



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI



H O T Ă R Ă R E

privind însușirea Raportului de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a terenurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului Focșani și încadrarea acestora în zone de interes

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

- analizând Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Focșani Cristi Valentin Misăilă privind însușirea Raportului de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a terenurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului Focșani și încadrarea acestora în zone de interes, Referatul de necesitate nr.73344/19.07.2023, Referatul de aprobare nr.73357/19.04.2023 și Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate nr.73364/19.07.2023;
- având în vedere Raportul de evaluare întocmit pentru stabilirea valorii de piață a terenurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului Focșani întocmit de expertul evaluator Cătălin Zamfiroiu;
- văzând HCL nr.28/26.01.2017, prin care s-a aprobat încadrarea pe zone a terenurilor din Municipiul Focșani;
- în conformitate cu prevederile art.129 alin.(2) lit.”c”, art.139 alin.(2), art.363 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a terenurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului Focșani și încadrarea acestora pe zone de interes, conform anexei care face parte din prezenta hotărâre.

Art.2. Pe cale de consecință HCL nr.67/23.02.2017 prin care a fost însușit raportul de evaluare a terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Focșani își încetează aplicabilitate.

Art.3. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală, agricultură, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului Municipiului Focșani, conform legii, care va asigura executarea acesteia, prin Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate, Direcția arhitectului șef și Direcția economică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Liviu George Macovei

Contrasemnează,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta- Carmen GHIUȚĂ

Municipiul Focsani, 27 iulie 2023
Nr. 240

LUCRARE DE EVALUARE

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE Terenuri- Municipiul Focsani privind stabilirea valorii de piata a terenurilor apartinand Municipiului Focsani si incadrarea acestora in zona de interes

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

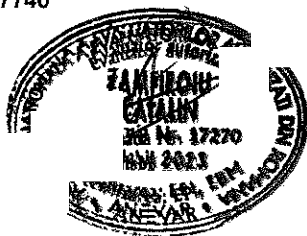
Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



Iunie - 2023

S I N T E Z A

Lucrarea a fost solicitată pentru estimarea **valorii de piață** a terenurilor din apartinand Municipiului Focsani si incadrarea acestora in zona de interes: zona A; zona B; zona C; zona D, terenuri intravilane constructii aflate in proprietatea **U.A.T. Mun. Focsani**, conform nomenclaturii stradale a Municipiului Focsani. Numar total strazi: 295 din care 272 in Mun. Focsani si 23 in Localiatile. Componente(*anexa la dosarul de evaluare*).

zonna A cuprinde un numar de 55 de strazi si portiuni de strazi;
zonna B cuprinde un numar de 143 de strazi si portiuni de strazi;
zonna C cuprinde un numar de 42 de strazi si portiuni de strazi;
zonna D cuprinde un numar de 55 de strazi si portiuni de strazi;

Fiecare dintre terenurile aflate in cele 4 zone ale orasului si loc. componente se gasesc intr-un fel sau altul in apropierea unor facilitate- din punct de vedere economic ceea ce face din aceasta o pozitie comoda si favorabila desfasurarii de diverse activitati si care la un moment dat poate sa devina o investitie atractiva.

Beneficiarul lucrării: U.A.T. Mun. Focsani, cu sediul in: Mun. Focșani, str. Bulevardul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Judetul Vrancea, avind CIF- 4350645.

Obiectul evaluării

Scopul raportului de evaluare este stabilirea **valorii de piata** a terenurilor apartinand Municipiului Focsani si incadrarea acestora in zona de interes din Municipiul Focsani: zona A; zona B; zona C; zona D, terenuri intravilane aflate in proprietatea **U.A.T. Mun. Focsani**, cu sediul in: Mun. Focșani, str. Bulevardul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Judetul Vrancea, avind CIF- 4350645.

Scopul evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenurilor de mai sus, pe grupe-zonale.

Data evaluării:

19.06.2023

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de: **4,9596 Lei/ Euro**.

Data elaborării raportului de evaluare:

30.06.2023

CAP. 1. PREZENTARE GENERALĂ

Obiectul lucrării

Proprietatea imobiliară evaluată reprezintă terenurile care alcătuiesc domeniu public și privat al Municipiului Focsani și se găsesc în zone de importanță A, B, C, D, din intravilanul Municipiului Focsani.

Terenurile de evaluat sunt amplasate în cele 4 zone ale Municipiului Focsani, conform zonării pe străzi inventariate prin H.C.L. nr. 28/2017, aprobată de Consiliul Local al Municipiului Focsani. Terenurile domeniului privat cuprind în general spațiile rămase între clădiri, în parcarile blocurilor, zonele verzi.

Scopul lucrării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenurilor de mai sus, pe grupe-zonale.

Clientul și destinatarul lucrării:

U.A.T. Mun. Focsani, cu sediul în: Mun. Focșani, str. Bulevardul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Județul Vrancea, având CIF- 4350645.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client.

Prezentarea evaluatorului

Denumire: **ing./ec. Catalin ZAMFIROIU**

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

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 terenurilor supuse evaluarii s-a folosit metoda abordarea prin **comaratia vinzarilor**.

Inspectii

Evaluatorul a inspectat personal o grupa de terenuri situate in toate cele 4 zone de evaluat in luna **ianie 2023**.

Valoarea de piata obtinuta:

1. Mun. Focsani ZONA A –Jud. Vrancea

În opinia evaluatorului <u>valoarea de piata pentru vanzare</u> a terenurilor aflate in <u>zona A</u> aflate în proprietatea U.A.T. Mun. Focsani este de: <u>140,00 Euro/mp, echivalent a 690,00 Lei/mp. (valoare rotunjita)</u> <i>Cursul de schimb valutar: la 19.06.2023: 1 Euro = 4,9596 Lei</i>
--

2. Mun. Focsani ZONA B –Jud. Vrancea

În opinia evaluatorului <u>valoarea de piata pentru vanzare</u> a terenurilor aflate in <u>zona B</u> aflate în proprietatea U.A.T. Mun. Focsani este de: <u>85,00 Euro/mp, echivalent a 420,00 Lei/mp. (valoare rotunjita)</u> <i>Cursul de schimb valutar: la 19.06.2023: 1 Euro = 4,9596 Lei</i>

Autorul Raportului de Evaluare**Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU**

Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatia ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



3. Mun. Focsani ZONA C –Jud. Vrancea

**În opinia evaluatorului valoarea de piata pentru vanzare
a terenurilor aflate in zona C
aflate în proprietatea U.A.T. Mun. Focsani
este de: 63,00 Euro/mp, echivalent a 312,00 Lei/mp. (valoare rotunjită)
Cursul de schimb valutar: la 19.06.2023: 1 Euro = 4,9596 Lei**

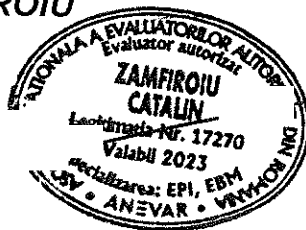
4. Mun. Focsani ZONA D –Jud. Vrancea

**În opinia evaluatorului valoarea de piata pentru vanzare
a terenurilor aflate in zona D
aflate în proprietatea U.A.T. Mun. Focsani
este de: 45,00 Euro/mp, echivalent a 220,00 Lei/mp. (valoare rotunjită)
Cursul de schimb valutar: la 19.06.2023: 1 Euro = 4,9596 Lei**

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatie 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 ca 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.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate în Lei și Euro, fără T.V.A.

Clauze limitative

În conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale 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 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.

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. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator
Evaluador 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	

Tipul proprietății

Proprietatea imobiliară evaluată reprezintă terenurile care alcătuiesc domeniul public și privat al Municipiului Focsani și se găsesc în zone de importanță A, B, C, D, din intravilanul Municipiului Focsani.

Terenurile de evaluat sunt amplasate în cele 4 zone ale Municipiului Focsani, conform zonării pe străzi a Consiliului Local al Municipiului Focsani. Terenurile inventariate în domeniul privat cuprind în general spațiile rămase între clădiri, în parcarile blocurilor, zonele verzi. Terenurile înregistrate în domeniul public sunt cuprinse și înregistrate prin H.C.L. nr. 28/2017, aprobată de Consiliul Local al Municipiului Focsani.

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 proprietăți, conform H.C.L. nr. 28/2017 și H.G. 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 2005 :

„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

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

Terenurile de evaluat sunt situate în intravilanul Municipiului Focsani.

Orașul Focșani se află situat la intersecția latitudinii nordice de 45 grade și 42 min. cu longitudinea estică de 26 grade și 13 min., străjuind partea sud-estică a Carpaților de curbură, la contactul dintre Câmpia Siretului Inferior și dealurile subcarpatice ce culminează cu Măgura Odobeștilor (1001 m).

În istoria sa de câteva secole, Municipiul Focșani a avut două momente de excepție: anul 1848 când s-a afirmat ca centru unionist și revoluționar și anul 1856 când a găzduit Comisia Centrală și Înalta Curte de Justiție și Casație, cum se stabilise prin Convenția de la Paris.

Pe atunci, râul Milcov despărțea două localități distincte, Focșanii Moldoveni și Focșanii Munteni.

Abia în 1862 prin Decretul din 10 iulie al domnitorului AL. I. CUZA, s-a realizat o singura municipalitate-Focsani, ca oras și ca reședință a județului Putna.

Uniți și solidari, eliberați de ambiții personale, focșănenii, oameni politici, de afaceri și cetateni de rând și-au unit eforturile și au realizat un program ambițios de investiții, în edificii publice și culturale, în unități economice, locuințe, rețele stradale, parcuri ș.a , care au sporit continuu frumusețea și faima localității.

Parcurem în prezent o etapa poate la fel de hotărâtoare. Integrarea țării noastre în Uniunea Europeană nu se produce printr-un simplu document. Ea este un act de voință al cetățenilor săi și presupune un proces îndelungat de armonizare a legislației dar și a procedurilor, odată cu ridicarea calității vieții la un nivel comparabil cu al celorlalte state membre.

Mai mult ca oricând, avem datoria cetățenească de a fi uniți și solidari în realizarea generosului proiect de ridicare a Municipiului Focșani la rangul de oraș european, prosper și civilizat.

Teritoriul din zona județului Vrancea corespunde celei mai active zone seismice din Romania.

Zona dispune de urmatoarele utilitati:

- retea de alimentare cu apa
- retea de alimentare cu energie electrica
- retea de alimentare cu gaz metan
- retea de canalizare
- retea de telefonie cu acoperire GSM
- retea de televiziune prin cablu
- servicii de internet

Dreptul de proprietate asupra terenului

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este detinut de Consiliul Local al Municipiului Focsani.

Din documentele prezentate rezulta ca terenurile sunt inscrise in cartea funciara a Orasului Municipiu Focsani.

Dotare cu utilități

Terenurile evaluate dispun la data evaluarii de acces la utilitati cum ar fi: apa, energie electrica, gaze.

Forma si topografie

Terenurile au o forma regulata, dreptunghiulara in care nu sunt intercalate parcele ce apartin altor proprietari, avand o topografie plana. Terenurile domeniului privat cuprind in general spatiile ramase intre cladiri, in parcarile blocurilor, zonele verzi.

Sarcini

La data evaluării, din documentele consultate, rezulta ca terenurile evaluate, ele fie sunt concesionate fie urmeaza sa fie supuse procedurii de concesionare, vanzare sau de inventariere.

Piata imobiliara

Piata la data evaluarii se afla intr-o dinamica in crestere, se constata o deblocare a pietii imobiliare inregistrand-se in ultima perioada solicitari si oferte pentru terenuri intravilane in zona.

In ultima perioada s-au ofertat in Municipiu Focsani terenuri intravilane cu suprafete de 50 mp; 100 mp; si 200 mp la un pret de oferta de 80 Euro/mp; 110 Euro/mp si respectiv 120 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 menționează ca zona în care se afla terenul precum și vecinătatea sunt destinate în totalitate construcțiilor industriale în care o pondere importantă o detin halele.

- permisibilă legal

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

În zona analizată utilizările cele mai probabile pot fi în domeniul exploatarei industriale cu destinație diferită în funcție de opțiunea proprietarului.

- probabilă și posibilă fizic

Din punct de vedere al posibilității fizice nu există restricții.

Structura geologică a terenului permite orice utilizare în domeniul exploatarei curții construcții.

- fezabilă financiar

În situația realizării unor exploatare industriale acestea sunt fezabile pentru persoanele din zonă.

- maximum productivă

Fata de cele de mai sus, se considera ca cea mai buna utilizare a terenurilor este cea din zona exploatarei ca: spatii comerciale sau spatii de locuit prin constructia de extinderi la parterul blocurilor.

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, pe grupe zonale:

ZONA- A

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

- S = 50 mp;
- deschidere 4,00 m;
- raport dimensiuni 1/1;
- facilitatile zonei;
- ofertare 150,00 Euro/mp;

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

- S= 100 mp;
- deschidere 10 m;
- raport dimensiuni 1/1
- facilitatile zonei;
- ofertare 130,00 Euro/mp;

3. Teren C – Vrancea-Focsani, proprietar, cu următoarele caracteristici:

- S= 200 mp;
- deschidere 10 m;
- raport dimensiuni 1/1;
- facilitatile zonei;
- oferta 100,00 Euro/mp.

Pentru determinarea valorii terenului se fac următoarele corecții:

- a) Corecții la preturile de ofertare – în 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 și dimensiunile terenului. Pentru terenurile la care raportul dintre lungime și lățime este cel mai mic preturile sunt mai mari, comparativ cu terenurile înguste și lungi – între +20% și -8%;
- d) Corecții pentru localizare 20% pentru zona imediat inferioară.

Element de comparatie	Teren ZONA A	Teren A	Teren B	Teren C
Pret teren oferta (EURO)		46.000	60.000	86.700
Suprafata (mp)	50-200	304	455	867
Ofertare (tranzactie)		ofertare	Ofertare	ofertare
CORECTIE		-0,10	-0.10	-0,10
		-4.600	-6.000	-8.670
PRET CORECTAT(EURO)		41.400	54.000	78.030
Localizare		La fel	La fel	La fel
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(EURO)		41.400	54.000	78.030
Front stradal	dublu	La fel	La fel	20
CORECTII				-0.05
				-3.900
PRET CORECTAT(EURO)		41.400	54.000	74.100
Raport dimensiuni	1/1	1/5	1/1	1/1
CORECTII		+0.05	-0.05	0
		+2.070	-2.700	
PRET CORECTAT(EURO)		43.470	51.300	74.100
Utilitati		Aceleasi	Aceleasi	Aceleasi
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(EURO)		43.470	51.300	74.100

CORECTIE NETA	TOTATLA		-2.530	-8.700	-12.600
CORECTIE NETA(%)	TOTALA		-5.5%	-14.5%	-14,5%
CORECTIE BRUTA	TOTALA		-2.530	-8.700	-4.800
CORECTIE BRUTA(%)	TOTALA		5.5%	14,5%	14,5%
NUMAR CORECTII			2	2	2

Din calculele efectuate rezulta ca terenul pentru care suma corecțiilor brute este mai mica (14%) si numarul de corectii (2) este cel situat in: Mun. Focsani-Jud. Vrancea (teren A).

Valoarea corectata a acestuia este de: 43.470 Euro, rezulta o valoare de: 142,00 Euro/mp

Consider ce valoarea de piata a terenurilor situate in: Mun. Focsani ZONA A -Jud Vrancea, este de: 140,00 Euro /mp.

Rezulta:

În opinia evaluatorului <u>valoarea de piata pentru vanzare</u> a terenurilor aflate in <u>zona A</u> aflate în proprietatea U.A.T. Mun. Focsani este de: <u>140,00 Euro/mp, echivalent a 690,00 Lei/mp. (valoare rotunjita)</u> <i>Cursul de schimb valutar: la 19.06.2023: 1 Euro = 4,9596 Lei</i>

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

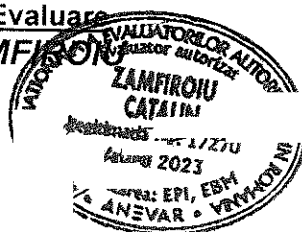
Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



ZONA- B

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

- S = 50 mp;
- deschidere 4,00 m;
- raport dimensiuni 1/1;
- facilitatile zonei;
- ofertare 100,00 Euro/mp;

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

- S= 100 mp;
- deschidere 10 m;
- raport dimensiuni 1/1
- facilitatile zonei;
- ofertare 90,00 Euro/mp;

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

- S= 200 mp;
- deschidere 10 m;
- raport dimensiuni 1/1;
- facilitatile zonei;
- oferta 80,00 Euro/mp.

Pentru determinarea valorii terenului se fac următoarele corecții:

- e) Corecții la preturile de ofertare – in general preturile de ofertare sunt cu 10-12% mai mari decât preturile la care se realizează tranzacția;
- f) Corecții pentru front stradal – între 5-20% - terenurile cu front stradal mai mare sunt mai bine vândute;
- g) 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%;
- h) Corecții pentru localizare 20% pentru zona imediat inferioara.

Element de comparatie	Teren ZONA B	Teren A	Teren B	Teren C
Pret teren oferta (EURO)		5.000	9.000	16.000
Suprafata (mp)	50-200	50	100	200
Ofertare (tranzactie)		ofertare	Ofertare	ofertare
CORECTIE		-0,10 -500	-0.10 -900	-0,10 -1.600
PRET CORECTAT(EURO)		4.500	8.100	14.400
Localizare		La fel	La fel	La fel
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(EURO)		4.500	8.100	14.400
Front stradal	dublu	La fel	La fel	20
CORECTII				+0.05 +720
PRET CORECTAT(EURO)		4.500	8.100	15.120
Raport dimensiuni	1/1	1/5	1/1	1/1
CORECTII		-0.05 -225	-0.10 -810	0
PRET CORECTAT(EURO)		4.275	7.290	15.120
Utilitati		Aceleasi	Aceleasi	Aceleasi
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(EURO)		4.275	7.290	15.120
CORECTIE TOTALA NETA		-870	-1100	-1100
CORECTIE TOTALA NETA(%)		-14%	-14.5%	-4,5%
CORECTIE TOTALA BRUTA		-8700	-1100	-2900
CORECTIE TOTALA BRUTA(%)		14%	14,5%	14,5%
NUMAR CORECTII		2	2	2

Din calculele efectuate rezulta ca terenul pentru care suma corecțiilor brute este mai mica (14%) si numarul de corectii (2) este cel situat in: Mun. Focsani-Jud. Vrancea (teren A).

Valoarea corectata a acestuia este de: 4.275 Euro rezulta o valoare de: (85,00 Euro/mp)

Consider ce valoarea de piata a terenurilor situate in: Mun. Focsani ZONA B -Jud Vrancea, este de: 85,00 Euro /mp.

Rezulta:

**În opinia evaluatorului valoarea de piata pentru vanzare
a terenurilor aflate in zona B
aflate în proprietatea U.A.T. Mun. Focsani
este de: 85,00 Euro/mp, echivalent a 420,00 Lei/mp. (valoare rotunjita)**

Cursul de schimb valutar: la 19.06.2023: 1 Euro = 4,9596 Lei

**Autorul Raportului de Evaluare
Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU**

Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatia ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740

ZONA- C

1. Teren A– Vrancea-Focsani ,proprietar, cu următoarele caracteristici:

- S = 350 mp;
- deschidere 4,00 m;
- raport dimensiuni 1/1;
- facilitatile zonei;
- ofertare 70,00 Euro/mp;

2. Teren B– Vrancea-Focsani,proprietar, cu următoarele caracteristici:

- S= 300 mp;
- deschidere 10 m;
- raport dimensiuni 1/1
- facilitatile zonei;
- ofertare 65,00 Euro/mp;

3. Teren C – Vrancea-Focsani,proprietar, cu următoarele caracteristici:

- S= 400 mp;
- deschidere 10 m;
- raport dimensiuni 1/1;
- facilitatile zonei;
- oferta 60,00 Euro/mp.

Pentru determinarea valorii terenului se fac următoarele corecții:

- i) Corecții la preturile de ofertare – in general preturile de ofertare sunt cu 10-12% mai mari decât preturile la care se realizează tranzacția;
- j) Corecții pentru front stradal – între 5-20% - terenurile cu front stradal mai mare sunt mai bine vândute;
- k) 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%;
- l) Corecții pentru localizare 20% pentru zona imediat inferioara.

Element de comparatie	Teren ZONA C	Teren A	Teren B	Teren C
Pret teren oferta (EURO)		24.500	19.500	24.000
Suprafata (mp)	350-400	350	300	400
Ofertare (tranzactie)		ofertare	Ofertare	ofertare
CORECTIE		-0,05	-0.10	-0,10
		1.225	-1.950	-2.400
PRET CORECTAT(EURO)		23.275	17.550	21.600
Localizare		La fel	La fel	La fel
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(EURO)		23.275	17.550	21.600
Front stradal	La fel	La fel	La fel	20
CORECTII				+0.05
				+1.080
PRET CORECTAT(EURO)		23.275	17.550	22.680
Raport dimensiuni	1/1	1/5	1/1	1/1
CORECTII		-0.05	-0.10	0
		-1.160	-1.755	
PRET CORECTAT(EURO)		22.115	15.795	22.680
Utilitati		Aceleasi	Aceleasi	Aceleasi
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(EURO)		22.115	15.795	22.680
CORECTIE TOTALA NETA		-2.385	-3.705	-1.320
CORECTIE TOTALA NETA(%)		-10,00%	-14,5%	-5,5%
CORECTIE TOTALA BRUTA		-2.385	-3.705	-1.320
CORECTIE TOTALA BRUTA(%)		10%	14,5%	5,5%
NUMAR CORECTII		2	2	2

Din calculele efectuate rezulta ca terenul pentru care suma corecțiilor brute este mai mica (14%) si numarul de corectii (2) este cel situat in: Mun. Focsani-Jud. Vrancea (teren A).

Valoarea corectata a acestuia este de: **22.115 Euro rezulta o valoare de: (63,00 Euro/mp)**

Consider ce valoarea de piata a terenurilor situate in: Mun. Focsani ZONA C -Jud Vrancea, este de: **63,00 Euro /mp.**

Rezulta:

**În opinia evaluatorului valoarea de piata pentru vanzare
a terenurilor aflate in zona C
aflate în proprietatea U.A.T. Mun. Focsani
este de: **63,00 Euro/mp, echivalent a 312,00 Lei/mp. (valoare rotunjita)****

Cursul de schimb valutar: la 19.06.2023: 1 Euro = 4,9596 Lei

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatia ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



ZONA- D

1. **Teren A**– Vrancea-Focsani ,proprietar, cu următoarele caracteristici:
 - S = 150 mp;
 - deschidere 4,00 m;
 - raport dimensiuni 1/1;
 - facilitatile zonei;
 - ofertare 50,00 Euro/mp;
2. **Teren B**– Vrancea-Focsani,proprietar, cu următoarele caracteristici:
 - S= 200 mp;
 - deschidere 10 m;
 - raport dimensiuni 1/1
 - facilitatile zonei;
 - ofertare 40,00 Euro/mp;

3. **Teren C** – Vrancea-Focsani, proprietar, cu următoarele caracteristici:
- S= 300 mp;
 - deschidere 10 m;
 - raport dimensiuni 1/1;
 - facilitatile zonei;
 - oferta 45,00 Euro/mp.

Pentru determinarea valorii terenului se fac următoarele corecții:

- m) Corecții la preturile de ofertare – in general preturile de ofertare sunt cu 10-12% mai mari decât preturile la care se realizează tranzacția;
- n) Corecții pentru front stradal – între 5-20% - terenurile cu front stradal mai mare sunt mai bine vândute;
- o) 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%;
- p) Corecții pentru localizare 20% pentru zona imediat inferioara.

Element de comparatie	Teren ZONA D	Teren A	Teren B	Teren C
Pret teren oferta (EURO)		7.500	8.000	13.500
Suprafata (mp)	150-300	150	200	300
Ofertare (tranzactie)		ofertare	Ofertare	ofertare
CORECTIE		-0,05 -375	-0.10 -800	-0,10 -1.350
PRET CORECTAT(EURO)		7.125	7.200	12.150
Localizare		La fel	La fel	La fel
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(EURO)		7.125	7.200	12.150
Front stradal	dublu	La fel	La fel	20
CORECTII				+0.05 +610
PRET CORECTAT(EURO)		7.125	7.200	12.760
Raport dimensiuni	1/1	1/5	1/1	1/1
CORECTII		-0.05 -355	-0.10 -720	0
PRET CORECTAT(EURO)		6.770	6.480	12.760
Utilitati		Aceleasi	Aceleasi	Aceleasi
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(EURO)		6.770	6.480	12.760
CORECTIE TOTATLA NETA		-730	-1.100	-740

CORECTIE NETA(%)	TOTALA		-10%	-14,5%	-5,5%
CORECTIE BRUTA	TOTALA		-730	-1100	-740
CORECTIE BRUTA(%)	TOTALA		10%	14,5%	5,5%
NUMAR CORECTII			2	2	2

Din calculele efectuate rezulta ca terenul pentru care suma corecțiilor brute este mai mica (19%) si numarul de corectii (2) este cel situat in: Mun. Focsani-Jud. Vrancea (teren A).

Valoarea corectata a acestuia este de: **6.770 Euro rezulta o valoare de: (45,00 Euro/mp)**

Consider ce valoarea de piata a terenurilor situate in: Mun. Focsani ZONA D -Jud Vrancea, este de: **45,00 Euro /mp.**

Rezulta:

În opinia evaluatorului <u>valoarea de piata pentru vanzare</u> a terenurilor aflate in <u>zona D</u> aflate în proprietatea U.A.T. Mun. Focsani este de: <u>45,00 Euro/mp, echivalent a 220,00 Lei/mp. (valoare rotunjita)</u> <i>Cursul de schimb valutar: la 19.06.2023: 1 Euro = 4,9596 Lei</i>
--

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Liviu- George Macovei,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta-Carmen Ghiuță

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator
 Evaluator imobiliar
 Membru titular ANEVAR
 Legitimatia ANEVAR 17270
 Tel: 0722/887740



CERTIFICARE

Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva 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 Internationale de Evaluare si Codul Deontologic al evaluatorului ;
Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala ;
Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata ;
Evaluatorul a efectuat inspectia personala a proprietatii ;
Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport nu a acordat asistenta profesionala evaluatorului in elaborarea raportului ;
Evaluatorul certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de el poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare;
Evaluatorul este membru ANEVAR.

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membbru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

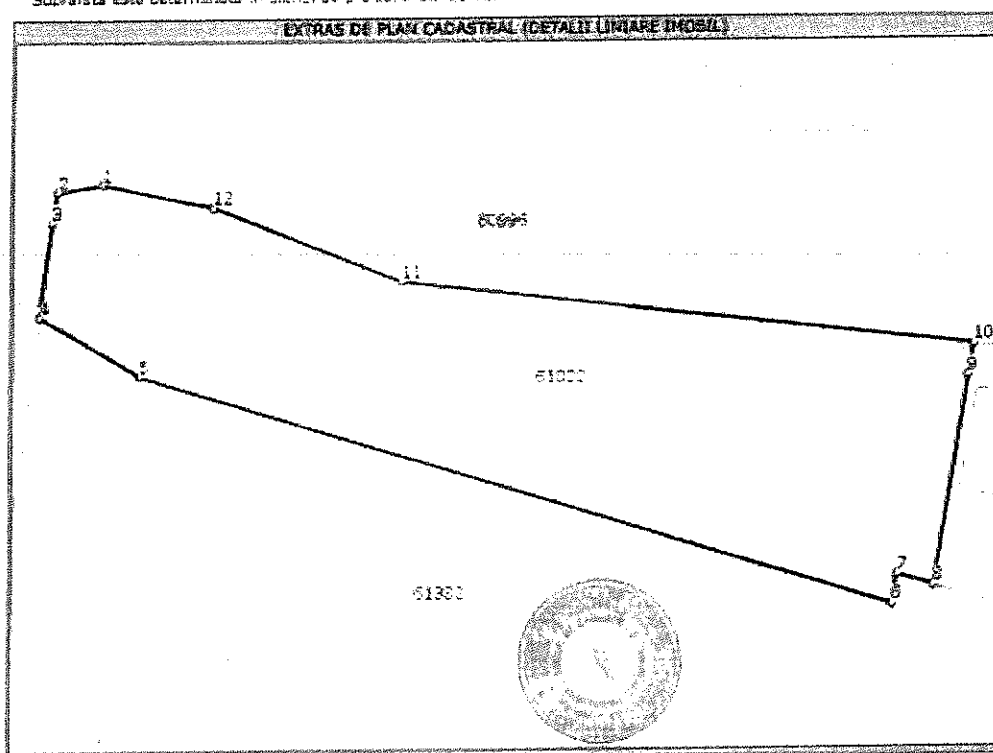
Tel: 0722/887740



Inapoi [Anunturi Focsani](#)
[Imobiliare Focsani](#)
[Terenui Focsani](#)

Urmatorul
anunt

• Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Teren C Centrala

Focsani, judet Vrancea Adaugat La 15:06, 15 martie 2018, Numar anunt: 115857131

[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila **503 m²**

500mp zona Comisia Centrala,intraviran constructibil,46ml deschidere,negociabil

Anunturi publicate de: House Avantaj

Anuntul [teren C Centrala](#) este adaugat de pe Storia.ro.

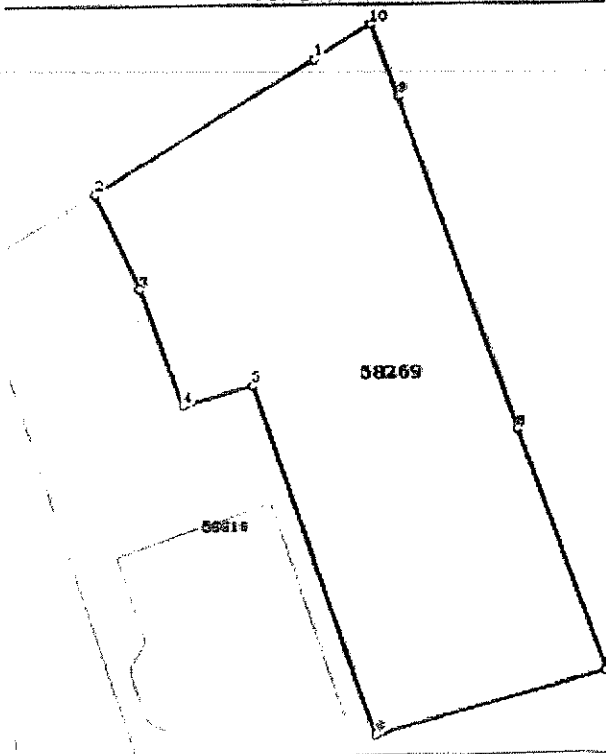
Inapoi [Anunturi Focsani](#)
[Imobiliare Focsani](#)
[Terenuri Focsani](#)

Urmatorul
anunt

Suprafata (mp)*	Observatii / Referin
304	

eterminata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Super urgent Teren focsani ultracentral 300 mp

Focsani, judet Vrancea *Adaugat de pe telefon La 11:43. 11 martie 2018. Numar anunt: 135586249*

[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila

304 m²

Teren situat in ultracentral, strada linistita. deschidere 13 ml suprafata 300mp.Langa pompieri.Racordat la apa si curent.



Teren intravilan in Focsani .1300 mp .

Focsani, judet Vrancea Adaugat La 16:57, 7 martie 2018. Numar anunt: 61967626
 Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 300 m ²		

Proprietar , vand 1300 m.p. teren in Focsani , deschidere 7 m . Toate utilitatile , intabulat , liber , fara intermediari . Zona linistita inconjurata de gradini .Aproape de centrul orasului.

Evaluator ing. ec. Diaconu Emilian
Str. Fraternitatii nr. 12 Tel 0722374564
Anexa nr. 1

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanul Focsani, in
anul 2023 (atentie! preturile sunt exprimate in euro)

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona A (cu exceptia strazilor Calea Moldovei si Calea Munteniei)	140
2	Zona B	75
3	Zona C (si strazile Calea Moldovei si Calea Munteniei)	45
4	Zona D (cu exceptia terenurilor provenite din extravilan)	27
	Zona D - terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin prin PUG sau PUZ.	20
	Cartier Mindresti Zona B+C	27
	Zona D (cu exceptia terenurilor provenite din extravilan)	17
	Zona D - terenuri introduse in intravilan prin prin PUG sau PUZ.	12
5	Drumuri de acces create prin lotiza re in cartiere noi.(vezi nota din subsol)	7

Anexa nr. 2

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanul Adjud, in anul 2023

Nr. crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona A	42
2	Zona B	25
3	Zona C	18
4	Zona D (cu exceptia terenurilor provenite din extravilan)	15
	Zona D - terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin prin PUG sau PUZ.	(terenurile construite din zona CCH = 5) 11
5	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi.(vezi nota)	5

6	Adjudul Vechi, Burcioaia, Siscani.	Zona centrala 6,2	Zona periferica si teren atras 3,5
7	Drumuri de acces, create prin lotizare in cartiere noi - din sate.	1,5 (vezi nota din subsol)	

Anexa nr. 3

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanul orasului Odobesti,
in anul 2023

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona centrala (zona A fiscala)	25
2	Zona mediana (zona B fiscala)	16
3	Zona periferica (C, D fiscala)	12,5
4	Terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin PUG sau PUZ	9
5	Cartier Unirea (mai putin noul cartier rezidential unde val. = 8 euro)	6
6	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi. (vezi nota din subsol)	4

Anexa nr.4

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele orasului Panciu,
in anul 2023

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona centrala (zona A fiscala)	25
2	Zona mediana (zona B fiscala)	16
3	Zona periferica (zona C, D fiscala)	13
4	Terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin PUG sau PUZ	9
5	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi. (vezi nota)	4,5
6	Satele aferente orasului Panciu	Zona centrala 5,5 Zona periferica si teren atras 3,5

Anexa nr.5

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele orasului
Marasesti, in anul 2023

Nr. Crt.	Denumirea zonei	Valoarea de circulatie euro/mp.
1	Zona centrala(zona A fiscala)	15
2	Zona mediana (zona B fiscala)	8,5
3	Zona periferica(zona C, D fiscala)	4,5
4	Terenuri fara utilitati, provenite din extravilan, introduse in intravilan prin PUG sau PUZ	3,5
5	Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi. (vezi nota)	2
6	Satele aferente orasului Marasesti	Zona cen- trala 3,5 Zona peri- ferica si atrasede 2,5
7	Drumuri de acces create prin loti- zare in cartiere noi. (vezi nota)	1,2

Anexa nr. 6

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele localitatilor limitrofe
Municipiului Focsani, in anul 2023. (euro/mp.)

Nr. crt.	Denumirea comunei	Satul de resedinta		Celelalte sate	
		Denumirea zonei	Val. de circul.	Denumirea zonei	Val. de circul.
1	Cimpineanca	Zona centr.	15,0	Zona centr.	5,5
		Zona perif si rezidentiala noua	11,5	Zona perif. si terenuri atrasede in intravilan.	3,0
		Terenuri atrasede.	7		
		Drumuri de acces create prin lotizare in cartiere noi.	4		

		Satul de resedinta	Celelalte sate		
2	Golesti	Zona centr.	14	Zona centr.	13,5
		Zona perif. si rezidentia noua	11	Zona perif. si terenuri atrase	9
		Terenuri atrase	7,5	—	—
		Drumuri de acces create prin lotizare	4		3,5
3	Com. Vinatori sat Vinatori	Zona centr.	12	Zona centr.	4
		Zona perif. si atrase	8,5	Zona perif. si atrase.	2,5
	Com. Vinatori sat Jorasti	Zona centr.	8	Drumuri de acces create prin lotizare	1,5
		Zona perif. si atrase	5		
	Com. Vinatori sat Petresti	Zona centr. si la padure	19	(datele de mai sus sunt ptr. satele: Balta Ratei, Mircestii Noi, Mircestii Vechi, Radulesti)	
		Zona perif. si atrase	9,5		
	Drumuri de acces create prin lotizare	4			

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele zonei turistice
a judetului Vrancea, in anul 2023, (euro/mp.)

Anexa nr. 8

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele situate in zona colinara de nord a judetului Vrancea, in anul 2023 (euro/mp.).

Nr. crt.	Denumirea comunei	Satul de resedinta		Celelalte sate	
		Terenuri existente in intravilan	Terenuri atrase in intravilan	Terenuri existente in intravilan.	Terenuri atrase in intravilan.
1	Boghesti	2	1	1,5	0,5
2	Corbita	2,2	1	1,5	0,5
3	Homocea	3,3	1,7	2	0,8
4	Ploscuteni	3,3	1,7	1,5	0,5
5	Tanasoala	2,2	1	1,5	0,5

Anexa nr. 9

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele zonei de podgorie a judetului, in anul 2023 (euro/mp.).

Nr. crt.	Denumirea comunei	Satul de resedinta		Celelalte sate	
		Terenuri existente in intravilan.	Terenuri atrase in intravilan.	Terenuri existente in intravilan.	Terenuri atrase in intravilan.
1	Bolotesti	5,2	2,8	3	1,2
2	Bordesti	3,8	2,0	3,5	1,2
3	Brosteni	4,2	2,5	2,5	1,2
4	Cirlige	4,7	3	3,5	1,5
5	Cotesti	4,7	3	3,5	1,5
6	Dumbraveni	5,5	3,5	3,8	2,0
7	Jaristea	4,7	3	3,5	1,5
8	Movilita	4,4	3	3,2	2
9	Obrejita	4,7	2,7	-	-
10	Pannesti	4,2	2,7	2,5	1,7
11	Popesti	4,7	2,7	3	1,5
12	Ruginesti	4,2	2,5	2,5	1,5
13	Sl. Bradului	4	2,5	3,5	1,2
14	Straoane	4,7	2,7	3	2,2
15	Timboesti	4,7	3	3	1,7
16	Tifesti	4,7	3	3	1,7
17	Urechesti	4,7	3	-	-
18	Virtescoiu	4,7	2,7	3	2,2

Anexa nr. 10

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele zonei de ses a judetului, in anul 2023 (euro/mp.).

Nr. crt.	Denumirea comunei	Satul de resedinta		Celelalte sate	
		Terenuri existente in intravilan.	Terenuri atrase in intravilan	Terenuri existente in intravilan	Terenuri atrase in intravilan
1	Balesti	3,3	1,5	-	-
2	Biliesti	4,5	1,9	-	-
3	Ciorasti	3,5	1,7	2	1,1
4	Garoafa	5,1	3	2,8	1,2
5	Gologanu	4,2	2,2	-	-
6	Gugesti	5	2,5	3,3	2,2
7	Maicanesti	3,7	2,5	2,8	1,2
8	Milcovul	5	2,5	4,5	3
9	Nanesti	3,4	1,3	2	1
10	Pufesti	3,5	2	2,2	1
11	Rastoaca	5	2,7	-	-
12	Sihlea	4	2	2,5	1,1
13	Sl. Ciorasti	4,7	2	2,2	1,1
14	Suraia	4,5	1,9	-	-
15	Tataranu	3,5	1,9	2,5	1,1
16	Vulturu	4,5	2,5	2,8	1,2

Anexa nr.11

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele localitatilor din zona de munte a judetului, in anul 2023 (euro/mp.).

munte a judetului, in anul 2023 (euro/mp.).

Nr. crt.	Denumirea comunei	Satul de resedinta			Celelalte sate		
		Terenuri existente in intravilan.		Tere nuri atra-se in intra- vilan	Terenuri existen te in intravilan		Tere nuri atrase in intravi lan
		Pentru supraf. mai mici de 1500 mp.	Pentru diferen- ta ce depa- seste 1500 mp.		Supraf. mai mici de 1500 mp	Pentr. difer. ce de- pases 1500 mp.	
1	Andreiasu	2,2	0,6	1,5	1,5	0,5	0,8
2	Birsesti	2,7	0,8	2,0	2	0,6	1
3	Chiojdeni	2	0,6	1,2	1	0,3	0,4
4	Cimpuri	3,6	1,0	2,6	2,5	0,8	1,5
5	Dumitresti	2,7	0,8	1,2	1	0,3	0,4
6	Fitionesti	3,6	1,0	2,6	2,5	0,8	1,5
7	Gura Calitei	1,6	0,5	1,1	1	0,3	0,5
8	Jitia	1,7	0,5	1,1	1	0,3	0,5
9	Mera	2,7	0,8	1,6	2	0,6	1
10	Naruja	2,7	0,8	1,6	1,5	0,6	0,8
11	Negrilesti	2,7	0,8	1,6	-		-
12	Nereju	1,9	0,5	1,1	1	0,3	1
13	Nistoresti	1,7	0,5	1,1	1	0,3	1
14	Paltin	1,7	0,5	1,1	1	0,3	0,5
15	Paulesti	1,7	0,5	1,1	1,3	0,4	1
16	Polana Cristei	2,2	0,6	1,2	1,5	0,3	0,5
17	Racoasa	3,7	1,0	2,7	2,5	0,8	0,8
18	Reghiu	2,2	0,6	1,1	1,5	0,3	0,5
19	Spulber	1,7	0,5	1,1	1	0,3	1
20	Vatra	3,7	1,2	2,2	2	0,6	1
21	Valea Sarii	3,2	1,0	1,6	2	0,5	1
22	Vintileasca	1,7	0,5	1,1	1	0,3	0,4
23	Vizantea Livezi	2,7	0,8	2,2	1,5	0,4	1
24	Vrincioaia	1,6	0,5	1,1	1	0,3	0,5

Nota: Terenurile incadrate in zona centrala a localitatii sunt acele terenuri care dispun de cele mai multe facilitati edilitar gospodaresti si socio – economice existente in localitate. Situatiile care fac exceptie, au fost mentionate in anexe.

Terenurile incadrate in zona periferica a localitatii dispun numai de o parte din facilitatile socio – economice si din retelele edilitare .

Terenurile atrase in intravilan prin PUG sau PUZ nu dispun de retele edilitare cu exceptia energiei electrice. Sunt situate in zona periferica a localitatii cu strazi nemodernizate. Pentru aceste terenuri, identificate in documentatia cadastrala (prin numar de tarla si parcela de extravilan), se vor folosi valorile inscrise in tabele la coloana - terenuri atrase in intravilan - si in conditia in care in certificatul fiscal nu se precizeaza ca au fost introduse in intravilan prin PUG sau PUZ sau nu sunt insotite de hotararea consiliului local de introducere in intravilan.

Terenurile a caror front la strada este mai mic de 8 m., cele fara front la strada, terenurile cu forma triunghiulara, sau alte forme neregulate care conditioneaza amplasarea constructiilor, au o valoare de circulatie mai mica cu pana la 30% decat cele inscrise in anexele de mai sus.

In situatia in care un corp de proprietate (teren) este situat partial in intravilan si partial in extravilan, valoarea de circulatie totala se calculeaza ca suma a valorilor, rezultate prin multiplicarea suprafetelor respective cu valorile inscrise in anexele 1-11, pentru intravilan si cu valorile inscrise in anexa nr. 12, pentru extravilan .

In intravilanele din zona de munte, in unele cazuri, se regasesc suprafete mai mari decat cele necesare unei gospodarii (de cca 1500 mp.), suprafete situate partial pe panta si in consecinta neconstruibile, avand o valoare de circulatie mai mica. Din aceste considerente suprafata de 1500 mp. va fi evaluata folosind valorile din coloana " Pentru suprafete mai mici de 1500 mp." iar diferenta de suprafata ce depaseste 1500 mp. va fi evaluata conform coloanei "Pentru diferenta ce depaseste 1500 mp." Prin insumare se obtine valoarea totala a terenului situat in intravilan.

Valorile inscrise in anexe pentru drumurile de acces, create prin lotizare, nu pot fi folosite si pentru terenurile limitrofe.

Valorile din anexe nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare, sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

Evaluator ing. ec.
Diaconu Emilian

SECIU DUMITRU - EXPERT EVALUATOR

G H I D

privind valorile orientative
ale proprietatilor imobiliare
din judetul Vrancea

2023

CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Numele si adresa evaluatorului: Seciu Dumitru din Focsani, str. Prof. Caian nr. 12
jud. Vrancea;
2. Competente: Expert tehnic judiciar leg. nr. 1734/1964;
Evaluator - E.J., E.P.I.;
Membru titular ANEVAR, leg. 16023
3. Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALATI

3.1. Scopul lucrării

Lucrarea a fost întocmită numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege în conformitate cu prevederile contractuale încheiate între beneficiar si autorul lucrării.

Prezentă lucrare s-a întocmit la solicitarea Camerei Notarilor Publici Vrancea, conform contractului nr. ... si are ca obiect stabilirea preturilor informative minime de vânzare-cumpărare pentru apartamentele situate în blocuri de locuințe, locuințe individuale (case de locuit), anexe gospodărești, spații comerciale la parter de bloc, spații comerciale etajuri independente, spații de birouri, hale industriale, grajduri pentru animale, garaje si boxe la subsol de bloc.

Lucrarea s-a întocmit în scopul stabilirii onorariilor si taxelor reglementate prin Ordinul Ministerului Justiției nr. 3555/C/2000 si Ordonanța Guvernului nr. 12/1998-art. 4.

La baza stabilirii valorilor de piață minime au stat:

- prelucrarea bazelor de date din publicații de specialitate;
- prelucrarea bazelor de date proprii cu tranzacțiile preluate de pe piață;
- metode de calcul în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR-SEV

100-Cadrul general-Valoarea de piață

- SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării
- SEV 101 - Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 236 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- date si informații comunicate de Corpul Expertilor Tehnici.

3.2. Obiectul lucrării

Lucrarea urmărește stabilirea valorilor orientative pentru proprietăți imobiliare de tip rezidențial, comercial si industrial având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pietei imobiliare locale, bazat pe tranzacțiile efectuate în anii anteriori, a ofertelor existente si pe anticiparea evoluției preturilor.

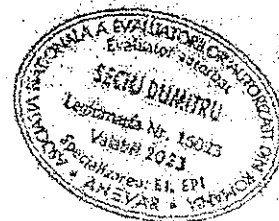
4. Premisele evaluării

4.1. Ipoteze si condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

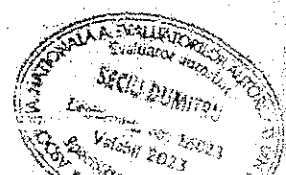


4.1.1. Ipoteze:

- * Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Nu am realizat o analiză (structurală) a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor;
- * Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informat de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- * Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții asinse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu și-a asumat nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare ale acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile ipotezei valorii selectate;
- * Suprafețele clădirii au fost preluate din documentația prezentată evaluatorului, fără a se face măsurători suplimentare;
- * Proprietarul este responsabil de corelarea / corespondența datelor de identificare juridică cu cele contabile și fiscale din teren cu privire la activul subiect prezentat evaluatorului;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- * Datorită dimensiunii absolute, a funcționalității și amplasamentului spațiului, precum și a naturii redus de tranzacții comparabile în condiții normale de piață, metoda comparațiilor directe nu a putut fi aplicată corespunzător/satisfactor;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

4.1.2 Condiții limitative

- * Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- * Întirarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, s.a.m.d.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;



5. Analiza datelor

5.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile, alternativa care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- * Cea mai buna utilizare a terenului liber;
- * Cea mai buna utilizare a terenului construit;

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- * Permisibila legal;
- * Fizic posibila;
- * Fezabila financiar;
- * Maxim productiva.

Ținând seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit.

Astfel, având in vedere concepția funcțională, arhitecturală și cele prezentate mai sus aprecierii ca cea mai buna utilizare a imobilului este cea de proprietate imobiliară rezidențială, comercială sau industrială.

Trecând în revistă criteriile analizei definite (CMBU), pentru utilizarea de mai sus:

- * Utilizarea permisibila legal - conform cu avizele existente;
- * Fizic posibila - cladirea este dotata cu utilitati specifice si capacitatile potentiale ale acestora;
- * Fezabila financiar - prognoza veniturilor si rata capitalizarii acestora sunt bazate pe elemente estimate conform datelor de pe piata fiind generatoare de fluxuri financiare pozitive;
- * Maxim productiva - utilizare actuala.

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea evaluarii „prin costuri” si abordarea pe „baza de venit”. In principiu acestea se refera la:

* In abordarea prin costuri este determinat costul de reconstruție sau de înlocuire al clădirii și amenajării terenului la data evaluării împreună cu o estimare valorică a pierderilor/deprecierilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe. La costul rămas se adaugă valoarea estimată a terenului. Totalul reprezintă valoarea indicată de abordare prin costuri.

* In abordarea pe baza de venit se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin prisma rentabilității pe care o reprezintă aceasta pentru proprietar (sau potențial investitor), respectiv pe baza veniturilor provenite din închiriere/exploatare. In calculele pentru determinarea valorii se folosește o metoda de capitalizare a veniturilor brute (fara scaderea cheltuielilor necesare întreținerii spațiului) și rata de capitalizare corespunzătoare. In final s-au scăzut cheltuielile readucerii spațiului la un nivel acceptabil pentru întrebuințare.



6. Abordarea prin costuri

6.1. Evaluarea construcțiilor

Esenta acestei metode consta în estimarea valorii de reconstrucție a clădirii din care se deduce deprecierea acumulată, valori corespunzătoare la data evaluării.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea valorii de reconstrucție
2. Estimarea deprecierei totale
3. Determinarea valorii rămase actualizate prin scăderea deprecierei totale din valoarea de reconstrucție

Evaluarea construcției s-a realizat conform „Metodologiei pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2 – indicativ GV-0001/0-95” aprobat de MLPAT cu ordinul 327N/16.10.1995 și care prevede că în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, cea mai indicată metodă de evaluare este cea a valorii de înlocuire, determinată pe baza „Cataloagelor de reevaluare” elaborate de „Comisia Centrală pentru inventariere și Reevaluare Pondere Fixe” aprobate în anul 1994, cu valabilitate de la 01.01.1965.

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-construcitive și gradul de doare a diverselor categorii de clădiri.

Indicatorii cuprind valorile medii ale tuturor cheltuielilor directe și indirecte, necesare realizării unui obiect de construcții, precum și cheltuielile de organizare de șantier, de proiectare și beneficiu.

Possibilitatea acestei metode în cazul de față este susținută de faptul că clădirile sunt edificate la standardele generate aferente perioadei în care s-au elaborat acele cataloage.

Pe baza acestor metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție cu ajutorul „Cataloagelor de reevaluare” la nivelul prețurilor 01.01.1965.

2. Actualizarea valorii de înlocuire (nivel 01.01.1965) la prețul zilei (data evaluării).

Se utilizează sistemul de coeficienți de actualizare rapidă a valorii de înlocuire editat de MATRIX ROM, elaborat de INCERC și aprobat de MLPAT. Acești coeficienți sunt valabili pentru perioadă (01.01.1965 – la data ultimilor indici MLPAT publicați.)

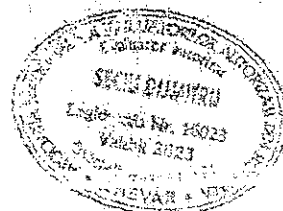
3. Determinarea valorii rămase la data evaluării, aplicând (cuprindat) următoarele depreciări:

* Fizică pe baza Normativului P 135-1999 (elaborat de INCERC și avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 de aprobare a „Ghidului cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa I-construcții”;

* Neadekvare funcțională -cuantificarea pierderilor de valoare din cauza deficiențelor de concepție și execuție a construcției;

* Din cauze externe -cuantificarea pierderii de chirie datorată influențelor externe, declinului preților, vecinătății, localizarea și condițiile pieței locale.

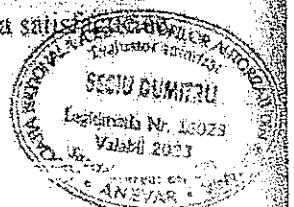
Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui obiect de construcții supus evaluării se parcurg următoarele etape:



- * Documentarea privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea schițelor puse la dispoziție de proprietar, preluarea dimensiunilor din datele furnizate de către acesta și stabilirea în baza acestora a caracteristicilor tehnico-construcțive ale clădirilor;
 - * Cercetarea obiectului în fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblurilor componente;
 - * Se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare;
 - * Se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corectările datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;
 - * Se calculează valoarea unitară și totală la nivelul prețurilor de catalog 01.01.1965;
 - * Se actualizează valoarea de înlocuire conform precizărilor prezentate mai sus;
 - * Se stabilește valoarea rămasă prin determinarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită tuturor depreciărilor (fizice, neadekvare funcțională, și din cauze externe) care afectează clădirea.
- Valoarea de reconstrucție reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manopera înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.
- Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.
- Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.
- Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:
- * **Uzura fizică** - este evidențiată de roșături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente: uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de reducere a elementului la condiția de nou, sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultantă) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).
 - * **Neadekvare funcțională** - este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte: neadekvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadekvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element inclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).
 - * **Deprecierea economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc. În situația clădirii din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluări s-a aplicat toate cele trei tipuri de depreciere.

7. Abordarea pe baza de venit

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinată prin metoda capitalizării veniturilor. Esența acestei metode din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă, în cazul proprietății, aceasta satisfacție reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din închirierea proprietății.



În cadrul evaluării activelor în exploatare, trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea maximului fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere)

- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator

Venitul brut anual reproductibil (Vbr) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor din închiriere și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare evaluate.

În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea Vbr s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din închirierea proprietății, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chirias.

Quantumul chiriei se bazează pe informațiile definite privitor la piața locală.

S-a luat în calcul suprafața utilă a spațiilor subiect.

Având în vedere că piața face o diferență între potențialul pe componente imobiliare (principale, auxiliare și anexe) s-au utilizat chirie unitare (euro/mp fără TVA) diferite, obținându-se o chirie lunară luată ca reper.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este divizor prin intermediul căruia un venit net se transformă în capital, respectiv valoare de investiție, indiferent de forma în care această este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc).

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuități (marimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprimă rata rentabilității (profit brut/capital investit * 100) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere pe care o preferă altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

Din informațiile disponibile pe piață, nivelul ratelor de capitalizare se regăsește în intervalul 18-20% pentru proprietăți industriale. În cadrul prezentei lucrări ținând cont de condițiile specifice proprietății (teren concesionat) s-a ales o rată de capitalizare de 20%.

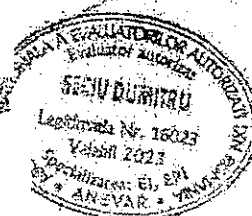
Relația de calcul a valorii de randament a activului prin metoda capitalizării beneficiilor este:

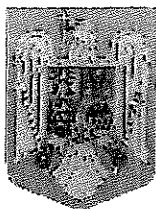
$$V_{cb} = V_{net}/c$$

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.

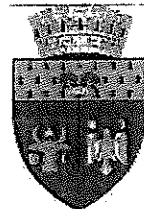
18.01.2023

Expert tehnic
Ing. Dumitru Ștefan





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
FOCȘANI



HOTĂRÂRE

privind modificarea anexei la HCL nr. 516 / 2016 pentru aprobarea încadrării pe zone a imobilelor situate în Municipiul Focșani

Consiliul local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședința ordinară.

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de Primarul municipiului Focșani, raportul comun al Direcției tehnice - Serviciul urbanism și al Serviciului Taxe și Impozite, înregistrat la nr. 3713 / 18.01.2017 prin care se propune aprobarea modificării anexei la HCL 516 / 2016 pentru aprobarea încadrării pe zone a imobilelor situate în Municipiul Focșani.

- văzând avizul favorabil al Comisiei pentru buget și administrație publică;
- având în vedere prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Focșani nr. 372 / 2015 privind stabilirea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitelor și taxelor locale și alte taxe asimilate acestora, precum și amenziilor aplicabile în anul fiscal 2016;

- în baza art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (4) lit. c) și în temeiul art. 45, alin. (1), din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă modificarea anexei HCL nr. 516 / 2016 pentru aprobarea încadrării pe zone a imobilelor situate în Municipiul Focșani, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală, agricultură, cadastru, compartimentelor, birourilor, serviciilor, Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia, prin Direcția tehnică – Serviciul urbanism și Serviciul de impozite și taxe locale.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Marius Eusebiu Iorga

Contrasemneaza,
Secretarul municipiului Focșani
Eduard Marian Corhana

Municipiul Focșani, 26 ianuarie 2017
Nr. 28

NR. CRT.	STRADA		VAD COMERCIAL (ZONA)			STAREA DRUMULUI			UTILITĂȚI			TOTAL PUNCTE	ZONA			
			1	2	3	Asfaltat	Pavat	Nemo- dernizat	Apa	Canali- zare	Gaze		A	B	C	D
	TIP	DENUMIRE	4	2	0	4	2	0	2	2	2		14- 12	10-8	6-4	2-0
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
14	Str.	Alexandru Sahia			0	0			0	0	0	10		0		
15	Str.	Alexandru Vlahuță			0	0			0	0	0	10		0		
16	Str.	Alunului			0			0			0	2				0
17	Str.	Ana Ipătescu		0		0			0	0	0	12	0			
18	Fdt.	Ana Ipătescu			0	0			0	0	0	10		0		
19	Str.	Anghel Saligny		0		0			0	0	0	12	0			
20	Str.	Antrepozite			0	0			0	0	0	10		0		
21	Str.	Anul Revoluționar 1848			0	0			0	0	0	10		0		
22	Str.	Arges			0		0		0	0	0	8		0		
23	Str.	Arhitect Ion Mincu		0		0			0	0	0	12	0			
24	Str.	Aurora	0			0			0	0	0	14	0			
25	Str.	Avântului			0	0			0	0	0	10		0		
26	Str.	Aviator Muntenescu			0	0			0	0	0	10		0		
27	Str.	Avram Iancu			0		0		0	0	0	8		0		
28	Str.	Bahne			0	0			0	0	0	10		0		
29	Str.	Bicaz			0	0			0	0	0	10		0		
30	Str.	Bistrița			0	0			0	0	0	10		0		
31	Str.	Bîrsei			0	0			0	0	0	10		0		

NR. CRT.	STRADA		VAD COMERCIAL (ZONA)			STAREA-DRUMULUI			UTILITĂȚI			TOTAL PUNCTE	ZONA			
			1	2	3	Asfaltat	Pavat	Nemo- dernizat	Apa	Canali- zare	Gaze		A	B	C	D
	TIP	DENUMIRE	4	2	0	4	2	0	2	2	2		14- 12	10-8	6-4	2-0
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
48	Str.	Cincinat Pavelescu			0		0		0	0	0	8		0		
49	Str.	Cireșului			0			0			0	2				0
50	Str.	Cîmpului			0	0			0	0	0	10		0		
51	Str.	Cluj			0	0			0	0	0	10		0		
52	Str.	Col. N. Vasilescu			0	0			0	0	0	10		0		
53	Str.	Comisia Centrală			0	0			0	0	0	10		0		
54	Fdt.	Comisia Centrală			0	0			0	0	0	10		0		
55	Str.	Constantin Brâncoveanu			0	0			0			6			0	
56	Str.	Constituției			0	0			0	0	0	10		0		
57	Str.	Constructorului			0	0			0	0	0	10		0		
58	Str.	Contemporanul			0	0			0	0	0	10		0		
59	Str.	Cornel Coman			0	0			0	0	0	10		0		
60	Str.	Cotești			0	0			0	0	0	10		0		
61	Str.	Cpt. Crețu Florin			0	0			0	0	0	10		0		
62	Str.	Cpt. Stoenescu Corneliu			0	0			0	0	0	10		0		
63	Str.	Cpt Traian Ionescu (Egalitații)			0		0		0	0	0	8		0		
64	Str.	Cpt. Valter Mărăcineanu			0			0				0				0
65	Alee	Crinului			0	0			0	0	0	10		0		

NR. CRT.	STRADA		VAD COMERCIAL (ZONA)			STAREA DRUMULUI			UTILITĂȚI			TOTAL PUNCTE	ZONA			
			1	2	3	Asfaltat	Pavat	Nemo- dernizat	Apa	Canali- zare	Gaze		A	B	C	D
	TIP	DENUMIRE	4	2	0	4	2	0	2	2	2		14- 12	10-8	6-4	2-0
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
82	Str.	Dornișoarei			0	0			0	0	0	10		0		
83	Fdt.	Dornișoarei			0	0			0	0	0	10		0		
84	Str.	Dorobanți			0			0	0	0	0	6			0	
85	Str.	Dorului			0			0	0	0	0	6			0	
86	Str.	Dr. Telemac		0		0			0	0	0	12	0			
87	Str.	Duiliu Zamfirescu	0			0			0	0	0	14	0			
88	Str.	Ecaterina Varga			0	0			0	0	0	10		0		
89	Alee	Echitații			0	0			0	0	0	10		0		
90	Str.	Ecoului			0	0			0	0	0	10		0		
91	Str.	Emanoil Petrut			0	0			0	0	0	10		0		
92	Str.	Emil Racoviță			0	0			0	0	0	10		0		
93	Str.	Eroilor		0		0			0	0	0	12	0			
94	Str.	Făgăraș			0	0			0	0	0	10		0		
95	Alee	Florilor			0	0			0	0	0	10		0		
96	Str.	Focșa			0			0				0				0
97	Str.	Fraternității			0	0			0	0	0	10		0		
98	Str.	Frăției			0	0			0	0	0	10		0		
99	Str.	Frunzei			0		0		0	0	0	8		0		

NR. CRT.	STRADA		VAD COMERCIAL (ZONA)			STAREA DRUMULUI			UTILITĂȚI			TOTAL PUNCTE	ZONA			
			1	2	3	Asfaltat	Pavat	Nemo- dernizat	Apa	Canali- zare	Gaze		A	B	C	D
	TIP	DENUMIRE	4	2	0	4	2	0	2	2	2		14- 12	10-8	6-4	2-0
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
117	Str.	Horia, Cloșca si Crișan			0	0			0	0		8		0		
118	Bd.	Independenței	0			0			0	0	0	14	0			
119	Str.	Ing. Ion Basgan			0	0			0	0	0	10		0		
120	Str.	Inului			0	0			0	0	0	10		0		
121	Str.	Ion Creangă			0	0			0	0	0	10		0		
122	Str.	Ion Luca Caragiale			0		0		0	0	0	8		0		
123	Fdt.	Ion Luca Caragiale			0		0		0	0	0	8		0		
124	Str.	Ion Neculce			0	0			0	0	0	10		0		
125	Str.	Paun Pincio			0	0			0	0	0	10		0		
126	Str.	Jiliște			0		0		0	0	0	8		0		
127	Str.	Laminorului			0	0			0	0		8		0		
128	Alee	Laminorului			0	0			0	0	0	10		0		
129	Str.	Legumelor			0	0			0	0	0	10		0		
130	Str.	Leon Kalustian		0		0			0	0	0	12	0			
131	Str.	Leopoldina Bălănuță	0			0			0	0	0	14	0			
132	Str.	Libertății			0	0			0	0	0	10		0		
133	Str.	Lunei			0			0				0				0

NR. CRT.	STRADA		VAD COMERCIAL (ZONA)			STAREA DRUMULUI			UTILITĂȚI			TOTAL PUNCTE	ZONA			
			1	2	3	Asfaltat	Pavat	Nemo- dernizat	Apa	Canali- zare	Gaze		A	B	C	D
	TIP	DENUMIRE	4	2	0	4	2	0	2	2	2		14- 12	10-8	6-4	2-0
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
151	Str.	Militari			0	0			0	0		8		0		
152	Fdt.	Militari			0			0				0				0
153	Str.	Miorița			0	0			0	0	0	10		0		
154	Str.	Mircea Diaconu			0			0			0	2				0
155	Str.	Miron Costin		0		0			0	0	0	12	0			
156	Str.	Mitropolit Varlaam			0	0			0	0	0	10		0		
157	Str.	Moldova		0		0			0	0	0	12	0			
158	Str.	Mos Ion Roată			0		0		0	0	0	8		0		
159	Str.	Mr. Gh. Șonțu			0	0			0	0	0	10		0		
160	Fdt.	Mr. Gh. Șonțu			0	0			0	0	0	10		0		
161	Str.	Mugur			0	0			0	0		8		0		
162	Str.	Muncii			0	0			0	0		8		0		
163	Str.	Muncitori			0	0			0	0	0	10		0		
164	Str.	Mureșului			0	0			0	0	0	10		0		
165	Str.	N. Săveanu			0			0	0	0	0	6			0	
166	Str.	Nicolae Bălcescu			0	0			0	0	0	10		0		
167	Str.	Nicolae Iorga		0		0			0	0	0	12	0			
168	Str.	Nicolae Titulescu			0	0			0	0	0	10		0		

NR. CRT.	STRADA		VAD COMERCIAL (ZONA)			STAREA DRUMULUI			UTILITĂȚI			TOTAL PUNCTE	ZONA			
			1	2	3	Asfaltat	Pavat	Nemo- dernizat	Apa	Canali- zare	Gaze		A	B	C	D
	TIP	DENUMIRE	4	2	0	4	2	0	2	2	2		14- 12	10-8	6-4	2-0
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
187	Str.	Piața Unirii	0			0			0	0	0	14	0			
188	Str.	Piața Victoriei	0			0			0	0	0	14	0			
189	Str.	Pictor Grigorescu		0		0			0	0	0	12	0			
190	Str.	Pinului			0	0			0	0	0	10		0		
191	Str.	Plantelor			0	0			0	0	0	10		0		
192	Str.	Plevnei		0		0			0	0	0	12	0			
193	Str.	Plopi			0	0			0	0	0	10		0		
194	Str.	Podgoriei			0			0	0	0	0	6			0	
195	Str.	Poienița			0	0			0	0	0	10		0		
196	Str.	Poet Dumitru Pricop			0			0				0				0
197	Str.	Poet Niculuța Teodor			0	0			0	0	0	10		0		
198	Str.	Poligonului			0	0			0	0	0	10		0		
199	Str.	Popa Șapca		0		0			0	0	0	12	0			
200	Str.	Predeal			0	0			0	0	0	10		0		
201	Fdt.	Primăverii			0	0			0	0	0	10		0		
202	Str.	Prof. Constantin Stere			0	0			0	0	0	10		0		
203	Str.	Prof. Dimitrie Caian			0	0			0	0	0	10		0		
204	Str.	Prof. Gh. Longinescu		0		0			0	0	0	12	0			

NR. CRT.	STRADA		VAD COMERCIAL (ZONA)			STAREA DRUMULUI			UTILITĂȚI			TOTAL PUNCTE	ZONA			
			1	2	3	Asfaltat	Pavat	Nemo- dernizat	Apa	Canali- zare	Gaze		A	B	C	D
	TIP	DENUMIRE	4	2	0	4	2	0	2	2	2		14- 12	10-8	6-4	2-0
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
223	Str.	Simion Bărnuțiu		0		0			0	0	0	12	0			
224	Str.	Simion Mehedinți			0	0			0	0	0	10		0		
225	Str.	Siretului			0	0			0	0	0	10		0		
226	Str.	Sl. Al. Grigore-Ionescu			0	0			0	0	0	10		0		
227	Str.	Sl. Gh. Potop			0	0			0	0	0	10		0		
228	Fdt.	Sl. Gh. Potop			0	0			0	0	0	10		0		
229	Str.	Sl. Gh. Tatulescu			0	0			0	0	0	10		0		
230	Str.	Sl. Tănăsescu Dumitru			0	0			0	0	0	10		0		
231	Str.	Sl. Varvarici Doru			0			0	0	0	0	6			0	
232	Str.	Sl. Vasile Tigoianu			0	0			0	0	0	10		0		
233	Str.	Soveja			0	0			0	0	0	10		0		
234	Alee	Stadionului			0	0			0	0	0	10		0		
235	Fdt.	Stăiești			0			0				0				0
236	Str.	Stăiești			0			0	0	0		4			0	
237	Str.	Stupilor			0	0			0	0	0	10		0		
238	Alee	Sudului			0			0	0	0	0	6			0	
239	Str.	Surăii			0	0			0			6			0	
240	Alee	Școlii			0	0			0	0	0	10		0		

NR. CRT.	STRADA		VAD COMERCIAL (ZONA)			STAREA DRUMULUI			UTILITĂȚI			TOTAL PUNCTE	ZONA			
			1	2	3	Asfaltat	Pavat	Nemo- dernizat	Apa	Canali- zare	Gaze		A	B	C	D
	TIP	DENUMIRE	4	2	0	4	2	0	2	2	2		14- 12	10-8	6-4	2-0
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
257	Bd.	Unirii	0			0			0	0	0	14	0			
258	Alee	Unității			0			0				0				0
259	Str.	Vasile Chilian			0		0		0	0	0	8		0		
260	Str.	Vasile Pârvan			0	0			0	0	0	10		0		
261	Str.	Vămii		0		0			0	0	0	12	0			
262	Str.	Verde			0			0				0				0
263	Str.	Viilor			0	0			0	0	0	10		0		
264	Str.	Virtuții			0			0	0	0	0	6			0	
265	Str.	Vîlcele			0	0			0	0	0	10		0		
266	Str.	Vlad Țepeș			0	0			0		0	8		0		
267	Str.	Vrancei până la nr. 39, 42			0	0			0	0	0	10		0		
	Str.	Vrancei de la 41, 44			0	0						4			0	
268	Str.	Vrîncioaia			0	0			0	0	0	10		0		
269	Str.	Zăbala			0			0	0			2				0
270	Str.	Zăbrăuț			0			0				0				0
271	Str.	Zboina			0			0	0			2				0
272	Str.	Zorilor			0	0			0	0	0	10		0		

LOCALITATE COMPONENTĂ - MÂNDRESTI MUNTENI

NR. CRT.	STRADA		VAD COMERCIAL (ZONA)			STAREA DRUMULUI			UTILITĂȚI			TOTAL PUNCTE	ZONA			
			1	2	3	Asfaltat	Pavat	Nemo- dernizat	Apa	Canali- zare	Gaze		A	B	C	D
	TIP	DENUMIRE	4	2	0	4	2	0	2	2	2		14- 12	10-8	6-4	2-0
1	Str.	Cărpiniș			0			0				0				0
2	Str.	Dîmbovița			0	0			0	0		8		0		
3	Str.	Făget			0	0			0	0		8		0		
4	Fdt.	Făget			0			0				0				0
5	Str.	Izvor			0	0			0	0		8		0		
6	Str.	Mieilor			0			0		0		2				0
7	Str.	Movilița			0			0				0				0
8	Str.	Nuferilor			0	0			0	0		8		0		
9	Fdt.	Nuferilor			0			0				0				0

- 1) Terenul intravilan atras după 01.01.1990, utilizat în scop agricol se încadrează în zona "D".
- 2) Cazurile particulare care nu dispun de utilitățile inventariate la strada respectivă, se vor încadra corespunzător, prin verificare efectivă pe teren, pe baza referatului comun al Serviciilor Urbanism și Taxe și Impozite.
- 3) Străzile din localitățile componente Mândrești-Munteni și Mândrești-Moldova, îndepărtate față de localitatea Focșani, cu punctaj de zonă "B", vor fi impozitate conform zonei "C".

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marius Eusebiu Iorga

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCȘANI

Eduard Marian Corhană

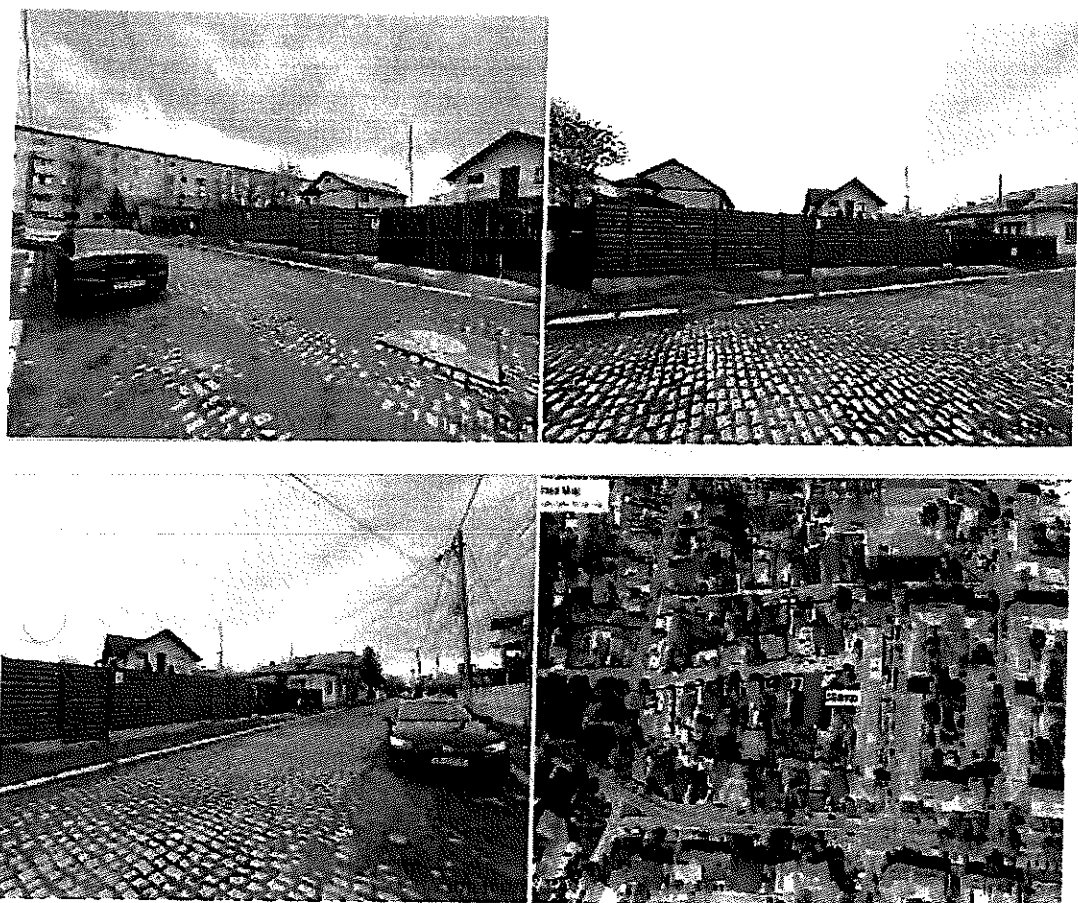
Teren in Focsani de 304mp cu toate utilitatile

46.000 EUR

Terenuri 304 m²

Focsani - Mrancea / Central





Zona

Central

Suprafață teren

304 m²

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Intravilan

Front stradal

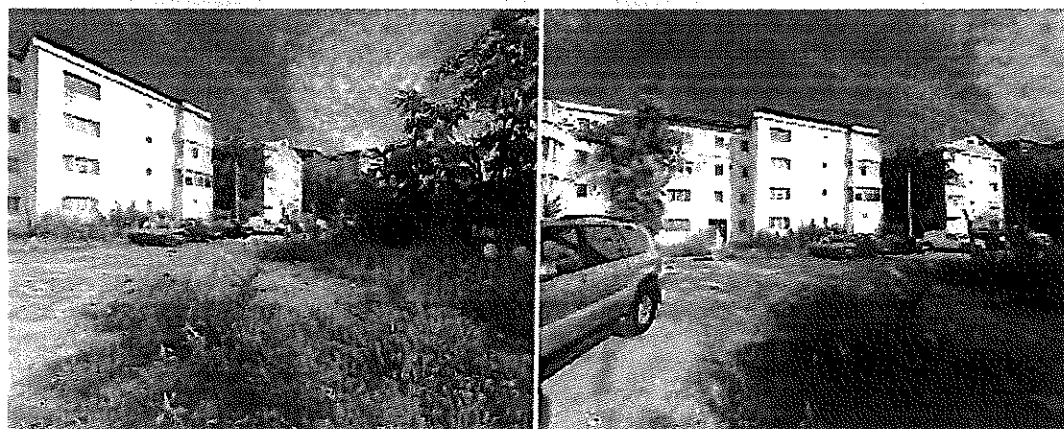
14 m

Utilități

Curent, Apă, Canalizare, Gaz

Agencia Imobiliara First Home va propune spre vanzare un Teren Intravilan in Focsani -, Zona Centrala, Pompieri - Unirea Principatelor -, avand o suprafata de 304 mp si deschiderea de 14 ml la strada. Pretul este negociabil .

Teren 455mp intravilan construibil in Focsani de 60.000 EUR





Zona	<u>Central</u>
Suprafață teren	455 m ²
Tip teren	<u>Construibil</u>
Clasificare teren	<u>Intravilan</u>
Front stradal	12 m
Utilități	Curent, Apă, Canalizare, Gaz

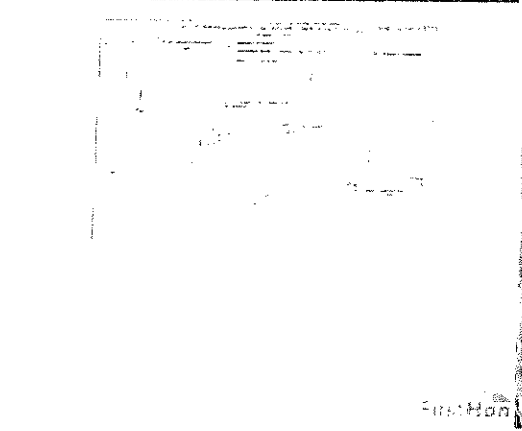
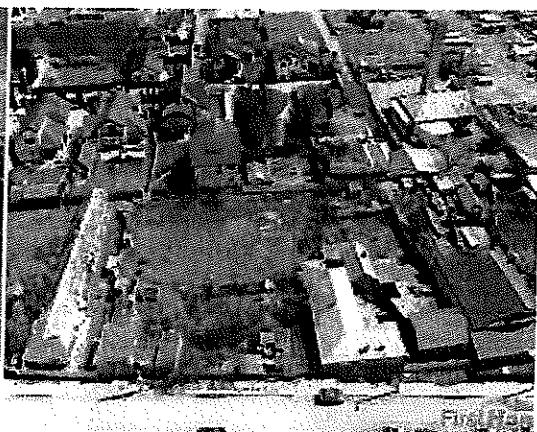
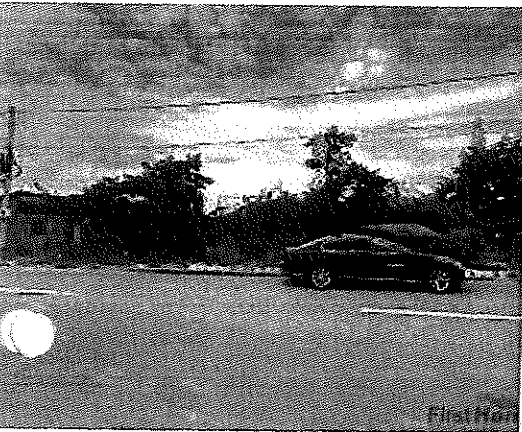
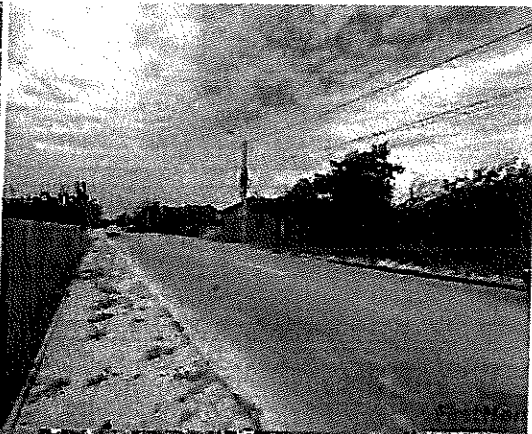
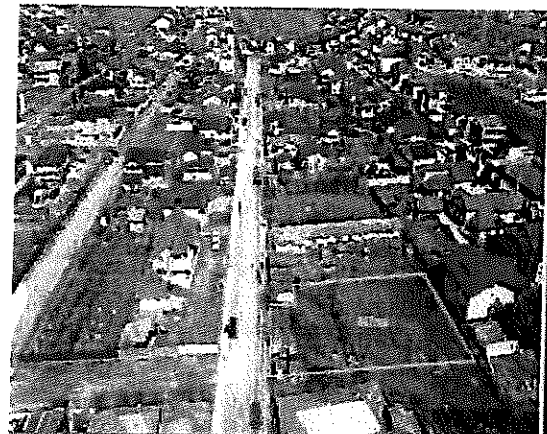
Teren intravilan de in Focsani - Obor - toate utilitatile

86.700 EUR

Terenuri|867 m²

Focsani, Vrancea / Central





Zona	
Suprafață teren	Central
Tip teren	867 m ²
Clasificare teren	Construibil
Front stradal	Intravilan
Lățimi	23 m

Agentia imobiliara First Home va propune spre vanzare un teren intravilan in Focsani - Nord, str Podgoriei si str Vrancei, avand o suprafata de 867 mp si deschiderea de 23 ml la strada. Pretul este negociabil . ID intern: 1699.