



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri între Municipiul
Focșani și Societatea Helios Com SRL**

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 Societatea Helios Com SRL, Referatul de necesitate înregistrat la nr.59283/19.06.2024, Referatul de aprobare înregistrat la nr.59296/19.06.2024 precum și Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate înregistrat la nr.59334/19.06.2024;

- văzând cererea înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr.10774/01.02.2024, înaintată de către Societatea Helios Com SRL, prin care solicită realizarea unui schimb de terenuri cu Municipiul Focșani;

- văzând HCL nr.134/25.04.2024 privind aprobarea inițierii unui schimb de terenuri dintre Municipiul Focșani și Societatea Helios Com SRL;

- văzând Rapoartele de evaluare pentru estimarea valorii de piață a imobilelor, întocmite de către expert evaluator autorizat ANEVAR, dl. Cătălin Zamfiroiu;

- văzând Extrasul de carte funciară pentru informare nr.51364/28.05.2024 emis de OCPI Vrancea;

- văzând Extrasul de carte funciară pentru informare nr.60238/13.06.2024 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 baza art. 108 lit. "e", art.129 alin. (2) lit."c", art.139 alin. (2) și art. 355 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 99 mp., întocmit de către 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 82 mp., întocmit de către 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 Societatea Helios Com SRL, astfel:

- Municipiul Focșani primește suprafața de 99 mp., situată în intravilan Municipiul Focșani, Calea Moldovei, identificată prin T 29, P 149/1/1, având categoria de folosință curți-construcții, cu număr cadastral 73260, conform **anexei nr.3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

- Municipiul Focșani cedează suprafața de 82 mp. aparținând domeniului privat al Municipiului Focșani, situată pe B-dul Independenței nr.8, identificată prin T 102, P 5463, 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 Societatea Helios Com SRL.

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Alexandra TĂTARU**

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

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCŞANI
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.1 la Hotărârea nr. 204
din 27 iunie 2024

RAPORT DE EVALUARE

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Pentru

ESTIMAREA VALORII de PIATA pt.

Teren Intravilan- 99,00 mp.

din: Mun. Focsani, str. Calea Moldovei T-29; P-149/1/1, CF-773260 - Jud. Vrancea

apartinand: **HELIOS SERVICE S.R.L.**

cu sediul in: Judeţ, Vrancea ; Localitate/Sector. Loc. Focsani ; Adresă, Calea Moldovei 31 C

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



Mai - 2024

S I N T E Z A

Lucrarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a unui teren format din 1 parcela insumand: **99,00 mp** intravilan curti-constructii, din: **Mun. Focsani, str. Calea Moldovei T-29; P-149/1/1, CF-773260 - Jud. Vrancea**, aflata in proprietatea: **HELIOS SERVICE S.R.L.; CUI-RO- 22975723, Nr. O.R.C.-J39/1099/2007**, cu sediul în: Județ Vrancea; Mun. Focsani, Str. Calea Moldovei nr. 31 C.

Beneficiarul lucrării:

HELIOS SERVICE S.R.L.; CUI-RO- 22975723, Nr. O.R.C.-J39/1099/2007, cu sediul în: Județ Vrancea, Mun. Focsani, Str. Calea Moldovei nr. 31 C.

Obiectul evaluării

Intravilan curti-constructii din: **Mun. Focsani, str. Calea Moldovei T-29; P-149/1/1, CF-773260 - Jud. Vrancea**, aflata in proprietatea: **HELIOS SERVICE S.R.L.; CUI-RO- 22975723, Nr. O.R.C.-J39/1099/2007**, cu sediul în: Județ Vrancea, Mun. Focsani, Str. Calea Moldovei nr. 31 C.

Scopul evaluării

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

Data evaluării

21.05.2024

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale anunțat de BNR era de: **4,9746 Lei/Euro**.

Data elaborării raportului de evaluare:

23.05.2024

Tipul proprietății

Proprietatea imobiliara evaluata este un teren cu destinatie folosinta arabil situat in: **Mun. Focsani, str. Calea Moldovei T-29; P-149/1/1, CF-773260 - Jud. Vrancea**, in **suprafata totala de 99,00 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 proprietăți.

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 995 :

„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 arabil în suprafața de: **99,00 mp** s-a folosit metoda abordarea prin **comparația vânzărilor**.

Inspecții

Evaluatorul a inspectat personal terenul de evaluat în luna mai 2024.

Valoarea de piață obținută:

În opinia evaluatorului valoarea de piață
a terenului intravilan în suprafața totală de: 99,00 mp.
din: Mun. Focsani, str. Calea Moldovei T-29; P-149/1/1, CF-773260 - Jud. Vrancea
aflat în proprietatea:
HELIOS SERVICE S.R.L.; CUI-RO- 22975723, Nr. O.R.C.-J39/1099/2007;
sediul în: Județ Vrancea, Mun. Focsani, Str. Calea Moldovei nr. 31 C,
este de: 12.000,00 Euro, echivalent a 59.600,00 Lei (99,00 mp. * 121,00 Euro/mp.)
Cursul de schimb valutar: la 21.05.2024: 1 Euro = 4,9746 Lei

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

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimția 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 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 Asociației Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) și 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
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimția 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 este situat în: intravilanul Mun. Focsani, str. Calea Moldovei T-29; P-149/1/1, CF-773260 - Jud. Vrancea , în suprafata totala de 99,00 mp. aflat în aflata în proprietatea: **HELIOS SERVICE S.R.L.; CUI-RO- 22975723, Nr. O.R.C.-J39/1099/2007**, cu sediul în: Județ Vrancea, Mun. Focsani, Str. Calea Moldovei nr. 31 C.

Scopul lucrării

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

Clientul si destinatarul lucrării:

HELIOS SERVICE S.R.L.; CUI-RO- 22975723, Nr. O.R.C.-J39/1099/2007, cu sediul în: Județ Vrancea, Mun. Focsani, Str. Calea Moldovei nr. 31 C.

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 și planuri puse la dispoziție de client și proprietari. S-au consultat publicații de specialitate în domeniul imobiliar, s-au preluat informații specifice de pe internet, informații furnizate de firme imobiliare privind tranzacțiile și ofertele de terenuri în zona.

Premize și 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 prezența sau absența substanțelor nocive. În absența 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 T.V.A.

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 în: intravilanul Mun. Focsani, str. Calea Moldovei T-29; P-149/1/1, CF-773260 - Jud. Vrancea, în **suprafata totala de 99,00 mp.** aflat în aflată în proprietatea: **HELIOS SERVICE S.R.L.; CUI-RO- 22975723, Nr. O.R.C.-J39/1099/2007**, cu sediul în: Județ Vrancea, Mun. Focsani, Str. Calea Moldovei nr. 31 C.

Parcela de mai sus este constituită într-o suprafață unitară.

Zon: proprietatea imobiliară evaluată este un teren cu destinație folosință curți construcții- intravilan.

Accesul la proprietate se face din Calea Moldovei.

Dreptul de proprietate asupra terenului

Dreptul de proprietate asupra terenului este detinut de: **HELIOS SERVICE S.R.L.; CUI-RO- 22975723, Nr. O.R.C.-J39/1099/2007**, cu sediul în: Județ Vrancea, Mun. Focsani, Str. Calea Moldovei nr. 31 C.

Din documentele prezentate rezultă că terenul este înscris în cartea funciara a Orașului Municipiu Focsani și are număr cadastral nr. 773260 și este înregistrat cu Cartea Funciara nr. nr. 773260.

Dotare cu utilități

Terenul evaluat dispunea la data evaluării de utilități, cum ar fi: apă, energie electrică, pe suprafața terenului proprietate a: **HELIOS SERVICE S.R.L.; CUI-RO- 22975723, Nr. O.R.C.-J39/1099/2007**, cu sediul în: Județ Vrancea, Mun. Focsani, Str. Calea Moldovei nr. 31 C.

Forma si topografie

Terenul are o forma neregulata, 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 ipotecă.

Piata imobiliara

Piata imobiliara in zona de amplasare a terenului de evaluat este scazuta la data evaluarii se inregistreaza o blocare a pietii imobiliare inregistrandu-se in ultima perioada oferte de terenuri intravilane in zona, dar cu o frecventa redusa a tranzactiilor.

In ultima perioada s-au ofertat in Orasul/Municipiu Focsani terenuri intravilane cu suprafete de **480,00 mp**; **296,00 mp**; si **399,00 mp** la un pret de oferta de: **90,00 Euro/mp**; **110,00 Euro/mp** si respectiv **120,00 Euro/mp**.

Aceste tranzactii pot fi luate ca referinta atat datorita faptului ca sunt tranzactii extravilane cat si datorita suprafetelor (cu specific teren arabil), 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 exploatarii agricole.

- 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 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 curți construcții.

- fezabilă financiar

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

- maximum productivă

Se considera că realizarea unor exploatare construcții cu specific spații comerciale sau industriale este mult mai productivă financiar decât exploatarea construcții case.

Fată de cele de mai sus, se considera că cea mai bună utilizare a terenului este cea din zona exploatarei curți construcții-intravilan.

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 = **480,00 mp**;
- deschidere la doua strazi 23/20 m;
- raport dimensiuni 1/4;
- facilitatile zonei;
- ofertare **90,00 Euro/mp**;

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

- S= **296,00 mp**;
- deschidere 19 m;
- raport dimensiuni 1/3
- facilitatile zonei;
- ofertare **110,00 Euro/mp**;

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

- S= **354,00** mp;
- deschidere 13 m;
- raport dimensiuni 1/1;
- facilitatile zonei;
- oferta **120,00 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)		43.200	32.560	48.000
Suprafata (mp)	99,00	480,00	296,00	354,00
Ofertare (tranzactie)		ofertare	Ofertare	ofertare
CORECTIE		-0,05	-0,05	-0,05
		-2.160	-1.628	-2.400
PRET CORECTAT(Euro)		41.040	30.932	45.600
Localizare		La fel	La fel	La fel
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(Euro)		41.040	30.932	45.600
Front stradal	dublu	27	20	24
CORECTII		+0.05	+0.05	+0.05
		+2.052	+1.546	+2.280
PRET CORECTAT(Euro)		43.100	32.478	47.880
Raport dimensiuni	1/1	1/1	1/1	1,5/1
CORECTII		-0,05	+0.05	-0.10
		-2.154	+1.623	-4.761
PRET CORECTAT(Euro)		40.937	34.101	42.840
Utilitati		Aceleasi	Aceleasi	Aceleasi
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(Euro)		40.937	34.100	42.840

CORECTIE NETA	TOTATLA		-2.263	+1.540	-5.160
CORECTIE NETA(%)	TOTALA		-5,24%	+4,72%	-10,75%
CORECTIE BRUTA	TOTALA		2.263	1.540	5.160
CORECTIE BRUTA(%)	TOTALA		5,24%	4,72%	10,75%
NUMAR CORECTII			3	3	3

Din calculele efectuate rezulta ca terenul pentru care suma corecțiilor brute este mai buna (-10,75%) si numarul de corectii (3) sunt cele mai putine este cel situat in: municipiul Focsani (teren C).

Valoarea corectata a acestuia este de: **42.840 Euro** (121,01 Euro/mp)-
Valoare rotunjita: 121,00 Euro/mp.

Consider valoarea terenului situat in: intravilanul Mun. Focsani, str. Calea Moldovei T-29; P-149/1/1, CF-773260 - Jud. Vrancea, in **suprafata totala de 99,00 mp.** aflata in proprietatea: **HELIOS SERVICE S.R.L.; CUI-RO- 22975723, Nr. O.R.C.-J39/1099/2007**, cu sediul în: Județ Vrancea, Mun. Focsani, Str. Calea Moldovei nr. 31 C, este de: **121,00 Euro/mp.**

Rezulta:

În opinia evaluatorului **valoarea de piata**
a terenului intravilan in **suprafata totala de: 99,00 mp.**
din. Mun. Focsani, str. Calea Moldovei T-29; P-149/1/1, CF-773260 - Jud. Vrancea
aflat în proprietatea:
HELIOS SERVICE S.R.L.; CUI-RO- 22975723, Nr. O.R.C.-J39/1099/2007;
sediul în: Județ Vrancea, Mun. Focsani, Str. Calea Moldovei nr. 31 C,
este de: 12.000,00 Euro, echivalent a 59.600,00 Lei (99,00 mp. * 121,00 Euro/mp.)

Cursul de schimb valutar: la 21.05.2024: 1 Euro = 4,9746 Lei

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

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

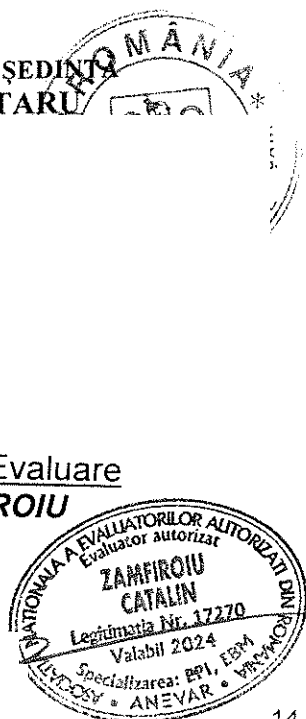
Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatie ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



CERTIFICARE

Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflecta 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Alexandra TĂTARU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta-Carmen GHIUȚĂ

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

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

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.2 la Hotărârea nr. 204
din 27 iunie 2024

RAPORT DE EVALUARE

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

apartinand: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**

ESTIMAREA VALORII de PIATA pt. TEREN- 82,00 mp.

din: Mun. Focsani, B-dul Independentei, nr. 8 T-102, P-5463 - Jud. Vrancea

Autorul Raportului de Evaluare
Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU
Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatia ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



Mai - 2024

S I N T E Z A

Lucrarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a unui teren format din 1 parcela insumand: **82,00 mp** teren intravilan curti-construcții din: Mun. Focsani, B-dul Independentei, nr. 8 T-102, P-5463, Carte Funciara nr. fara numar - 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**.

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 din: Mun. Focsani, B-dul Independentei, nr. 8 T-102, P-5463, Carte Funciara nr. fara numar - Jud. Vrancea, 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

21.05.2024

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale anunțat de BNR era de: **4,9746 Lei/Euro**.

Data elaborării raportului de evaluare:

23.05.2024

Tipul proprietății

Proprietatea imobiliara evaluata este un teren cu destinatie folosinta arabil situat in: Mun. Focsani, B-dul Independentei, nr. 8 T-102, P-5463, Carte Funciara nr. fara numar - Jud. Vrancea, Jud. Vrancea, in **suprafata totala de 82,00 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 825 :

„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 arabil în suprafața de: **82,00 mp** s-a folosit metoda abordarea prin **comparația vânzărilor**.

Inspecții

Evaluatorul a inspectat personal terenul de evaluat in luna mai 2024.

Valoarea de piata obținuta:

În opinia evaluatorului <u>valoarea de piata</u> a terenului intravilan curti-constructii in <u>suprafata totala de: 82,00 mp.</u> din: Mun. Focsani, B-dul Independentei, nr. 8 T-102, P-5463, Carte Funciara nr. fara numar - Jud. Vrancea, aflat în proprietatea: Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, avand CIF- 4350645; cu sediul in: Mun. Focșani, str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Judetul Vrancea este de: 11.500,00 Euro, echivalent a 57.200,00 Lei (82,00 mp. * 140,00 Euro/mp.) <i>Cursul de schimb valutar: la 21.05.2024: 1 Euro = 4,9746 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. Catalin ZAMFIROIU

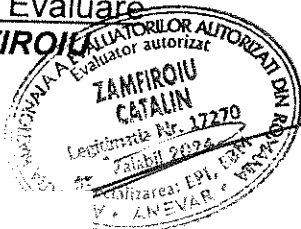
Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatie ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



Ipoteze restrictive

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea este 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 ing./ec. Catalin ZAMFIROIU**

Zamfiroiu Catalin, este membru a Asociației Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) și 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
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatia ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



C U P R I N S

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 arabil situat în: extravilanul Mun. Focsani, B-dul Independentei, nr. 8 T-102, P-5463, Carte Funciara nr. fara numar - Jud. Vrancea, în suprafata totala de 82,00 mp. aflat în aflată în proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul în str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, având **CIF- 4350645**.

Scopul lucrării

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

Clientul și 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 și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asuma răspunderea decât față de client

Prezentarea evaluatorului

Denumire: ing./ec. 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.

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: extravilanul Mun. Focsani, B-dul Independentei, nr. 8 T-102, P-5463, Carte Funciara nr. fara numar - Jud. Vrancea, in **suprafata totala de 82,00 mp.** aflat 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**.

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

Zon: proprietatea imobiliara evaluata este un teren cu destinatie folosinta arabil.

Accesul la proprietate se face din b-dul Independentei.

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, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**.

Din documentele prezentate rezulta ca terenul este inregistrat in cartea funciara a Orasului Municipiu Focsani si are numar cadastral nr. 72914 si este inregistrat cu Cartea Funciara nr. nr. 72914.

Dotare cu utilități

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

Forma si topografie

Terenul are o forma neregulata, 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 blocare a pietii imobiliare inregistrandu-se in ultima perioada oferte de terenuri intravilane in zona, dar cu o fregventa redusa a tranzactiilor.

In ultima perioada s-au ofertat in Orasul/Municipiu Focsani terenuri intravilane cu suprafete de **480,00 mp**; **296,00 mp**; si **399,00 mp** la un pret de oferta de: **90,00 Euro/mp**; **110,00 Euro/mp** si respectiv **120,00 Euro/mp**.

Aceste tranzactii pot fi luate ca referinta atat datorita faptului ca sunt tranzactii extravilane cat si datorita suprafetelor (cu specific teren arabil), 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 exploatarii agricole.

- 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 curti constructii-intravilan.

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 = **480,00** mp;
- deschidere la doua strazi 23/20 m;
- raport dimensiuni 1/4;
- facilitatile zonei;
- ofertare **90,00 Euro/mp**;

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

- S= **296,00** mp;
- deschidere 19 m;
- raport dimensiuni 1/3
- facilitatile zonei;
- ofertare **110,00 Euro/mp**;

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

- S= 354,00 mp;
- deschidere 13 m;
- raport dimensiuni 1/1;
- facilitatile zonei;
- oferta 120,00 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 – intre 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 –intre +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)		43.200	32.560	48.000
Suprafata (mp)	82,00	480,00	296,00	354,00
Ofertare (tranzactie)		ofertare	Ofertare	ofertare
CORECTIE		-0,05	-0,05	-0,05
		-2.160	-1.628	-2.400
PRET CORECTAT(Euro)		41.040	30.932	45.600
Localizare		La fel	La fel	La fel
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(Euro)		41.040	30.932	45.600
Front stradal	dublu	27	20	24
CORECTII		+0.05	+0.05	+0.05
		+2.052	+1.546	+2.280
PRET CORECTAT(Euro)		43.100	32.478	47.880
Raport dimensiuni	1/1	1/1	1/1	1,5/1
CORECTII		-0,05	0	+0.05
		-2.154		+2.394
PRET CORECTAT(Euro)		40.937	32.478	50.274
Utilitati		Aceleasi	Aceleasi	Aceleasi
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(Euro)		40.937	32.478	50.274

CORECTIE NETA	TOTATLA		-2.263	-81	+2.274
CORECTIE NETA(%)	TOTALA		-5,24%	-0,25%	+4,73%
CORECTIE BRUTA	TOTALA		2.263	81	2.274
CORECTIE BRUTA(%)	TOTALA		5,24%	0,25%	4,73%
NUMAR CORECTII			3	2	3

Din calculele efectuate rezulta ca terenul pentru care suma corecțiilor brute este mai buna/pe plus (+4,73%) si numarul de corectii (3) sunt cele mai putine este cel situat in: municipiul Focsani (teren C).

Valoarea corectata a acestuia este de: **50.274 Euro** (142,01 Euro/mp)-
Valoare rotunjita: 140,00 Euro/mp.

Consider valoarea terenului situat in: extravilanul Mun. Focsani, B-dul Independentei, nr. 8 T-102, P-5463, Carte Funciara nr. fara numar - Jud. Vrancea, Jud. Vrancea, in **suprafata totala de 82,00 mp.** aflat in aflat 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, este de: **142,00 Euro/mp.**

Rezulta:

În opinia evaluatorului **valoarea de piata**
a terenului intravilan curti-constructii in **suprafata totala de: 82,00 mp.**
din: Mun. Focsani, B-dul Independentei, nr. 8 T-102, P-5463, Carte Funciara nr. fara numar - Jud. Vrancea,
aflat în proprietatea:
Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, avand CIF- 4350645;
cu sediul in: Mun. Focșani, str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Judetul Vrancea
este de: 11.500,00 Euro, echivalent a 57.200,00 Lei (82,00 mp. * 140,00 Euro/mp.)

Cursul de schimb valutar: la 21.05.2024: 1 Euro = 4,9746 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. Catalin ZAMFIROIU

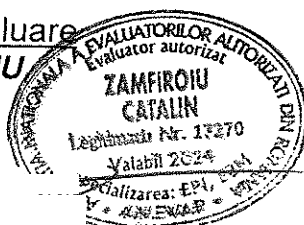
Expert evaluator

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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Alexandra TĂTARIU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta-Carmen GHIUȚĂ

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

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



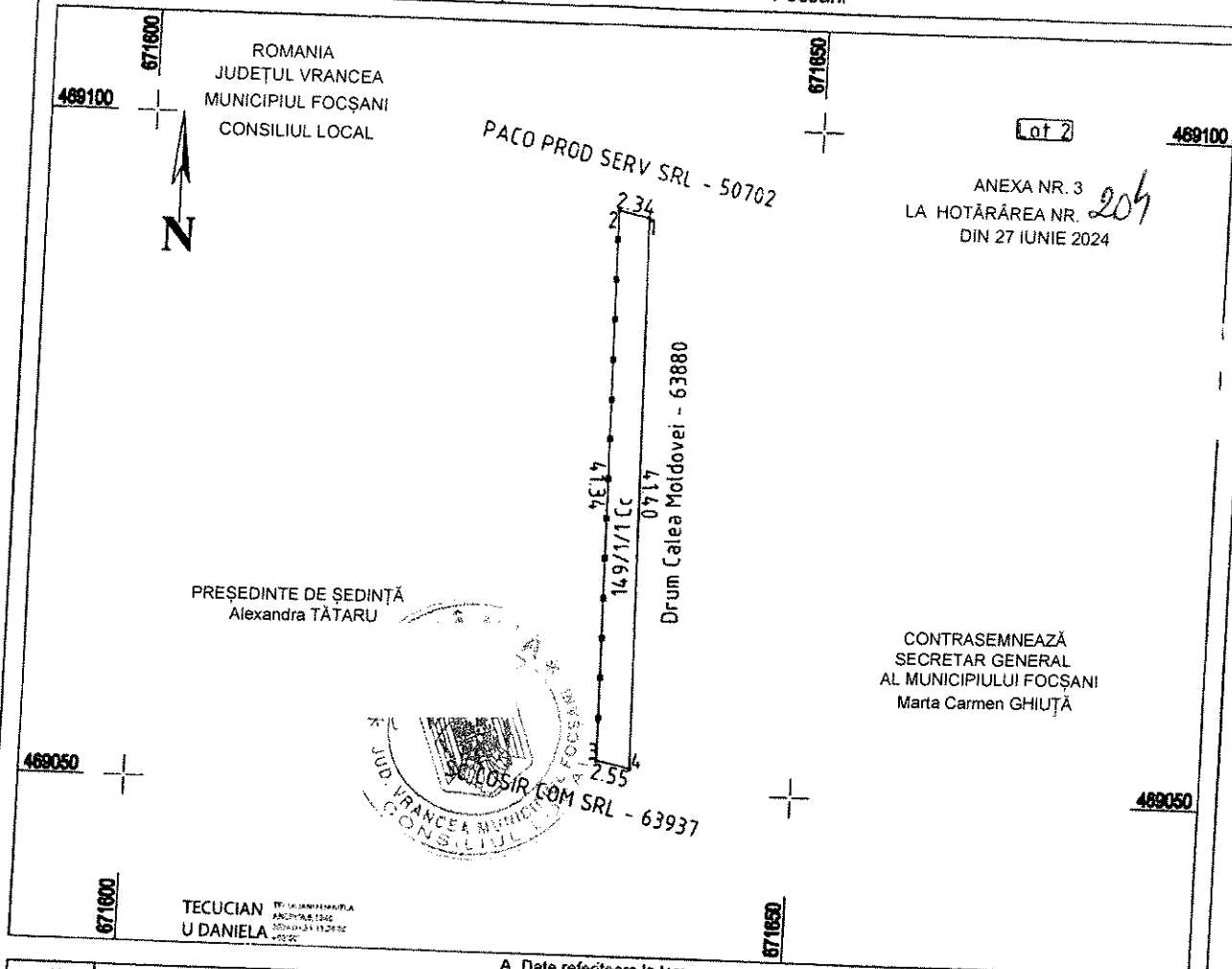
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.16

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
73260	99 mp	Intravilan Mun.Focsani, Str.Calea Moldovei, T 29, P 149/1/1

Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Focsani



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
149/1/1	Cc		Terenul este imprejmuit partial
			Proprietar : HELIOS SERVICE SRL
Total		99	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 99 mp
Suprafata din act = 3000 mp

Executant: SC TOPO CAD TEC SRL
Aut. Seria RO-B-7 Nr. 20992
ZARE
7.02.2017
TECUCIANU
Confirm executarea planului si
corectitudinea informatiilor documentare
corespunzatoare acestuia cu rezultatele
Date: Ianuarie 2024

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

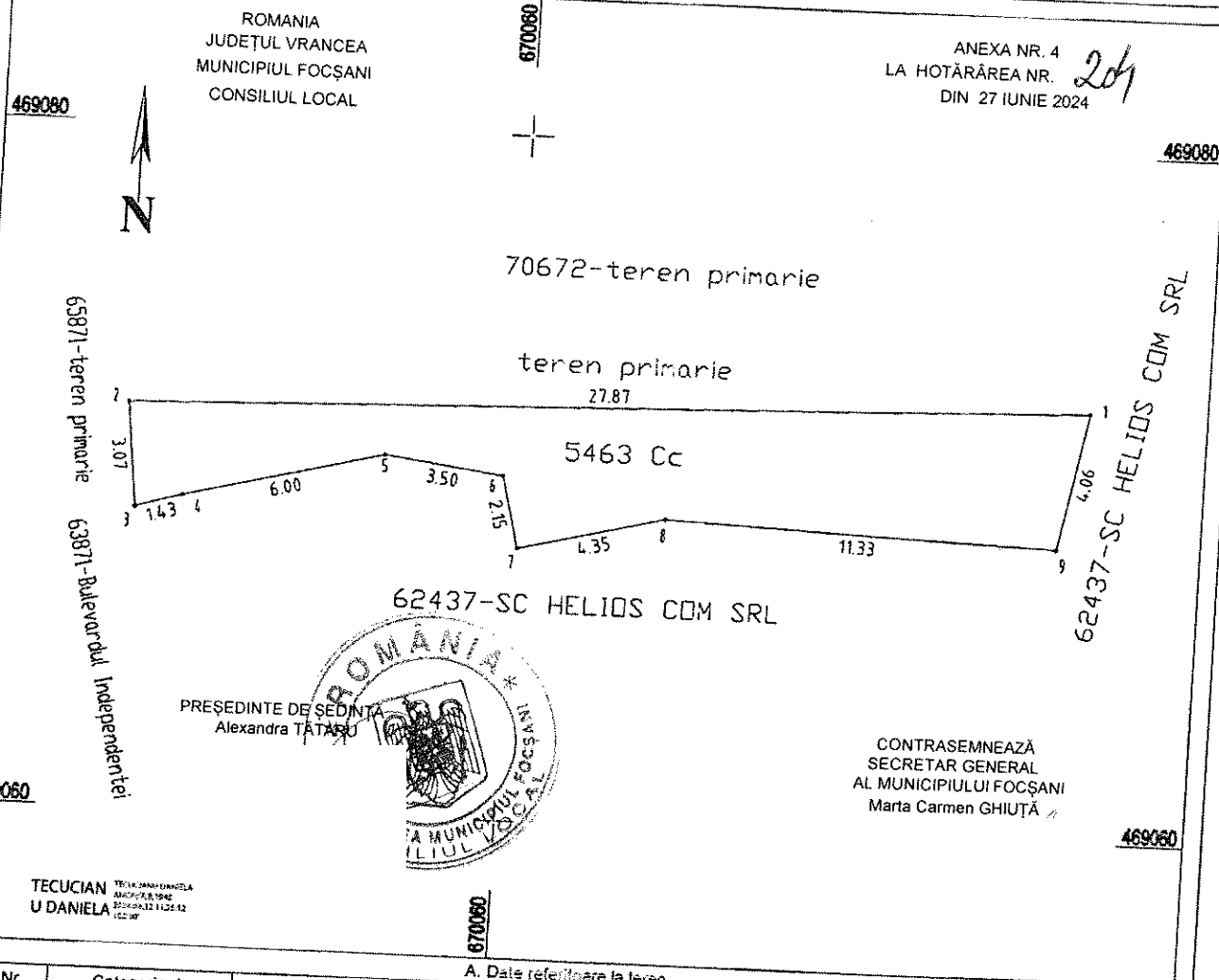
Data:

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.16

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
73353	82 mp	Intravilan Mun. Focsani, Bulevardul independentei, nr. 8 T102, P 5463
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Focsani



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
5463	Cc	82	Terenul nu este împrejmuit
Total		82	Concesionar SC HELIOS COM SRL Proprietar Mun. Focsani

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 82 mp
Suprafata din act = 3090.95 mp

Executant: SC TOPO CAD TEC SRL
Aut. Seria RO-B-J Nr. 2092

Inspector:

Lucica Chilian

Digitally signed
by Lucica Chilian
Date: 2024.03.13
13:09:33 +02'00'

Confirmarea măsurătorilor la teren
corectitudinea informațiilor cadastrale
corespunzătoare acestora cu realitatea din teren
Data: Martie 2024

Confirmarea măsurătorilor la teren
corectitudinea informațiilor cadastrale
corespunzătoare acestora cu realitatea din teren
Data: