentei financiare

Pentru proprietatea imobiliara in cauza,s-a folosit metoda comparatiei directe, considerandu-se terenul liber pentru scopul evaluarii.

Prin aceasta metoda,preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate,comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

In general,elementele de comparatie pot fi ,drepturile de proprietate,restrictiile legale,conditiile pietei(data vanzarii)localizarea,caracteristicile fizice,utilitatile disponibile,zonarea si cea mai buna utilizare.Elementele de comparatie cele mai variabile,de la caz la caz,sunt caracteristicile fizice,adica suprafata si forma,lungimea la fatada,topografia,localizarea si vederea.Este bine ca evaluatorul sa coreleze rezultatele a doua sau mai multe comparatii.

Determinarea valorii de piață prin aceasta metoda se face prin analiza, comparația si aplicarea de corecții unor suprafețe de terenuri similare pentru care exista informații privind preturile.

Pentru comparație au fost alese terenuri in zona apropiata amplasamentului studiat:

1. **Teren A**– Mun. Focsani, Jud. Vrancea, proprietar cu următoarele caracteristici:

- S = 2.029,00 mp;
- deschidere 27 m;
- raport dimensiuni 1/1;
- facilitatile zonei;
- ofertare 65,00 Euro/mp;

2. **Teren B**– Mun. Focsani, Jud. Vrancea, proprietar cu următoarele caracteristici:

- S= 900,00 mp;
- deschidere 20 m;
- raport dimensiuni 1/1
- facilitatile zonei;
- ofertare 86,00 Euro/mp;

3. **Teren C** – Mun. Focsani, Jud. Vrancea, proprietar cu următoarele caracteristici:

- S= 662,00 mp;
- deschidere 24 m;
- raport dimensiuni 1/1;
- facilitatile zonei;
- oferta 110,00 Euro/mp.

Pentru determinarea valorii terenului se fac următoarele corecții:

- a) Corecții la preturile de ofertare – in general preturile de ofertare sunt cu 10-12% mai mari decât preturile la care se realizează tranzacția;
- b) Corecții pentru front stradal – între 5-20% - terenurile cu front stradal mai mare sunt mai bine vândute;
- c) Raport dimensiuni – corecții pentru forma si dimensiunile terenului. Pentru terenurile la care raportul dintre lungime si lățime este cit mai mic preturile sunt mai mari, comparativ cu terenurile înguste si lungi –între +20% si – 8%;
- d) Corecții pentru localizare 20% pentru zona imediat inferioara.

Element de comparatie	Teren evaluat	Teren A	Teren B	Teren C
Pret teren oferta (Euro)		131.885	77.400	72.820
Suprafata (mp)	220,00	2.029,00	900,00	662,00
Ofertare (tranzactie)		ofertare	Ofertare	ofertare
CORECTIE		-0,10	-0.10	-0,10
		-13.188	-7.740	-7.282
PRET CORECTAT(Euro)		118.696	69.660	69750
Localizare		La fel	La fel	La fel
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(Euro)		118.696	69.660	65.538
Front stradal	dublu	27	20	24
CORECTII		+0.05	+0.05	+0.05
		+5.934	+3.483	+3.276
PRET CORECTAT(Euro)		124.631	73.143	68.815
Raport dimensiuni	1/1	1/1	1/1	1,5/1
CORECTII		0	0	-0.05
				-3.440
PRET CORECTAT(Euro)		124.631	73.143	65.374
Utilitati		Aceleasi	Aceleasi	Aceleasi
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(Euro)		124.631	73.143	65.374

CORECTIE NETA	TOTATLA		-7.254	-4.257	-7.446
CORECTIE NETA(%)	TOTALA		-5.5%	-5.5%	-10%
CORECTIE BRUTA	TOTALA		7.254	4.257	7.446
CORECTIE BRUTA(%)	TOTALA		5,5%	5,5%	10,0%
NUMAR CORECTII			2	2	3

Din calculele efectuate rezulta ca terenul pentru care suma corecțiilor brute este mai mica(5,5%) si numarul de corectii (2) sunt cele mai putine este cel situat in: municipiul Focsani (teren B).

Valoarea corectata a acestuia este de: **73.143 Euro** (81,27 Euro/mp)-
Valoare rotunjită: 80,00 Euro/mp

Consider ca valoarea terenului situat in intravilanul Mun. Focsani, str. Alea Parc nr. 1, T-204; P- 11182, Jud. Vrancea, inscris in Cartea Funciara nr. 63426, nr. cadastral 63426, in **suprafata totala de 182,00 mp.** aflata in proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Mun. Focșani, Judetul Vrancea, avand CIF- 4350645, este de: **80,00 Euro/mp**

Rezulta:

În opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului

din: Mun. Focsani, str. Alea Parc nr. 1, T-204; P- 11182; nr. Cad. 634268, Jud. Vrancea
aflat în proprietatea:

Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani avand **CIF- 4350645,**

cu sediul in: str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Mun. Focșani, Jud. Vrancea;

este de: 73.300,00 Lei, echivalent a 14.600,00 Euro 182,00 mp. * 80,00 Euro/mp.)

Cursul de schimb valutar: la 15.01.2021: 1 Euro = 4,9487 Lei

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate in Lei si Euro, **fără TVA.**

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Zamfiroiu Catalin
Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatia ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740

CERTIFICARE

Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport;
Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are nici un interes personal și nici nu este părținitor față de vreuna din părțile implicate;
Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare și Codul Deontologic al evaluatorului;
Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională;
Evaluatorul are experiența în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
Evaluatorul a efectuat inspecția personală a proprietății;
Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport nu a acordat asistență profesională evaluatorului în elaborarea raportului;
Evaluatorul certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de el poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare;
Evaluatorul este membru ANEVAR.



Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Zamfiroiu Catalin
Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatia ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta-Carmen GHIUȚĂ

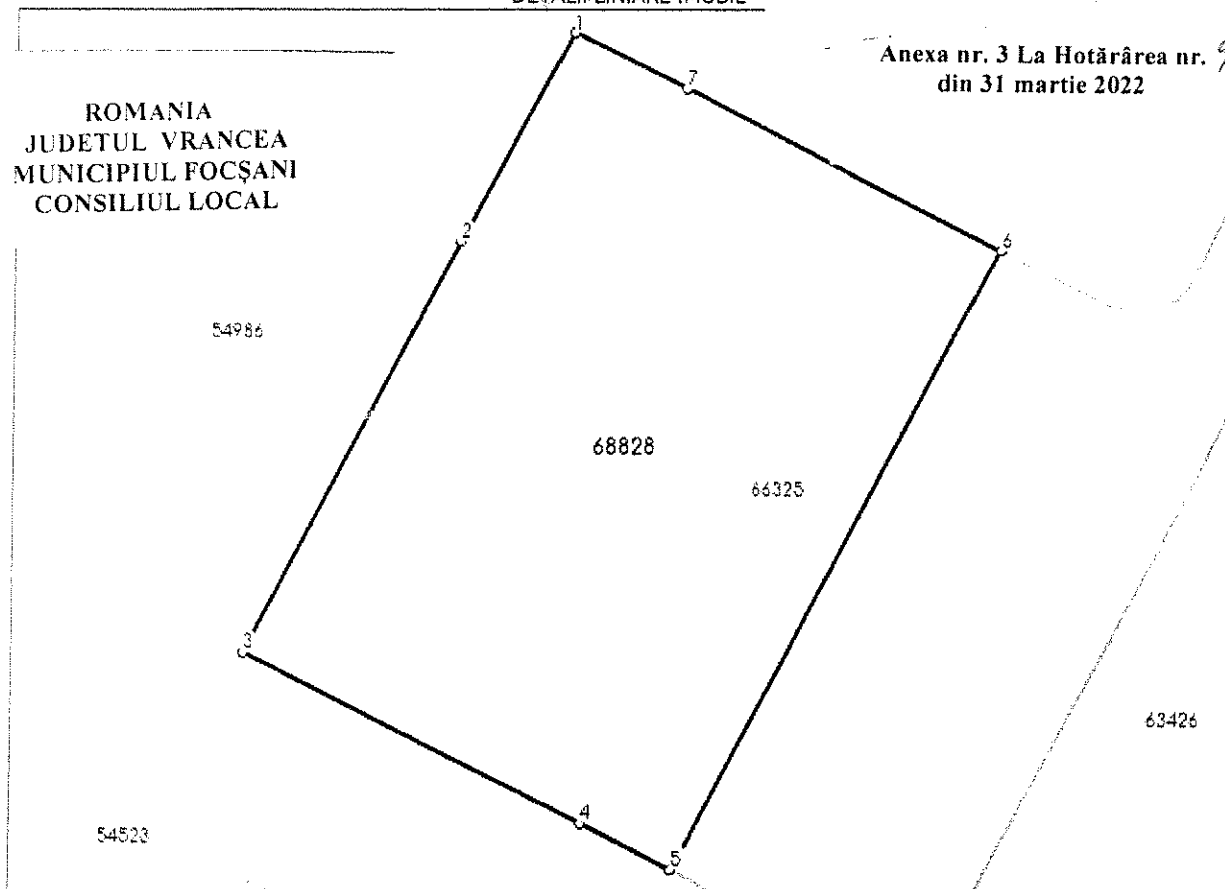
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
68828	200	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Anexa nr. 3 La Hotărârea nr. 92
din 31 martie 2022

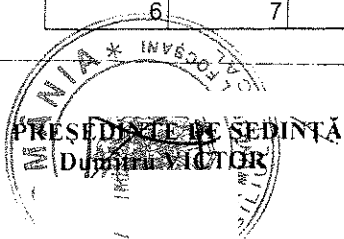
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	200	204	%11168	-	Intravilan neimprejmuit.

Lungime Segmente

1.) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.754
2	3	11.305
3	4	9.26
4	5	2.47
5	6	17.005
6	7	8.678



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta-Carmen GHIUȚĂ

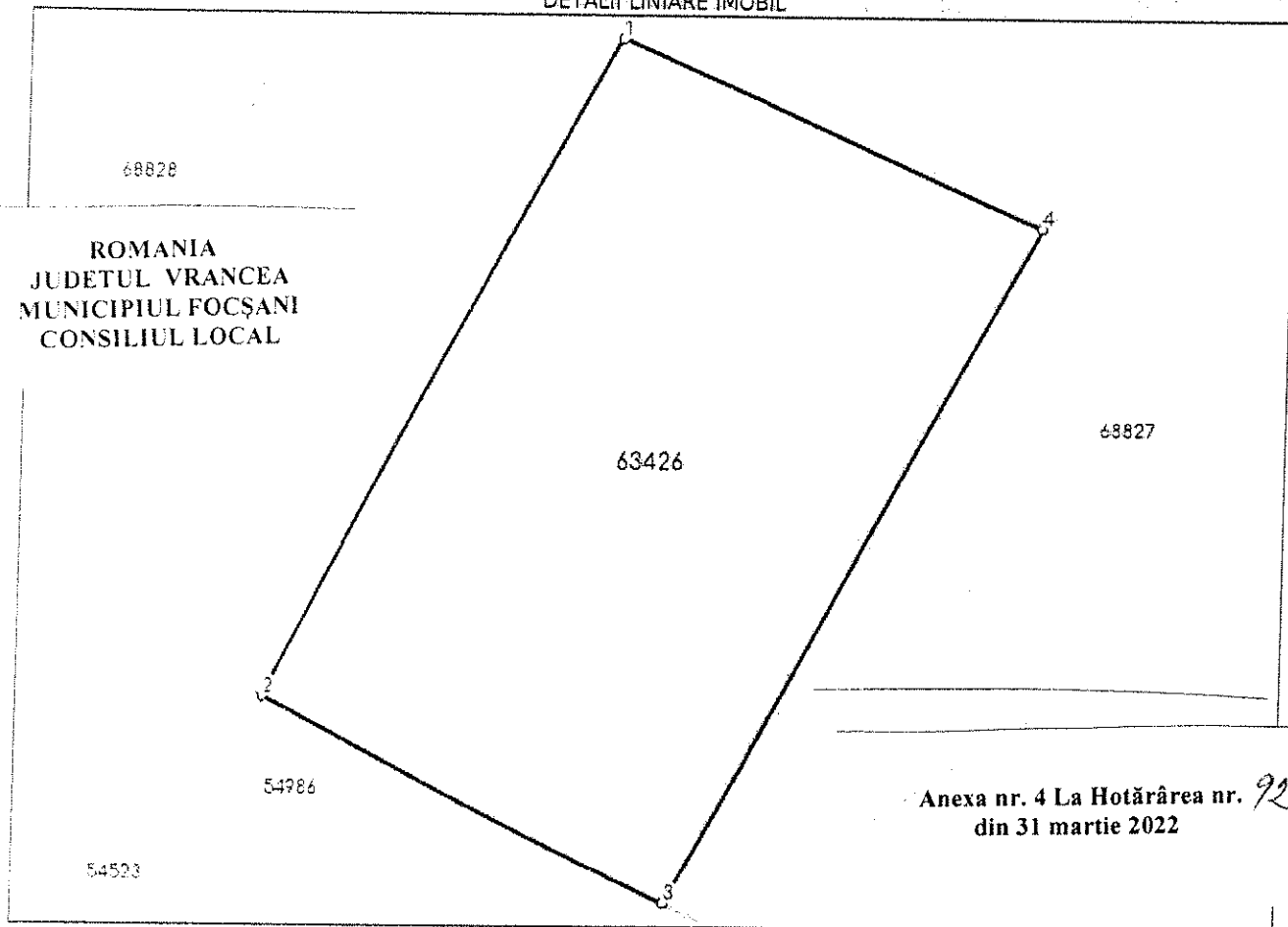
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63426	182	

* 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	182	204	11168	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.085
2	3	10.446
3	4	17.628
4	1	10.596

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

PRESEDINTE DE SEDINTĂ
DUMITRU VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta-Carmen GHIUȚĂ