



Ing. Mocanu Iulian
 Oras Marasesti, Sos. Nationala Nr.6 Cod postal 625200, Vrancea
 Telefon : 0237/260012 M : 0726356717
 e-mail : mocanuthot@yahoo.com

Catre :
Primaria Ruginesti jud. Vrancea

Referitor : Evaluarea pentru estimarea valorii de inchiriere a pasunii (faneata) din trupurile ::

Nr crt	Denumire trup	Nr tarla	Nr parcela	Suprafata (ha)	Nr carte funciara
1	Catalesti	88	1819	15.0312	52381
2	Tapsan	23	238	10.00	52362

PROPRIETAR : Primaria Ruginesti – domeniul public

La solicitarea dumneavoastra, ca urmare a comenzii dvs. din SICAP, catalogul de produse PFA Mocanu Iulian, s-au inspectat si evaluat bunurile imobile supus evaluarii.

Raportul de evaluare contine 12 pag., 4 anexe si opinia evaluatorului care astazi 29.03.2024 indica valoarea chiriei anuale pentru trupuri de pasune:

Valoare chirie unitara : 249 lei/ha/an [50.15 E/ha/an]

Nr crt	Denumire trup	Nr tarla	Nr parcela	Suprafata (ha)	Chirie anuala unitara	Chirie anuala pentru toata suprafata
1	Catalesti	88	1819	15.0312	249 lei	3742.8 lei 753.2 Euro
2	Tapsan	23	238	10.00	249 lei	6232.8 lei 1254.2 Euro

1 Euro 29.03.2024 = 4.9695 lei

Evaluator autorizat
Ec.ing. Iulian Mocanu



Ing. Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vrancea
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

BUNURILE IMOBILE :

Nr crt	Denumire trup	Nr tarla	Nr parcela	Suprafata (ha)	Nr carte funciara
1	Catalesti	88	1819	15.0312	52381
2	Tapsan	23	238	10.00	52362

BENEFICIAR : Primaria Ruginesti - Vrancea

PROPRIETAR: Primaria Ruginesti – domeniul public

DATA EVALUARII: 29.03.2024

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale, nu pot fi copiate in parte sau in totalitate si nu pot fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al clientului si al evaluatorului.



SINTEZA EVALUARII

Beneficiar :

Primaria Ruginesti jud Vrancea

Executant :

Mocanu Iulian

Obiectul evaluarii

Bunurile imobile :

Nr crt	Denumire trup	Nr tarla	Nr parcela	Suprafata (ha)	Nr carte funciara
1	Catalesti	88	1819	15.0312	52381
2	Tapsan	23	238	10.00	52362

Scopul evaluarii

Estimarea valorii de inchiriere a pasunii cuprinse in trupurile Catalesti/Tapsan pe o perioara de 7 ani(chirie anuala).

Data evaluarii

29.03.2024

1 E = 4.9695 lei

Data inspectiei :

29.03. 2024

Rezultatul evaluarii

Valoare chirie unitara : 249 lei/ha/an [50.15 E/ha/an]

Nr crt	Denumire trup	Nr tarla	Nr parcela	Suprafata (ha)	Chirie anuala unitara	Chirie anuala pentru toata suprafata
1	Catalesti	88	1819	15.0312	249 lei	3742.8 lei 753.2 Euro
2	Tapsan	23	238	10.00	249 lei	6232.8 lei 1254.2 Euro

1 Euro 29.03.2024 = 4.9695 lei

Evaluator autorizat
Ec.ing.Mocanu Iulian



DECLARATIA DE CONFORMITATE

In conformitate cu STANDARDELE NATIONALE DE EVALUARE ANEVAR-ED. 2023 subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu GHIDURILE DE EVALUARE; GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE – Ed. 2023, respectandu-se cerintele etice si profesionale continute in CODUL DEONTOLOGIC AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA –aferent indeplinirii misiunii.

Totodata la evaluare s-au avut in vedere normele, metodologiile si recomandarile ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA.

Evaluator autorizat
Ec.ing. Mocanu Iulian



2.IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Prezentul raport a fost elaborat in urmatoarele ipoteze si conditii limitative :

- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii,acestea au fost presupuse a fi autentice ;evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate ;
- Informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice,fara ca acesta sa ofere nici o garantie asupra preciziei lor ;
- Evaluatorul a obtinut informatii,estimari si opinii,ce au fost evidentiate in raportul de evaluare,de la surse considerate credibile fara a-si asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor ;
- Se presupune ca bunurile sunt in concordanta cu toate regelementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport ;
- Se presupune ca toate autorizatiile,certIFICATELE de functionare sau alte documente solicitate de autoritatile locale,regionale sau nationale au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare dintre utilizarile pe care se bazeaza estimarea valorii din cadrul prezentului raport.
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile a bunurilor ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare,evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Evaluarea s-a efectuat presupunand vanzarea cu plata integrala ;cash
- Estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere bunurile in intregime si orice impartire sau divizare in drepturi partiale va anula valoarea estimata ,daca acestea nu au fost evidentiate in prezentul raport;
- Au fost inspectate vizual si a fost estimata starea tehnica doar a acelor parti ale bunurilor care sunt vizibile,presupunandu-se ca si celelalte parti sunt in aceeasi stare,nu s-a efectuat o expertiza tehnica ;afirmatiile cuprinse in raport referitoare la starea tehnica a bunurilor nu trebuiesc interpretate ca o validare a starii lor;
- Previziunile,proiectiile sau estimarile continute in raportul de evaluare se bazeaza pe conditiile curente de pe piata de la data efectiva a evaluarii,pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt .
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata sunt reprezentate de factori economici,sociali si politici,raman nemodificate in raport de cele existente la data intocmirii raportului de evaluare
- Evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta anterioara sau sa depuna marturie in Instanta ;
- Prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma ,fara aprobarea scrisa a evaluatorului
- Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai cu scopul mentionat ; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este trimis altei persoane,fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.



2.11 Clauze de nepublicare si confidentialitate

Acest raport este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit. Acest raport nu poate fi publicat integral sau partial, nu se poate face referinta asupra acestuia, valorii incluse in raport, a numelui si afilierea profesionala a evaluatorului fara acordul scris a acestuia.

3.OBIECTUL,SCOPUL SI UTILIZAREA RAPORTULUI

Obiectul

Nr crt	Denumire trup	Nr tarla	Nr parcela	Suprafata (ha)	Nr carte funciara
1	Catalesti	88	1819	15.0312	52381
2	Tapsan	23	238	10.00	52362

Scopul evaluarii

Estimarea valorii de inchiriere a pasunii cuprinse in trupurile Catalesti/Tapsan pe o perioada de 7 ani(chirie anuala).

Utilizarea raportului

Raportul de evaluare al bunurilor mobile este destinat Primariei Ruginesti – jud. Vrancea.

4.BAZA DE EVALUARE,TIPUL VALORII ESTIMATE

Tipul valorii : valoare de piata

Valoarea de piata :valoarea de piata este suma estimata pe care un bun ar putea fi schimbat la data evaluarii intre un cumparator hotarat sa cumpere si un vanzator hotarat sa vanda intr-o tranzactie libera (nepartinitoare) dupa un marketing adecvat in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza prudent si fara constrangere.

5.DATA ESTIMARII VALORII

29.03.2024

6.MONEDA RAPORTULUI

Moneda in care se calculeaza valoarea este :

RON

EURO (fara T.V.A.)

7.DATA INSPECTIEI BUNULUI

Inspectia a fost facuta in data de 29.03.2024 in prezenta reprezentantului Primarie Ruginesti.



8.DATA RAPORTULUI

29.03.2024

9.SURSE DE INFORMATII UTILIZATE

- Standardele internationale de evaluare –Standarde ANEVAR 2023
- Informatii furnizate de catre publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare,tendinte consemnate recent pe piata
- Internet – mass media.

10.INSPECTIA SI IDENTIFICAREA

Subiect	<u>Teren extravilan pasune UAT Ruginesti,</u> <u>2 trupuri : -Catalesti</u> <u>- Tapsan</u>
Client/utilizator	Primaria Ruginesti jud Vrancea
Scop	Estimarea valorii de inchiriere a pasunii cuprinse in trupurile Catalesti/Tapsan pe o perioara de 7 ani(chirie anuala).
Proprietar	Proprietate publica a UAT Ruginesti – drept deplin de proprietate
Amplasare	UAT Ruginesti - sat Ruginesti / sat Copacesti
Suprafata	trup Catalesti : 15.0312 ha trup Tapsan : 10 ha
Regim juridic/Cat. folosinta	Extravilan – pasune
Utilitati	neirigat
Destinatie	Pasune pentru cresterea animalelor :ovine ;caprine ; bovine,cabaline
Calitatea pasuni	26-29 unitati ;slab->mediu

9.DESCRIEREA JURIDICA

Bunurile supuse evaluarii se afla in proprietatea Primariei Ruginesti-domeniul public.

10.DESCRIEREA PIETII

Sursele de informatie utilizate :

- internet
- reviste de specialitate
- ziarele locale si zonale

10.1 CONDITII PRIVIND PIATA DE BUNURI IMOBILE SI **CARACTERISTICILE SALE**

Piata de bunuri imobile se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii cu bunuri imobile .Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii.Pe o piata eficienta



exista cumparatori si vanzatori creandu-se astfel o piata libera precum si o oferta si o cerere in miscare care are influenta asupra echilibrului pietii.

10.2 PIATA BUNURILOR IMOBILE SPECIFICE BUNULUI DE EVALUAT

In cazul bunurilor imobile de evaluat pentru identificarea pietii sale specifice sau investigat o serie de factori incepand cu tipul bunului imobil de evaluat.

Am analizat piata bunul imobile de evaluat, cererea specifica ,oferta competitiva si echilibrul pietii pentru tipul de bun imobil de evaluat.

11.ANALIZA PIETEI

11.1 Cererea

Piata este deschisa.Cererea este in crestere.Exista informatii despre tranzactii si oferte inregistrate.

11.2 Oferta

Oferta este in crestere.

11.3 Echilibrul pietei

Oferta este peste nivelul cererii pentru astfel de terenuri.Piata este a cumparatorului.

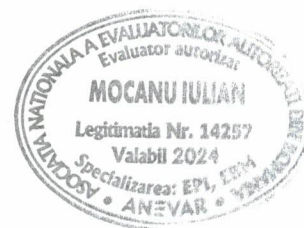
11.4 Vandabilitate

Preturile practicate pentru terenurile din zona variaza intre : 9000-14000 lei/ha in functie de amplasare,utilitati,acces,suprafata,categorie de folosinta.

12.Abordari in evaluarea bunurilor imobile

TEHNICI DE EVALUARE A TERENURILOR

- 4.1 Comparatie directa – sunt analizate,comparate si ajustate vanzarile si alte date pentru loturi similare in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi ;
- Tehnici alternative : -extractia : valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati prin deducerea valorii contributiei constructiei estimate prin metoda constului de reconstructie net
 - alocarea : se bazeaza pe principiul echilibrului si pe conceptul contributiei care artata ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea termenului si valoarea proprietatii ;
- Tehnicile capitalizarii venitului : -capitalizarea directa(tehnica reziduala a terenului) :care aplica principiul echilibrului si cel al contributiei cu referiri la factorii de productie adica : teren,capital,forta de munca si management
 - capitalizarea directa(capitalizarea rentei funciare):renta funciara poate fi capitalizata cu rata adecvata pentru a estima valoarea de piata a terenului;
 - actualizarea (analiza fluxului de numerar actualizat)



13.EVALUAREA PROPRIU-ZISA

Fisa informatii de piata relevante

Anexa 3 – comparabila TEPR

	Comparabila TEPR-anexa 3
Amplasare	UAT Ruginesti T107 P 2280
Suprafata	0.3791 ha
Pret	10288 lei/ha
Tranzactie	Oferta
Drep de proprietate	Deplin/privat – persoana fizica(Dumitrescu Ilie)
Conditii de finantare	La piata
Tipul vanzarii	Liber
Conditiiile pietei	septembrie 2023
Regim juridic	Extravilan
Categorie de folosinta	Arabil
Utilitati	neirigabil
Destinatie	Arabil –cultura mare

Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

1. Drept de proprietate
2. Conditii de finantare
3. Conditii de vanzare
4. Conditii piata
- 5.Restrictii legale
6. Localizare
7. Suprafata
8. Regim juridic
9. Categorie de folosinta
10. Utilitati
11. Acces
- 12.Documente

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comparabila TEPR</i>
Identificare	UAT Ruginesti	UAT Ruginesti
Pret de vanzare lei/ha		10288
Tipul tranzactiei		Oferta
Marja negociere		0 – oferta Primarie L17/2014
Pret dupa ajustare		10288
Elemente specifice tranzactiei		
Drept de proprietate	Deplin – domeniul public al primariei Ruginesti	Deplin/privat – persoana fizica
Ajustare %/lei		+25%/+2572
Pret ajustat lei/ha		12860
Conditii de	Normal	Normal

finantare		
Ajustare %/lei		0
Pret ajustat lei/ha		12860
Conditii de vanzare	liber	Liber
Ajustare %/lei		0
Pret ajustat lei/ha		12860
Conditiiile pietei	martie 2024	septembrie 2023
Ajustare %/lei		+2%/+257
Pret ajustat lei/ha		13117
Elemente specifice proprietatii		
Localizare	UAT Ruginesti	UAT Ruginesti
Ajustare %/lei		0
Pret ajustat lei/ha		13117
Suprafata	1 ha	0.3791 ha
Ajustare %/lei		-2%/-262
Pret ajustat lei/ha		12856
Regim juridic	Extravilan	extravilan
Ajustare %/lei		0
Pret ajustat lei/ha		12856
Categorie de folosinta	Pasune	Arabil
Ajustare %/lei		-5%/-643
Pret ajustat lei/ha		12213
Utilitati	neirigabil	neirigabil
Ajustare %/lei		0
Pret ajustat lei/ha		12213
Acces	Drum intre tarlale	Drum intre tarlale
Ajustare %/lei		0
Pret ajustat lei/ha		12213

Ajustari :

- Drept de proprietate – Deplin – domeniul public al primariei Ruginesti / Deplin/privat – persoana fizica: 25%.Bunurile proprietate publica sunt inalienabile, insesizabile, inprescritibile.
- Conditii de piata : martie 2024/septembrie 2023 : +2%(INSSE-IPC)
- Categorie de folosinta : arabil/pasune : -5%
- suprafata : $\pm 5000\text{mp}-10000\text{ mp} \Rightarrow \pm 2\%$

Valoare unitara = 12213 lei/ha [2458 E/ha]

Perioada de recuperare a valorii terenului : 49 ani

Valoarea chiriei anuale unitare =12213 lei / 49 ani
= 249 lei/ha/an[50.15 E/ha/an]



Concluzii :

Valoare chirie unitara : 249 lei/ha/an [50.15 E/ha/an]

Nr crt	Denumire trup	Nr tarla	Nr parcela	Suprafata (ha)	Chirie anuala unitara	Chirie anuala pentru toata suprafata
1	Catalesti	88	1819	15.0312	249 lei	37428 lei 753.2 Euro
2	Tapsan	23	238	10.00	249 lei	6232.8 lei 1254.2 Euro

1 Euro 29.03.2024 = 4.9695 lei

Evaluator autorizat

Ec.ing. Iulian Mocanu

[Signature]



Bibliografie :

1. *Standarde de evaluare ANEVAR 2023*
2. *Revista "Valoarea oriunde este ea" – publicatie ANEVAR*
3. *Oferte DAJ Vrancea*

Anexe

Anexa 1 –anplasare NC 52381ANCPI

Anexa 2 - amplasare NC 52362 ANCPI

Anexa 3 - comparabila TEPR

Anexa 4 – indici de actualizare INSSE_IPC februarie 2024-septembrie 2023

PREZENTAREA EVALUATORULUI

MOCANU IULIAN

- Absolvent al facultatii de Tehnologia Constructiilor de Masini din cadrul Universitatii Tehnice Gh. Asachi – Iasi – 1983.
- Absolvent postuniversitara 1987/1988 « Optimizarea Proceselor Tehnologice in Constructia de Masini ».
- Expert tehnic judiciar al Ministerului Justitiei – BLETJ – Tribunalul Vrancea , legitimatie nr. 33081 – 9024/94 specializare : constructii masini,evaluari bunuri mobile ,evaluarii bunuri imobile
- Absolvent al Scolii de inalte Studii Universitare cu specialitatea « Finante,Banci,Asigurari » - Universitatea Alexandru Ioan Cuza – 2001/2003
- Absolvent al cursului « Experti Judiciari ai Uniunii Europene » - 2007
- Evaluator autorizat ANEVAR : Evaluari bunuri mobile
Evaluari bunuri imobile

Legitimatie ANEVAR nr. 14257

Adresa : Marasesti – Sos. Nationala , nr. 6 – cod 625200

Telefon : 0040237260012

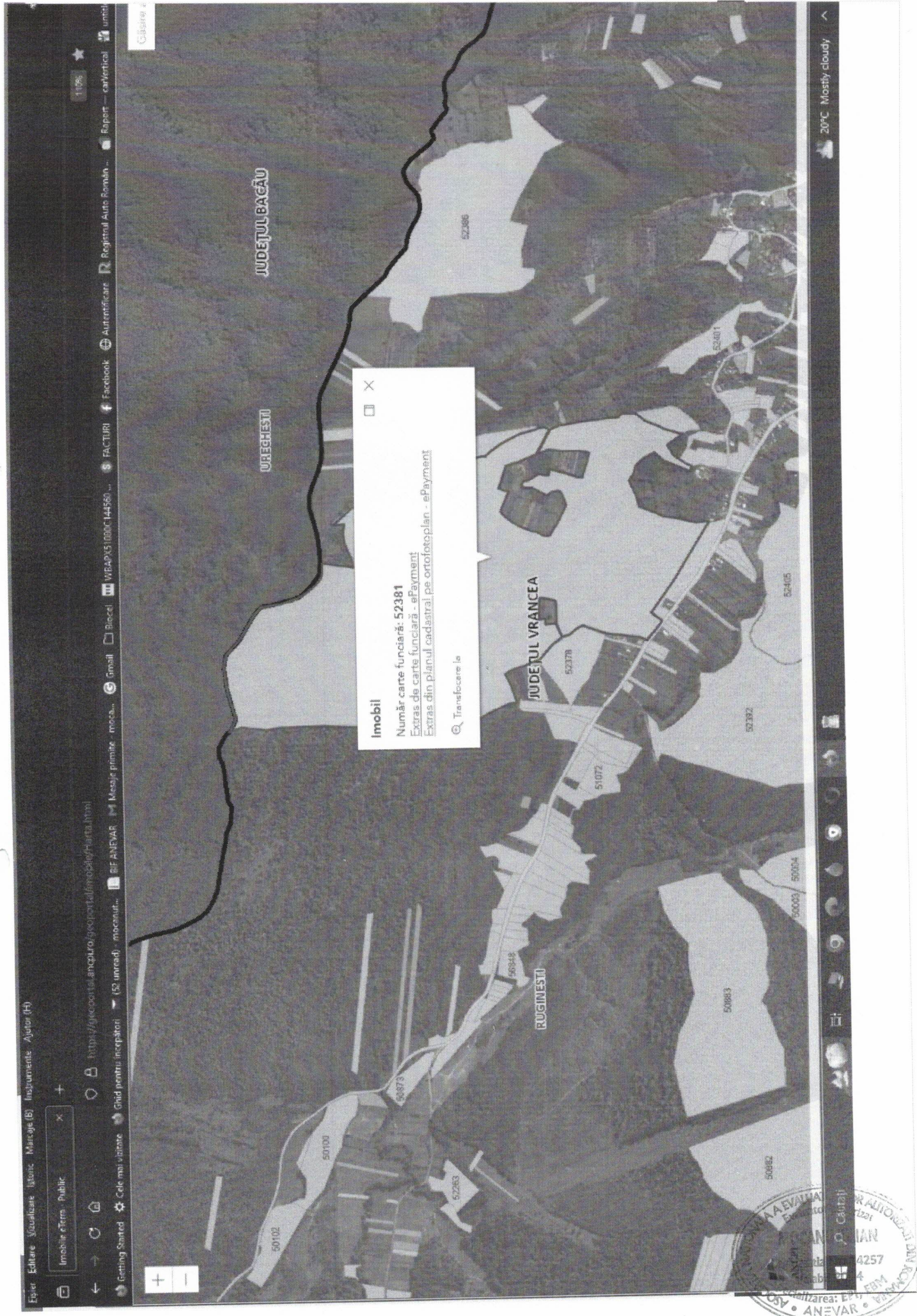
Fax : 0040237260959

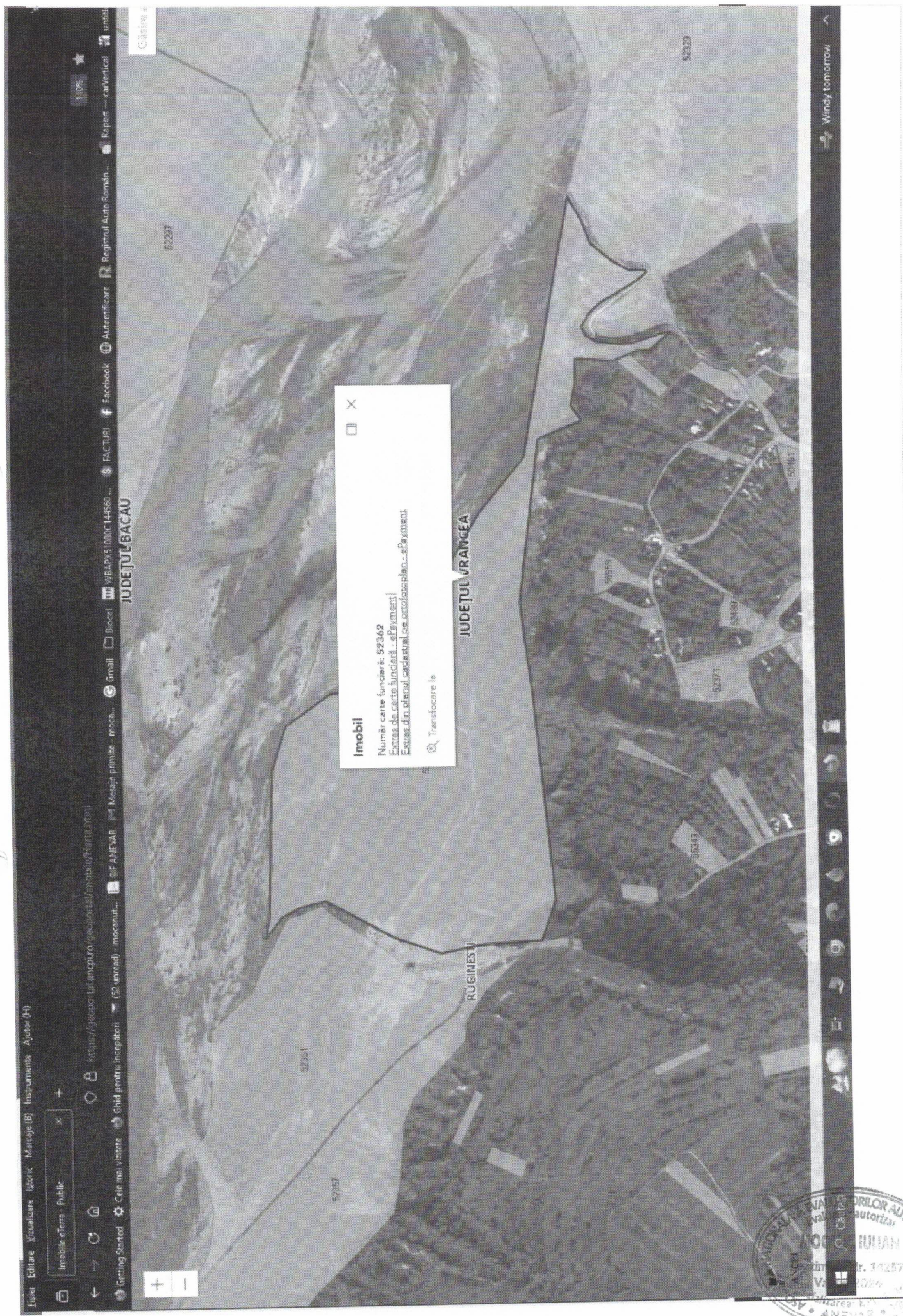
Mobil : 0726356717

E-mail : mocanuthot@yahoo.com

Evaluator autorizat
Ec.ing.Mocanu Iulian







ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemna **DUMITRASCU ILIE**

Loc. SAT. ANGHELESTI, Jud. VRANCEA
COM. RUGINESTI

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de 0,3791 ha, reprezentând cota parte 1/1 din suprafata totala 0,3791 , la pretul de 3900 lei

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata (ha)		Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata	Cota parte						
Se completeaza de catre vanzator	RUGINESTI	0,3791	1/1	56022	56022	107	2280	ARABIL	
Verificat primarie									

Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare: Nu

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal,

cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data: 25/09/2023



**INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA****Bd. Libertatii 16, Bucuresti Sector 5, ROMANIA**

Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.ro

Diseminare: Tel. 318 1871 / 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.ro**Biroul de presa:** Tel / Fax: 318 1869 biroupresa@insse.ro**Catre**

Ca raspuns la solicitarea dvs. din data de 31-3-2024, va comunicam Indicele Preturilor de Consum (IPC):

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)	IPC Marfuri alimentare (%)	IPC Marfuri nealimentare (%)	IPC Servicii (%)
2024 - Februarie	2023 - Septembrie	102,76	102,94	102,05	104,28

Proiect finanțat de
Uniunea Europeană**© 1998-2018 Institutul Național de Statistică**

Reutilizarea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace se fac numai conform licenței pentru o guvernare deschisă.

Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.

