

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RUGINEȘTI**

**HOTĂRÂREA nr. 55**  
**Din data de 30 august 2022**

**Privind: aprobarea valorilor reevaluate ale bunurilor ce aparțin domeniului public/  
privat al comunei Ruginești, județul Vrancea**

Consiliul local al comunei Ruginești, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară, având în vedere dispozițiile:

- art. 8 alin. 2 din Legea nr. 81/1991 a contabilității, republicată, cu modificările ulterioare;
- art. 2<sup>1</sup>, art. 2<sup>2</sup> O.G nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- Legea nr. 15/1994 privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale;
- HG nr. 909/1997 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/1994 privind amortizarea capitalului imobilizat în activ corporale și necorporale;
- HG nr. 1031/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice privind înregistrarea în contabilitate a bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale;
- art. 11 alin. 1 din Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările ulterioare;
- art. 129, alin. (2), lit. "c", din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare;
- Raportul de specialitate nr. 6442/04.08.2022;
- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 6443/04.08.2022;
- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Ruginești.

În temeiul prevederilor art. 139, alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1), art. 198 alin. (2), art. 243 alin. (1), lit. a), lit. b), din OUG nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

**HOTĂRÂRE**

**Art. 1.** Se aprobă valorile reevaluate ale bunurilor ce aparțin de domeniului public/ privat al comunei Ruginești, județul Vrancea, conform anexelor nr. 1 - 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Hotărârea va fi dusă la îndeplinire de primarul comunei Ruginești și compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate.

**Art. 3** Prezenta hotărâre va fi înaintată, potrivit legii, Primarului comunei Ruginești care va asigura ducerea la îndeplinire prin compartimentele de resort, va fi făcută publică prin afișare la sediul primăriei și va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Vrancea pentru controlul legalității prin grija secretarului general al comunei Ruginești.

Președinte de ședință,  
Consilier local,  
Manea Petrică



Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar general  
Nicoleta Tănase

ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
COMUNA RUGINEȘTI

ANEXA NR. 1  
La HCL nr. 55/30.08.2022

Rapoarte de evaluare de stabilire a justeii valori pentru înregistrare în  
patrimoniu a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Ruginești,  
județul Vrancea

Președinte de ședință,  
Consilier local,  
MANEA PETRICĂ



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 bunului imobil :*  
**Teren intravilan arabil,S – 1000mp,CF 55491 UAT Ruginesti,NC 55491 T 100 P**  
**2119**

PROPRIETAR :Primaria Ruginesti – domeniul privat

La solicitarea dumneavoastra, ca urmare a comenzii dvs. din SICAP nr DA  
30439862/20.04.2022 din catalogul de produse PFA Mocanu Iulian, s-a inspectat si  
evaluat bunul imobil supus evaluarii.

Raportul de evaluare contine 13 pag., 3 anexe si opinia evaluatorului care astazi  
26.04.2022 indica valoarea justa – valoare de inregistrare in patrimoniul :

**Teren intravilan arabil,S – 1000 mp,CF 55491 UAT Ruginesti, NC 55491 T 100 P**  
**2119**

**Valoare unitara = 11.38 lei /mp [ 2.3 Euro/mp]**

**VALOARE TEREN 1000 mp : 11380 lei / 2301 E**

(fara T.V.A.)

**Curs valutar la 26.04.2022 : 1 E = 4.9457 lei**

**Evaluator autorizat**  
***Ec.ing. Mocanu Iulian***



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

# ***RAPORT DE EVALUARE***

**BUNUL IMOBIL :**

Teren intravilan arabil,S – 1000 mp,CF 55491 UAT Ruginesti, NC 55491 T 100 P  
2119

**BENEFICIAR :**Primaria Ruginesti – Vrancea

**PROPRIETAR :** Primaria Ruginesti – domeniul privat

**EVALUATOR :** Mocanu Iulian

**DATA EVALUARII :** 26.04.2022

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

Bunul imobil :

Teren intravilan arabil,S – 1000 mp,CF 55491 UAT Ruginesti, NC 55491 T 100 P  
2119

Scopul evaluarii

Stabilirea valorii juste pentru inregistrare in patrimoniul

Data evaluarii

26.04.2022

1 E = 4.9457 lei

Data inspectiei :

26.04.2022

Rezultatul evaluarii

Teren intravilan arabil,S – 1000 mp,CF 55491 UAT Ruginesti, NC 55491 T 100 P  
2119

Valoare unitara = 11.38 lei /mp [ 2.3 Euro/mpi

VALOARE TEREN 1000 mp : 11380 lei / 2301 E

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 26.04.2022 : 1 E = 4.9457 lei

Evaluator autorizat  
Ec.ing. **Mocanu Iulian**

## ***DECLARATIA DE CONFORMITATE***

In conformitate cu STANDARDELE NATIONALE DE EVALUARE ANEVAR-ED. 2022 subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu GHIDURILE DE EVALUARE ;GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE – Ed. 2022, 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 onstrue ,daca acestea nu au fost evidentiate in prezentul raport;
- Au fost inspectate onstr si a fost onstrue 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**

**Teren intravilan arabil,S – 1000 mp,CF 55491 UAT Ruginesti, NC 55491 T 100 P 2119**

### **Scopul**

Estimarea valorii juste pentru inregistrarea in patrimoniu.

### **Utilizarea raportului**

Raportul de evaluare al bunului teren este destinat Primariei Ruginesti – jud. Vrancea.

## **4.BAZA DE EVALUARE,TIPUL VALORII ESTIMATE**

Tipul valorii : valoare justa

Valoarea justa :valoarea justa este pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata la data evaluarii.

## **5.DATA ESTIMARII VALORII**

**26.04.2022**

## **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 26.04.2022 in prezenta reprezentantului Primarie Ruginesti.,dl viceprimar Necula Petru

## **8.DATA RAPORTULUI**

**26.04.2022**



## **9.SURSE DE INFORMATII UTILIZATE**

- Standardele internationale de evaluare –Standarde ANEVAR 2022
- Informatii furnizate de catre publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare,tendinte consemnate recent pe piata
- Internet – mass media.

## **10.INSPECTIA SI IDENTIFICAREA**

Subiect	<b><u>Teren intravilan arabil,S – 1000 mp,CF 55491 UAT Ruginesti, NC 55491 T 100 P 2119</u></b>
Client/utilizator	Primaria Ruginesti jud Vrancea
Scop	Estimarea valorii juste pentru inregistrarea in patrimoniul
Proprietar	Proprietate privata a UAT Ruginesti – drept deplin de proprietate
Restrictii legale	Nu se cunosc
Conditii de piata	Aprilie 2022
Conditii de finantare	La piata
Conditii de vanzare	Liber
Amplasare	UAT Ruginesti T100 P 2199 periferic
Suprafata	1000 mp
Regim juridic	Intravilan
Categorie de folosinta	arabil
Acces	Strada asfaltata
Utilitati	apa curenta,curent electric in proximitate
Constructii pe teren	nu

## **9.DESCRIEREA JURIDICA**

Bunul supus evaluarii se afla in proprietatea Primariei Ruginesti-domeniul privat.

## **10.DESCRIEREA PIETII**

Comuna Ruginesti este asezata la marginea estica a platformei Zăbrăuți (ce constituie o prelungire a Subcarpaților Curburii), comuna se întinde pe o lungime de aproximativ 25 Km pe direcția E-V cu o lățime medie de 4 km de-a lungul pârâului Domosița. Comuna este construită în partea de nord a județului. Se învecinează cu orașul Adjud la nord-est, cu comuna Urechești (jud. Bacău) la nord, cu comuna Coțofănești la nord-vest, cu satul Viișoara, comuna Păunești la sud și cu comuna Pufești, satul Domnești la sud-est. Căile de comunicație sunt destul de numeroase. Un drum principal care urmează Valea Domoșiței cu o ramificație la nord, spre Copăcești, din centrul comunei, drum ce face legătura spre Adjud dar și spre Coțofănești și de aici pe Valea Trotușului în sus, două drumuri, unul din Ruginesti și altul din Anghelăești, către Păunești, un drum direct din Copăcești spre Adjud prin vadul Trotușului, și un drum către schitul Moșinoaietele de unde se poate ajunge mai departe la Mărăști și Câmpuri.

În 1872, Județul Putna era împărțit din punct de vedere onstrue e ive în 5 plăși, 3 comune urbane și 82 comune rurale, comunele Anghelești, Copăcești și Ruginești aparținând de Plasa Răcăciuni.

De-a lungul secolului al XX-lea, satele actualei onstru Ruginești au aparținut diferitelor unități administrative. Astfel, între 1900 și 1951 ele au făcut parte din județul Putna, continuând să aparțină de Plasa Răcăciuni în perioada 1900 și 1904, de Plasa Păunești între 1904 și 1908 și apoi de Plasa Caregna. Între 1952 și 1967 au aparținut de Raionul Adjud, Regiunea Bacău, iar din 1967 până în onstru de județul Vrancea. Ca unitate onstrue e ive în forma actuală, comuna Ruginești a apărut doar în urma organizării onstrue e ive-teritoriale din 1951 când cele patru sate: Anghelești, Ruginești, Copăcești și Văleni, au fost unificate oarecum împotriva naturii chiar dacă trei dintre acestea sunt așezate pe aceeași vale. Diferențele între cele patru așezări, care până atunci fuseseră numai unități administrative separate (singur satul Văleni a făcut parte din comuna Ruginești din totdeauna), erau deosebit de mari și se mențin încă și astăzi după 50 de ani. Sunt diferențe de vorbire, de mentalitate, de nivel de trai sau avere, evidențiate cel mai plastic prin porecele onstru ce și le atribuie locuitorii celor trei sate, „oțetari” pentru rugineșteni, „gușăți” pentru angheleșteni și „humari” pentru copăceșteni. Tendințele de separare nu au încetat nici în onstru, în 1990 locuitorii din Anghelești făcând demersuri pentru reînființarea comunei lor. Teritoriul comunei Ruginești se dispune pe mai multe unități de relief caracterizate prin descreșterea altitudinii de la vest spre est. Aceste unități sunt reprezentate de Dealurile Inalte Estice, de Glacisul Subcarpatic în zona centrală și de un complex de terase, onstrue lunca în partea estică a teritoriului.

Dealurile Inalte Estice sunt reprezentate prin două culmi principale situate, una pe hotarul sudic al comunei și care se suprapune interfluviului Șușița-Domoșița, iar a doua culme pe hotarul onstr care coincide cu interfluviul Domoșița-Trotuș.

Altitudinile cele mai mari se găsesc pe dealul Sandului (517,5 m), Tarnița Mare (481,2 m) și coboară până la aproximativ 350 m în marginea estică.

Glacisul Subcarpatic pezință altitudini cuprinse între 150-520 m și o fragmentare mai onstrue e la limita vestică. În general panta terenurilor este de 5-10%, cu valori ușor mai ridicate spre vest.

COMUNA RUGINEȘTI la această ons este compusă din satul Ruginești, satul Anghelești, satul Copăcești și satul Văleni, având o suprafață de 6.337 ha din care:

- Intravilan 210 ha
- Extravilan 6.127 ha

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

Piata de bunuri imobile se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții cu bunuri imobile. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii. Pe o piață eficientă există cumpărători și vânzatori creându-se astfel o piață liberă precum și o ofertă și o cerere în mișcare care are influența asupra echilibrului pieții.

## **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 are un trend crescator – piata este activata prin vanzari de terenuri promovate de primaria Ruginesti

#### **11.2 Oferta**

Oferta este in crestere din cauza promovarii vanzarilor de terenuri de catre primaria Ruginesti.

#### **11.3 Echilibrul pietei**

Piata este echilibrata.

#### **11.4 Vandabilitate**

Preturile practicate pentru terenurile din zona variaza intre : 2-6 E/mp 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

**Teren intravilan arabil,S – 1000 mp,CF 55491 UAT Ruginesti sat Ruginesti, NC**  
**55491 T 100 P 2119**

Anexa 2 – comparabila TR 1

Anexa 3 – comparabila TR 2

**Fisa informatii de piata relevante**

	<b>Comparabila TR1-anexa 2</b>	<b>Comparabila TR2-anexa 3</b>
Amplasare	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Suprafata	2914 mp	3450 mp
Pret	5 E/mp	5 E/mp
Tranzactie	Oferta	Oferta
Drept de proprietate	Deplin	Deplin
Conditii de finantare	La piata	La piata
Tipul vanzarii	Liber	Liber
Conditiiile pietei	curent	curent
Regim juridic	Intravilan	Intravilan
Categorie de folosinta	Curti constructii	Curti constructii
Utilitati	Apa curenta,curent electric	Apa curenta,curent electric
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata
Constructii pe teren	nu	nu
Parametrii de urbanism	Regim de inaltime : P+1 <sup>E</sup> POT :30% CUT : 0.6	Regim de inaltime : P+1 <sup>E</sup> POT :30% CUT : 0.6

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. Constructii pe teren

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	<b>Comparabila TR1-anexa 2</b>	<b>Comparabila TR2-anexa 3</b>
Identificare	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti - periferic</b>	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti</b>	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti</b>
Prêt de vanzare E/mp		5	5

Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		5%	5%
Prêt dupa ajustare		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
<b>Elemente specifice tranzactiei</b>			
Drept de proprietate	deplin	Deplin	Deplin
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
Conditii de finantare	La piata	La piata	piata
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
Restrictii legale	Conform certificatului de urbanism	similar	similar
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
Conditii de vanzare	liber	Liber	Liber
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
Conditiiile pietei	curent	curent	curent
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
<b>Elemente specifice proprietatii</b>			
Localizare	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti,periferic</b>	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti,central</b>	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti,central</b>
Ajustare %/E		-25%/-1.19	-25%/-1.19
Prêt ajustat E/mp		<b>3.56</b>	<b>3.56</b>
Suprafata	1000 mp	2914 mp	3450 mp
Ajustare %/E		-4%/-0.14	-5%/-0.18
Prêt ajustat E/mp		<b>3.42</b>	<b>3.38</b>
Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>3.42</b>	<b>3.38</b>
Categorie de folosinta	Arabil	Curti constructii	Curti constructii
Ajustare %/E		-25%/-0.86	-25%/-0.85
Prêt ajustat E/mp		<b>2.56</b>	<b>2.53</b>
Utilitati	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>2.56</b>	<b>2.53</b>
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata	Str asfaltata
Ajustare %/E		0	0

Prêt ajustat E/mp		<b>2.56</b>	<b>2.53</b>
Constructii pe teren	Nu	nu	nu
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>2.56</b>	<b>2.53</b>
Destinatie	Administrativ-edililar	rezidential	Rezidential
Ajustare %/E		-10%/-0.26	-10%/-0.25
Prêt ajustat E/mp		<b>2.3</b>	<b>2.28</b>
Ajustare neta pozitiva	%   Nr E	0/0 0	0/0 0
Ajustare neta negativa	%   Nr E	64/4 3.45	65/4 2.47
Ajustare bruta	%   nr E	64/4 3.45	65/4 2.47

Ajustari :

- Amplasare : sat resedinta de comuna(Ruginesti),central/sat resedinta de comuna( Ruginesti) periferic: -25%
- suprafata :  $\pm 1000\text{mp} \Rightarrow \pm 2\%$
- categorie de folosinta : arabil/curti constructii : -25%
- destinatie : administrative-edililar/residential : -10%

Comparabila TR1 da valoarea de piata:

- ajustarea procentuala minima
- ajustarea bruta minima

*Valoare unitara = 11.38 lei/mp [2.3 E/mp]*

*Valoare teren 1000 mp = 11380 lei / 2301 Euro*

**Concluzii :**

**Teren intravilan arabil,S – 1000 mp,CF 55491 UAT Ruginesti, NC 55491 T 100 P**

**2119**

**Valoare unitara = 11.38 lei /mp [ 2.3 Euro/mp]**

**VALOARE TEREN 1000 mp : 11380 lei / 2301 E**

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 26.04.2022 : 1 E = 4.9457 lei

**Evaluator autorizat**  
**Ec.ing. Mocanu Iulian**

**Bibliografie :**

1. *Standarde de evaluare ANEVAR 2022*
2. *Revista "Valoarea oriunde este ea" – publicatie ANEVAR*
3. *Oferte internet*

**Anexe**

**Anexa 1 –Extras CF 55491 UAT Ruginesti**

**Anexa 2 – comparabila TR1**

**Anexa 3 – comparabila TR2**

**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

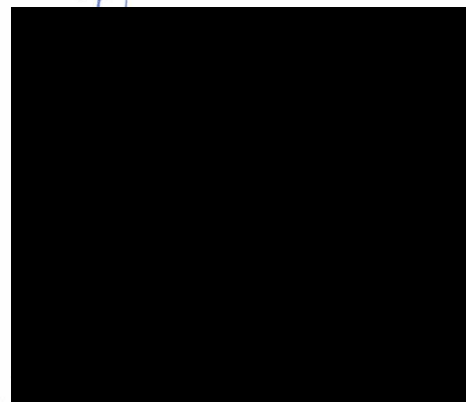
Telefon : 0040237260012

Fax : 0040237260959

Mobil : 0726356717

E-mail : mocanuthot@yahoo.com

**Evaluator autorizat**  
*Ec.ing.Mocanu Iulian*



Înceea 1



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55491 Ruginesti

Nr. cerere 7487  
Ziua 08  
Luna 04  
Anul 2021

Cod verificare  
100102788774



Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ruginesti, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	55491	1.000	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>7487 / 08/04/2021</b>	
Act Notarial nr. 811, din 08/04/2021 emis de Munteanu Simona Daniela; Se infiinteaza cartea funciara 55491 a imobilului cu numarul cadastral 55491 / UAT Ruginesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55234 inscris in cartea funciara 55234;	A1
Act Notarial nr. 2071, din 27/08/2020 emis de Apetria Gabriela; Se infiinteaza cartea funciara 55234 a imobilului cu numarul cadastral 55234/Ruginesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52393 inscris in cartea funciara 52393; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55234/Ruginesti, inscrisa prin incheierea nr. 18713 din 17/09/2020;	A1
Act Administrativ nr. 27, din 30/09/2013 emis de Consiliul Local Ruginesti; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA RUGINESTI- DOMENIU PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55234/Ruginesti, inscrisa prin incheierea nr. 18713 din 17/09/2020; pozitie transcrisa din CF 52393/Ruginesti, inscrisa prin incheierea nr. 16750 din 04/12/2013;	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

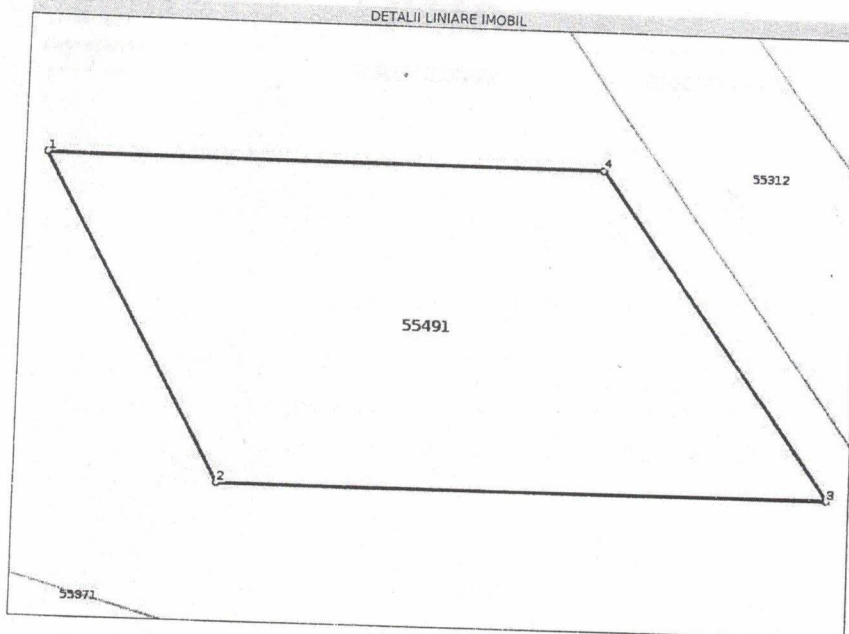
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55491	1.000	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.000	100	2119	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.036
2	3	44.135
3	4	29.012
4	1	40.432

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 55491 Comuna/Oraș/Municipiu: Ruginești

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
12-04-2021

Asistent Registrator,  
LILIANA PAVAL

Referent,

Data eliberării,  
/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

# Anexo 2 - Comparabile TRI

[Prima pagina](#)
[Servicii proprietari](#)
[Consilier imobiliare](#)
[Stiri](#)
[Servicii auxiliare](#)
[Credite imobiliare](#)
[Consiliere juridica](#)
[Contact](#)



**www.DirectProprietar.ro**

c/Valea Mungului, Str. castanilor, Valcea mangului  
 Vila  
 Pret total: 155.000 EUR



Bucuresti - Jancului, Jancului - Vatra Luminoasa  
 Casa  
 Pret total: 145.000 EUR



Bucuresti - Flocasca, Garloasa  
 Apartamente 2 camere  
 Pret total: 400 EUR



office@directproprietar.ro

[Vanzari imobiliare](#)
[Inchirieri imobiliare](#)
[Regim hotelier](#)
[Schimburi imobiliare](#)
[Licitatii imobiliare](#)
[Vanzari/Cedari afaceri](#)
[Proiecte imobiliare](#)

## Servicii Imobiliare

Home > Vanzari imobiliare > Terenuri > Intravilane

### Autentificare

Cont nou

### Adauga oferta

### Modifica oferta

### Retrage oferta

### Sterge oferta

### Reactualizeaza oferta

Cautare:

Sectiunea:

Categoria:

Localizare:

Judet:

Cautare dupa Cod Oferta:

Cautare dupa Telefon:

Curs valutar:

1 EUR = 4,9198 RON

1 USD = 4,1348 RON

1 CHF = 4,5704 RON

Calculator de taxe:

Click aici pentru a calcula taxele...

Stiri:

Ultima Ora

Divertisment

Mondene

Eveniment

Politica

Social

Economie

Sport

Auto/Moto

IT&C

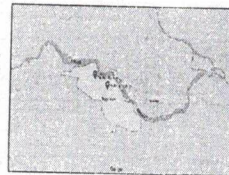
Terenuri - Intravilane

Ruginești - Ruginești, Ruginești

# COD OFERTA: 253889 Vanzari imobiliare - Vrancea

Judet: Vrancea  
 Localitate: Ruginesti  
 Cartier: Ruginesti  
 Zona: Ruginesti  
 Adresa: Ruginesti

PRET DE VANZARE:  
 Pret unitar / mp:  
 5 EUR



CONTACTEAZA PROPRIETARUL

### DETALII GENERALE:

Clasificare intravilan:	Pl. case/vile	POT:	---
Clasificare extravilan:	---	CUT:	---
Suprafata:	2914.00 mp	RHMAX:	---
Front strada:	14.00 mcbr	Nr. max. etaje:	---
Nr. fronturi:	---	Altele:	---
Lățime drum de acces:	---		

Imagini generale:



CONTACTEAZA PROPRIETARUL

### UTILITATI:

### VECINATATI:

Vecinatati teren: case

### DRUMURI DE ACCES:

Asfaltate

### UTILITATI:

Curent electric: 220 V  
 Canalizare: ---  
 Apa: ---

CONTACTEAZA PROPRIETARUL

### DETALII SUPPLEMENTARE:

vand teren 2914 mp pentru casa, la intrare in comuna Ruginesti, Vrancea.

CONTACTEAZA PROPRIETARUL

### CONTACTEAZA PROPRIETARUL:

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile



3450 mp teren intravilan ruginesti vrancea

**17 000 EUR**

Vrancea, Ruginesti  [Vezi pe harta](#)  
Valabil din 23.07.2021 12:53:21

### Specificatii

Suprafata terenului

3450,0 m

Accept schimburi

da

### Descriere

Vand 3450 mp teren intravilan Ruginesti Vrancea, vis-a-vis de cimitir: teren plan, deschidere 25 m la drum, pretabil pentru constructie casa/depozit/sediu de firma sau ideal pentru fonduri europene. Utilitati: apa, curent, cadastru, zona linistita., suprafata totala: 3450, Accept schimburi

### Anunturi recomandate

teren cotesti 1388 mp

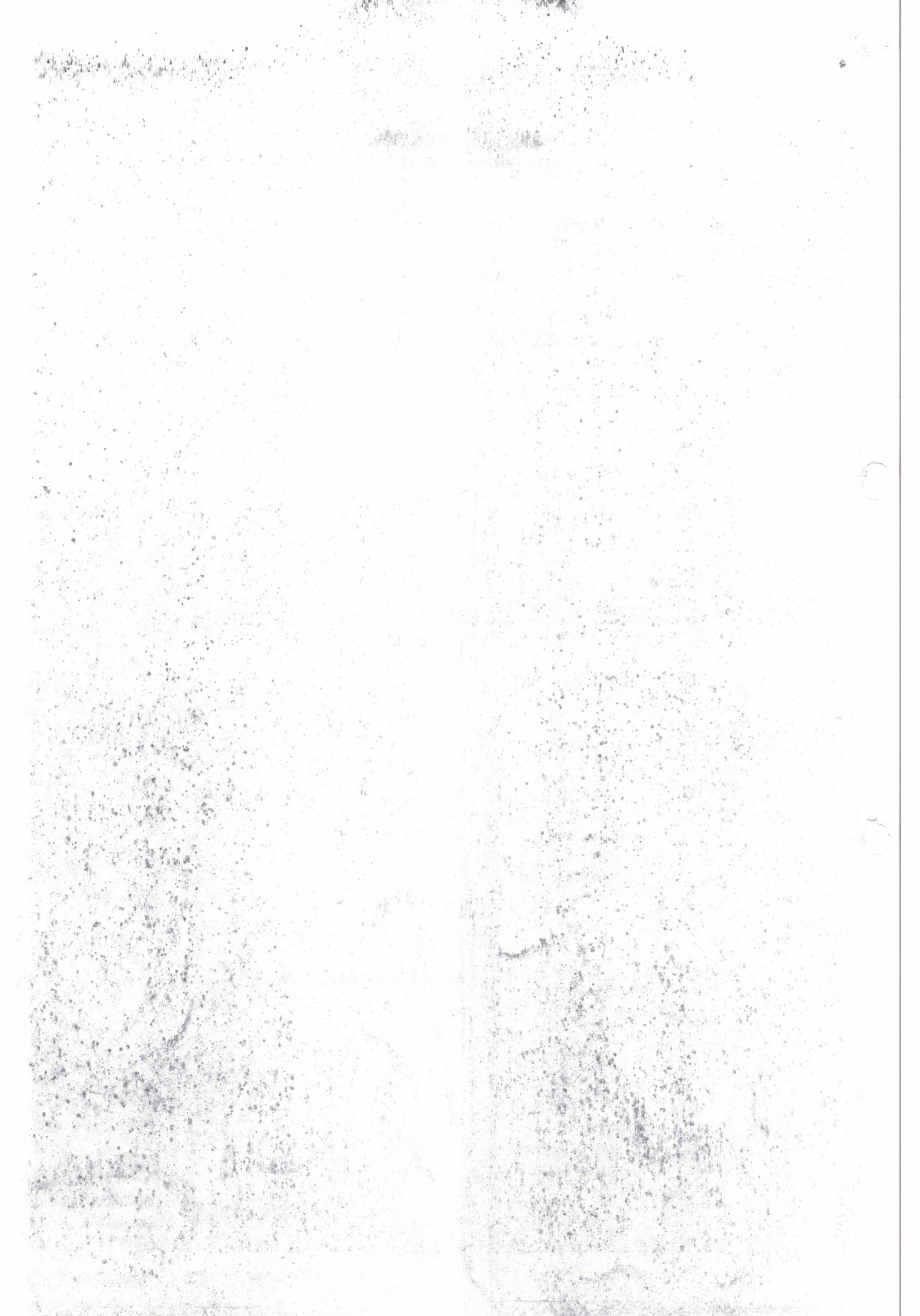
 Cotesti

10 000 EUR

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permite toate













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 bunului imobil :  
**Teren intravilan neproductiv,S – 1381 mp,CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelesti**  
**str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192**

PROPRIETAR :Primaria Ruginesti – domeniul privat

La solicitarea dumneavoastra, ca urmare a comenzii dvs. din SICAP nr DA  
30439862/20.04.2022 din catalogul de produse PFA Mocanu Iulian, s-a inspectat si  
evaluat bunul imobil supus evaluarii.

Raportul de evaluare contine 13 pag.,4 anexe,4 fotografii si opinia evaluatorului  
care astazi 27.04.2022 indica valoarea justa – valoare de inregistrare in patrimoniu :

**Teren intravilan neproductiv,S – 1381 mp,CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelesti**  
**str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192**

**Valoare unitara = 7.72 lei /mp | 1.56 Euro/mp|**

**VALOARE TEREN 1381 mp : 10658 lei / 2154 E**

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 27.04.2022 : 1 E = 4.9474 lei

**Evaluator autorizat**  
***Ec.ing. Mocanu Iulian***

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

# ***RAPORT DE EVALUARE***

**BUNUL IMOBIL :**

Teren intravilan neproductiv,S – 1381 mp,CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelesti  
str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192

**BENEFICIAR :** Primaria Ruginesti – Vrancea

**PROPRIETAR :** Primaria Ruginesti – domeniul privat

**EVALUATOR :** Mocanu Iulian

**DATA EVALUARII :** 27.04.2022

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

Bunul imobil :

Teren intravilan neproductiv,S – 1381 mp,CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelesti  
str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192

Scopul evaluarii

Stabilirea valorii juste pentru inregistrarea in patrimoniu

Data evaluarii

27.04.2022

1 E = 4.9474 lei

Data inspectiei :

27.04.2022

Rezultatul evaluarii

Teren intravilan neproductiv,S – 1381 mp,CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelesti  
str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192

Valoare unitara = 7.72 lei /mp [ 1.56 Euro/mp]

VALOARE TEREN 1381 mp : 10658 lei / 2154 E

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 27.04.2022 : 1 E = 4.9474 lei

**Evaluator autorizat  
Ec.ing.Mocanu Iulian**

## ***DECLARATIA DE CONFORMITATE***

In conformitate cu STANDARDELE NATIONALE DE EVALUARE ANEVAR-ED. 2022 subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu GHIDURILE DE EVALUARE ;GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE – Ed. 2022, 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 recomandările 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 pariale va anula valoarea onstrue ,daca acestea nu au fost evidentiate in prezentul raport;
- Au fost inspectate onstr si a fost onstrue 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 referinte 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**

**Teren intravilan neproductiv, S – 1381 mp, CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelesti str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192**

### **Scopul**

Estimarea valorii juste pentru inregistrarea in patrimoniu.

### **Utilizarea raportului**

Raportul de evaluare al bunului teren este destinat Primariei Ruginesti – jud. Vrancea.

## **4. BAZA DE EVALUARE, TIPUL VALORII ESTIMATE**

Tipul valorii : valoare justa

Valoarea justa : valoarea justa este pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata la data evaluarii.

## **5. DATA ESTIMARII VALORII**

**27.04.2022**

## **6. MONEDA RAPORTULUI**

Moneda in care se calculeaza valoarea este :

RON

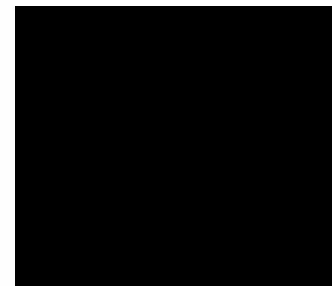
EURO (fara T.V.A.)

## **7. DATA INSPECTIEI BUNULUI**

Inspectia a fost facuta in data de 27.04.2022 in prezenta reprezentantului Primariei Ruginesti., dl viceprimar Necula Petru

## **8. DATA RAPORTULUI**

**27.04.2022**



## **9.SURSE DE INFORMATII UTILIZATE**

- Standardele internationale de evaluare –Standarde ANEVAR 2022
- Informatii furnizate de catre publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare,tendinte consemnate recent pe piata
- Internet – mass media.

## **10.INSPECTIA SI IDENTIFICAREA**

Subiect	<b><u>Teren intravilan neproductiv,S – 1381 mp,CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelsti str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192</u></b>
Client/utilizator	Primaria Ruginesti jud Vrancea
Scop	Estimarea valorii juste pentru inregistrarea in patrimoniu
Proprietar	Proprietate privata a UAT Ruginesti – drept deplin de proprietate
Restrictii legale	Nu se cunosc
Conditii de piata	Aprilie 2022
Conditii de finantare	La piata
Conditii de vanzare	Liber
Amplasare	UAT Ruginesti sat Anghelsti T10 P 192,str Tudor Vornicu nr 51
Suprafata	1381 mp
Regim juridic	Intravilan
Categorie de folosinta	neproductiv
Acces	Strada asfaltata
Utilitati	apa curenta,curent electric
Constructii pe teren	nu

## **9.DESCRIEREA JURIDICA**

Bunul supus evaluarii se afla in proprietatea Primariei Ruginesti-domeniul privat.

## **10.DESCRIEREA PIETII**

Comuna Ruginești este așezată la marginea estică a platformei Zăbrăuți (ce constituie o prelungire a Subcarpaților Curburii), comuna se întinde pe o lungime de aproximativ 25 Km pe direcția E-V cu o lățime medie de 4 km de-a lungul pârâului Domosița.

Comuna este construită în partea de nord a județului.

Se învecinează cu orașul Adjud la nord-est, cu comuna Urechești (jud. Bacău) la nord, cu comuna Coțofănești la nord-vest, cu satul Viișoara, comuna Păunești la sud și cu comuna Pufești, satul Domnești la sud-est.

Căile de comunicație sunt destul de numeroase. Un drum principal care urmează Valea Domoșiței cu o ramificație la nord, spre Copăcești, din centrul comunei, drum ce face legătura spre Adjud dar și spre Coțofănești și de aici pe Valea Trotușului în sus, două drumuri, unul din Ruginești și altul din Anghelști, către Păunești, un drum direct din Copăcești spre Adjud prin vadul Trotușului, și un drum către schitul Moșinoaiete de unde se poate ajunge mai departe la Mărăști și Câmpuri.



În 1872, Județul Putna era împărțit din punct de vedere onstrue e ive în 5 plăși, 3 comune urbane și 82 comune rurale, comunele Anghelești, Copăcești și Ruginești aparținând de Plasa Răcăciuni.

De-a lungul secolului al XX-lea, satele actualei onstru Ruginești au aparținut diferitelor unități administrative. Astfel, între 1900 și 1951 ele au făcut parte din județul Putna, continuând să aparțină de Plasa Răcăciuni în perioada 1900 și 1904, de Plasa Păunești între 1904 și 1908 și apoi de Plasa Caregna. Între 1952 și 1967 au aparținut de Raionul Adjud, Regiunea Bacău, iar din 1967 până în onstru de județul Vrancea.

Ca unitate onstrue e ive în forma actuală, comuna Ruginești a apărut doar în urma organizării onstrue e ive-teritoriale din 1951 când cele patru sate: Anghelești, Ruginești, Copăcești și Văleni, au fost unificate oarecum împotriva naturii chiar dacă trei dintre acestea sunt așezate pe aceeași vale. Diferențele între cele patru așezări, care până atunci fuseseră numai unități administrative separate (singur satul Văleni a făcut parte din comuna Ruginești din totdeauna), erau deosebit de mari și se mențin încă și astăzi după 50 de ani. Sunt diferențe de vorbire, de mentalitate, de nivel de trai sau avere, evidențiate cel mai plastic prin porecele onstru ce și le atribuie locuitorii celor trei sate, „oțetari” pentru rugineșteni, „gușăți” pentru angheleșteni și „humari” pentru copăceșteni. Tendințele de separare nu au încetat nici în onstru, în 1990 locuitorii din Anghelești făcând demersuri pentru reînființarea comunei lor. Teritoriul comunei Ruginești se dispune pe mai multe unități de relief caracterizate prin descreșterea altitudinii de la vest spre est. Aceste unități sunt reprezentate de Dealurile Inalte Estice, de Glacisul Subcarpatic în zona centrală și de un complex de terase, onstrue lunca în partea estică a teritoriului.

Dealurile Inalte Estice sunt reprezentate prin două culmi principale situate, una pe hotarul sudic al comunei și care se suprapune interfluviului Șușița-Domoșița, iar a doua culme pe hotarul onstr care coincide cu interfluviul Domoșița-Trotuș.

Altitudinile cele mai mari se găsesc pe dealul Sandului (517,5 m), Tarnița Mare (481,2 m) și coboară până la aproximativ 350 m în marginea estică.

Glacisul Subcarpatic peșină altitudini cuprinse între 150-520 m și o fragmentare mai onstrue e la limita vestică. În general panta terenurilor este de 5-10%, cu valori ușor mai ridicate spre vest.

COMUNA RUGINEȘTI la această ons este compusă din satul Ruginești, satul Anghelești, satul Copăcești și satul Văleni, având o suprafață de 6.337 ha din care:

- Intravilan 210 ha
- Extravilan 6.127 ha

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

Piata de bunuri imobile se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții cu bunuri imobile. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii. Pe o piață eficientă există cumpărători și vânzatori creându-se astfel o piață liberă precum și o ofertă și o cerere în mișcare care are influența asupra echilibrului pieții.

## **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 PIETEII**

### **11.1 Cererea**

Piata este deschisa.Cererea are un trend crescator – piata este activata prin vanzari de terenuri promovate de primaria Ruginesti

### **11.2 Oferta**

Oferta este in crestere din cauza promovarii vanzarilor de terenuri de catre primaria Ruginesti.

### **11.3 Echilibrul pietei**

Piata este echilibrata.

### **11.4 Vandabilitate**

Preturile practicate pentru terenurile din zona variaza intre : 1-6 E/mp 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

**Teren intravilan neproductiv,S – 1381 mp,CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelesti str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192**

Anexa 2 – comparabila TR 1

Anexa 3 – comparabila TR 2

**Fisa informatii de piata relevante**

	<b>Comparabila TR1-anexa 2</b>	<b>Comparabila TR2-anexa 3</b>
Amplasare	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Suprafata	2914 mp	3450 mp
Pret	5 E/mp	5 E/mp
Tranzactie	Oferta	Oferta
Drep de proprietate	Deplin	Deplin
Conditii de finantare	La piata	La piata
Tipul vanzarii	Liber	Liber
Conditile pietei	curent	curent
Regim juridic	Intravilan	Intravilan
Categorie de folosinta	Curti constructii	Curti constructii
Utilitati	Apa curenta,curent electric	Apa curenta,curent electric
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata
Constructii pe teren	nu	nu
Parametrii de urbanism	Regim de inaltime : P+1 <sup>E</sup> POT :30% CUT : 0.6	Regim de inaltime : P+1 <sup>E</sup> POT :30% CUT : 0.6

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. Constructii pe teren

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	<b>Comparabila TR1-anexa 2</b>	<b>Comparabila TR2-anexa 3</b>
Identificare	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti - periferic</b>	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti</b>	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti</b>
Prêt de vanzare E/mp		5	5

Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		5%	5%
Prêt dupa ajustare		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
<b>Elemente specifice tranzactiei</b>			
Drept de proprietate	deplin	Deplin	Deplin
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
Conditii de finantare	La piata	La piata	piata
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
Restrictii legale	Conform certificatului de urbanism	similar	similar
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
Conditii de vanzare	liber	Liber	Liber
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
Conditiiile pietei	curent	curent	curent
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
<b>Elemente specifice proprietatii</b>			
Localizare	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti,periferic</b>	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti,central</b>	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti,central</b>
Ajustare %/E		-25%/-1.19	-25%/-1.19
Prêt ajustat E/mp		<b>3.56</b>	<b>3.56</b>
Suprafata	1381 mp	2914 mp	3450 mp
Ajustare %/E		-3%/-0.1	-4%/-0.14
Prêt ajustat E/mp		<b>3.45</b>	<b>3.42</b>
Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>3.45</b>	<b>3.42</b>
Categorie de folosinta	neproductiv	Curti constructii	Curti constructii
Ajustare %/E		-50%/-1.72	-50%/-1.71
Prêt ajustat E/mp		<b>1.73</b>	<b>1.71</b>
Utilitati	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>1.73</b>	<b>1.71</b>
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata	Str asfaltata
Ajustare %/E		0	0

Prêt ajustat E/mp		<b>1.73</b>	<b>1.71</b>
Constructii pe teren	Nu	nu	nu
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>1.73</b>	<b>1.71</b>
Destinatie	Administrativ/edilitara	rezidential	Rezidential
Ajustare %/E		-10%/-0.17	-10%/-0.17
Prêt ajustat E/mp		<b>1.56</b>	<b>1.54</b>
Ajustare neta pozitiva	%	0/0	0/0
	Nr	0	0
Ajustare neta negativa	%	88/4	89/4
	Nr	3.18	3.21
Ajustare bruta	%	88/4	89/4
	nr	3.18	3.21

**Ajustari :**

- Amplasare : sat resedinta de comuna(Ruginesti),central/sat resedinta de comuna( Ruginesti) periferic: -25%
- suprafata :  $\pm 1000\text{mp} \Rightarrow \pm 2\%$
- categorie de folosinta : neproductiv/curti constructii : -50%
- destiantie : administrative-edilitar/residential : -10%

**Comparabila TR1 da valoarea de piata:**

- ajustarea procentuala minima : comparabila TR1 88%
- ajustarea bruta minima : comparabila TR1 3.18 E
- nr ajustari minime : comparabila TR1;TR2 4

**Valoare unitara = 7.72 lei/mp [1.56 E/mp]**

**Valoare teren 1381 mp = 10658 lei / 2154 Euro**

**Concluzii :**

**Teren intravilan neproductiv,S – 1381 mp,CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelesti**

**str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192**

**Valoare unitara = 7.72 lei /mp [ 1.56 Euro/mp]**

**VALOARE TEREN 1381 mp : 10658 lei / 2154 E**

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 27.04.2022 : 1 E = 4.9474 lei

Evaluator autorizat

Ec.ing. Mocanu Iulian

**Bibliografie :**

1. *Standarde de evaluare ANEVAR 2022*
2. *Revista "Valoarea oriunde este ea" – publicatie ANEVAR*
3. *Oferte internet*

**Anexe**

**Anexa 1 –Extras CF 55222 UAT Ruginesti**

**Anexa 2 – comparabila TR1**

**Anexa 3 – comparabila TR2**

**Anexa 4 – 4 fotografii inspectie**

**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*

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 bunului imobil :  
**Teren intravilan arabil,S – 862 mp,CF 55492 UAT Ruginesti sat Ruginesti, NC**  
**55492 T 100 P 2119**

PROPRIETAR :Primaria Ruginesti – domeniul privat

La solicitarea dumneavoastra, ca urmare a comenzii dvs. din SICAP nr DA  
30439862/20.04.2022 din catalogul de produse PFA Mocanu Iulian, s-a inspectat si  
evaluat bunul imobil supus evaluarii.

Raportul de evaluare contine 13 pag.,3 anexe si opinia evaluatorului care astazi  
26.04.2022 indica valoarea justa – valoare de inregistrare in patrimoniu :

**Teren intravilan arabil,S – 862 mp,CF 55492 UAT Ruginesti sat Ruginesti, NC**  
**55492 T 100 P 2119**

**Valoare unitara = 7.76 lei /mp [ 1.57 Euro/mp]**

**VALOARE TEREN 862 mp : 6688 lei / 1353 E**

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 26.04.2022 : 1 E = 4.9457 lei

**Evaluator autorizat**  
***Ec.ing. Mocanu Iulian***



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

# ***RAPORT DE EVALUARE***

**BUNUL IMOBIL :**

Teren intravilan arabil,S – 862 mp,CF 55492 UAT Ruginesti sat Ruginesti, NC  
55492 T 100 P 2119

**BENEFICIAR :**Primaria Ruginesti – Vrancea

**PROPRIETAR :** Primaria Ruginesti – domeniul privat

**EVALUATOR :** Mocanu Iulian

**DATA EVALUARII :** 26.04.2022

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

Bunul imobil :

Teren intravilan arabil,S – 862 mp,CF 55492 UAT Ruginesti sat Ruginesti, NC  
55492 T 100 P 2119

Scopul evaluarii

Stabilirea valorii juste – valoare de inregistrare in patrimoniu .

Data evaluarii

26.04.2022

1 E = 4.9457 lei

Data inspectiei :

26.04. 2022

Rezultatul evaluarii

Teren intravilan arabil,S – 862 mp,CF 55492 UAT Ruginesti sat Ruginesti, NC  
55492 T 100 P 2119

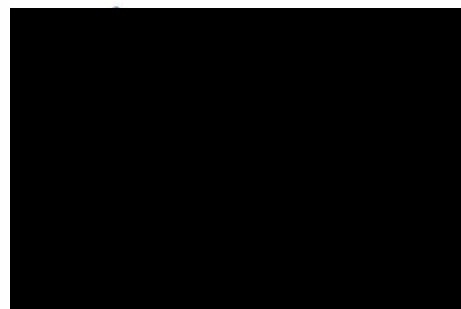
Valoare unitara = 7.76 lei /mp [ 1.57 Euro/mp]

VALOARE TEREN 862 mp : 6688 lei / 1353 E

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 26.04.2022 : 1 E = 4.9457 lei

**Evaluator autorizat  
Ec.ing.Mocanu Iulian**



## ***DECLARATIA DE CONFORMITATE***

In conformitate cu STANDARDELE NATIONALE DE EVALUARE ANEVAR-ED. 2022 subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu GHIDURILE DE EVALUARE ;GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE – Ed. 2022, respectandu-se cerintele etice si profesionale continute in CODUL DEONTOLOGIC AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA –afereant 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 responsabilitatea 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 pariale va anula valoarea onstrue ,daca acestea nu au fost evidentiate in prezentul raport;
- Au fost inspectate onstr si a fost onstrue 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**

**Teren intravilan arabil, S – 862 mp, CF 55492 UAT Ruginesti sat Ruginesti, NC 55492 T 100 P 2119**

### **Scopul**

Estimarea valorii juste-valoare de inregistrare in patrimoniu .

### **Utilizarea raportului**

Raportul de evaluare al bunului teren este destinat Primariei Ruginesti – jud. Vrancea.

## **4.BAZA DE EVALUARE, TIPUL VALORII ESTIMATE**

Tipul valorii : valoare justa

Valoarea justa : valoarea justa este pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata la data evaluarii.

## **5.DATA ESTIMARII VALORII**

**26.04.2022**

## **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 26.04.2022 in prezenta reprezentantului Primarie Ruginesti., dl viceprimar Necula Petru

## **8.DATA RAPORTULUI**

**26.04.2022**

## **9.SURSE DE INFORMATII UTILIZATE**

- Standardele internationale de evaluare –Standarde ANEVAR 2022
- Informatii furnizate de catre publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare,tendinte consemnate recent pe piata
- Internet – mass media.

## **10.INSPECTIA Si IDENTIFICAREA**

Subiect	<b><u>Teren intravilan arabil,S – 862 mp,CF 55492 UAT Ruginesti sat Ruginesti, NC 55492 T 100 P 2119</u></b>
Client/utilizator	Primaria Ruginesti jud Vrancea
Scop	Estimarea valorii juste-valoare de inregistrare in patrimoniu
Proprietar	Proprietate privata a UAT Ruginesti – drept deplin de proprietate
Restrictii legale	Nu se cunosc
Conditii de piata	Aprilie 2022
Conditii de finantare	La piata
Conditii de vanzare	Liber
Amplasare	UAT Ruginesti sat Ruginesti,-periferic T100 P 2199
Suprafata	862 mp
Regim juridic	Intravilan
Categorie de folosinta	arabil
Acces	Front stradal la 2 strazi(str. Asfaltata + drum pietruit)
Utilitati	curent electric in proximitate
Constructii pe teren	da

## **9.DESCRIEREA JURIDICA**

Bunul supus evaluarii se afla in proprietatea Primariei Ruginesti-domeniul privat.

## **10.DESCRIEREA PIETII**

Comuna Ruginești este așezată la marginea estică a platformei Zăbrăuți (ce constituie o prelungire a Subcarpaților Curburii), comuna se întinde pe o lungime de aproximativ 25 Km pe direcția E-V cu o lățime medie de 4 km de-a lungul pârâului Domoșița.

Comuna este construită în partea de nord a județului.

Se învecinează cu orașul Adjud la nord-est, cu comuna Urechești (jud. Bacău) la nord, cu comuna Coțofănești la nord-vest, cu satul Viișoara, comuna Păunești la sud și cu comuna Pufești, satul Domnești la sud-est.

Căile de comunicație sunt destul de numeroase. Un drum principal care urmează Valea Domoșiței cu o ramificație la nord, spre Copăcești, din centrul comunei, drum ce face legătura spre Adjud dar și spre Coțofănești și de aici pe Valea Trotușului în sus, două drumuri, unul din Ruginești și altul din Anghelești, către Păunești, un drum direct din Copăcești spre Adjud prin vadul Trotușului, și un drum către schitul Moșinoaietele de unde se poate ajunge mai departe la Mărăști și Câmpuri.



În 1872, Județul Putna era împărțit din punct de vedere administrativ în 5 plăși, 3 comune urbane și 82 comune rurale, comunele Anghelești, Copăcești și Ruginești aparținând de Plasa Răcăciuni.

De-a lungul secolului al XX-lea, satele actuale din comuna Ruginești au aparținut diferitelor unități administrative. Astfel, între 1900 și 1951 ele au făcut parte din județul Putna, continuând să aparțină de Plasa Răcăciuni în perioada 1900 și 1904, de Plasa Păunești între 1904 și 1908 și apoi de Plasa Caregna. Între 1952 și 1967 au aparținut de Raionul Adjud, Regiunea Bacău, iar din 1967 până în prezent din județul Vrancea.

Ca unitate administrativ-teritorială în forma actuală, comuna Ruginești a apărut doar în urma organizării administrativ-teritoriale din 1951 când cele patru sate: Anghelești, Ruginești, Copăcești și Văleni, au fost unificate oarecum împotriva naturii chiar dacă trei dintre acestea sunt așezate pe aceeași vale. Diferențele între cele patru așezări, care până atunci fuseseră numai unități administrative separate (singurul sat Văleni a făcut parte din comuna Ruginești din totdeauna), erau deosebit de mari și se mențin încă și astăzi după 50 de ani. Sunt diferențe de vorbire, de mentalitate, de nivel de trai sau avere, evidențiate cel mai plastic prin porecele din comuna Ruginești și le atribuie locuitorii celor trei sate, „oțetari” pentru rugineșteni, „gușăți” pentru angheleșteni și „humari” pentru copăceșteni. Tendințele de separare nu au încetat nici în prezent, în 1990 locuitorii din Anghelești făcând demersuri pentru reînființarea comunei lor. Teritoriul comunei Ruginești se dispune pe mai multe unități de relief caracterizate prin descreșterea altitudinii de la vest spre est. Aceste unități sunt reprezentate de Dealurile Inalte Estice, de Glacisul Subcarpatic în zona centrală și de un complex de terase, în partea estică a teritoriului.

Dealurile Inalte Estice sunt reprezentate prin două culmi principale situate, una pe hotarul sudic al comunei și care se suprapune interfluviului Șușița-Domoșița, iar a doua culme pe hotarul comunei care coincide cu interfluviul Domoșița-Trotuș.

Altitudinile cele mai mari se găsesc pe dealul Sandului (517,5 m), Tarnița Mare (481,2 m) și coboară până la aproximativ 350 m în marginea estică.

Glacisul Subcarpatic prezintă altitudini cuprinse între 150-520 m și o fragmentare mai mare în partea vestică. În general panta terenurilor este de 5-10%, cu valori ușor mai ridicate spre vest.

COMUNA RUGINEȘTI la această oră este compusă din satul Ruginești, satul Anghelești, satul Copăcești și satul Văleni, având o suprafață de 6.337 ha din care:

- Intravilan 210 ha
- Extravilan 6.127 ha

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

Piata de bunuri imobile se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții cu bunuri imobile. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii. Pe o piață eficientă există cumpărători și vânzatori creându-se astfel o piață liberă precum și o ofertă și o cerere în mișcare care are influența asupra echilibrului pieții.

## **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 PIETEII**

### **11.1 Cererea**

Piata este deschisa.Cererea are un trend crescator – piata este activata prin vanzari de terenuri promovate de primaria Ruginesti

### **11.2 Oferta**

Oferta este in crestere din cauza promovarii vanzarilor de terenuri de catre primaria Ruginesti.

### **11.3 Echilibrul pietei**

Piata este echilibrata.

### **11.4 Vandabilitate**

Preturile practicate pentru terenurile din zona variaza intre : 1-6 E/mp 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

**Teren intravilan arabil,S – 862 mp,CF 55492 UAT Ruginesti sat Ruginesti, NC  
55492 T 100 P 2119**

Anexa 2 – comparabila TR 1

Anexa 3 – comparabila TR 2

**Fisa informatii de piata relevante**

	<b>Comparabila TR1-anexa 2</b>	<b>Comparabila TR2-anexa 3</b>
Amplasare	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Suprafata	2914 mp	3450 mp
Pret	5 E/mp	5 E/mp
Tranzactie	Oferta	Oferta
Drept de proprietate	Deplin	Deplin
Conditii de finantare	La piata	La piata
Tipul vanzarii	Liber	Liber
Conditiiile pietei	curent	curent
Regim juridic	Intravilan	Intravilan
Categorie de folosinta	Curti constructii	Curti constructii
Utilitati	Apa curenta,curent electric	Apa curenta,curent electric
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata
Constructii pe teren	nu	nu
Parametrii de urbanism	Regim de inaltime : P+1 <sup>E</sup> POT :30% CUT : 0.6	Regim de inaltime : P+1 <sup>E</sup> POT :30% CUT : 0.6

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.Constructii pe teren

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	<b>Comparabila TR1-anexa 2</b>	<b>Comparabila TR2-anexa 3</b>
Identificare	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti</b>	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti</b>	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti</b>
Prêt de vanzare		5	5



E/mp			
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		5%	5%
Prêt dupa ajustare		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
<b>Elemente specifice tranzactiei</b>			
Drept de proprietate	deplin	Deplin	Deplin
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
Conditii de finantare	Normal	Normal	Normal
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
Restrictii legale	nu	nu	Nu
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
Conditii de vanzare	liber	Liber	Liber
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
Conditiiile pietei	curent	curent	curent
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>4.75</b>	<b>4.75</b>
<b>Elemente specifice proprietatii</b>			
Localizare	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti-periferic</b>	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti</b>	<b>UAT Ruginesti sat Ruginesti</b>
Ajustare %/E		-25%/-1.19	-25%/-1.19
Prêt ajustat E/mp		<b>3.56</b>	<b>3.56</b>
Suprafata	862 mp	2914 mp	3450 mp
Ajustare %/E		-4%/-0.14	-5%/-0.18
Prêt ajustat E/mp		<b>3.42</b>	<b>3.38</b>
Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>3.42</b>	<b>3.38</b>
Categorie de folosinta	Arabil	Curti constructii	Curti constructii
Ajustare %/E		-40%/-1.37	-40%/-1.35
Prêt ajustat E/mp		<b>2.05</b>	<b>2.03</b>
Utilitati	Curent electric	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta
Ajustare %/E		-10%/-0.21	-10%/-0.2
Prêt ajustat E/mp		<b>1.84</b>	<b>1.83</b>
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata	Str asfaltata
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		<b>1.84</b>	<b>1.83</b>

Constructii pe teren	da	nu	nu
Ajustare %/E		-5%/-0.09	-5%/-0.09
Prêt ajustat E/mp		<b>1.75</b>	<b>1.74</b>
Destinatie	Administrativ-edililar	rezidential	rezidential
Ajustare %/E		-10%/-0.18	-10%/-0.18
Prêt ajustat E/mp		<b>1.57</b>	<b>1.56</b>
Ajustare neta pozitiva	%	0/0	0/0
	Nr	0	0
Ajustare neta negativa	%	94/6	94/6
	Nr	3.18	3.19
Ajustare bruta	%	94/6	94/6
	Nr	3.18	3.19

Ajustari :

- Amplasare : sat resedinta de comuna(Ruginesti)-central/ sat resedinta de comuna(Ruginesti)-periferic: -25%
- suprafata :  $\pm 1000\text{mp} \Rightarrow \pm 2\%$
- categorie de folosinta : arabil/curti constructii : -40%
- utilitati : current electric/curent electric+apa curenta : -10%
- constructii pe teren : da/nu -5%
- destinatie : administrativ-edililar/residential : -10%

Comparabila TR1 da valoarea de piata:

- ajustarea procentuala minima
- ajustarea bruta minima

*Valoare unitara = 7.76 lei/mp [1.57 E/mp]*

*Valoare teren 862 mp = 6688 lei / 1353 Euro*

## Concluzii :

**Teren intravilan arabil,S – 862 mp,CF 55492 UAT Ruginesti sat Ruginesti, NC**

**55492 T 100 P 2119**

**Valoare unitara = 7.76 lei /mp | 1.57 Euro/mp]**

**VALOARE TEREN 862 mp : 6688 lei / 1353 E**

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 26.04.2022 : 1 E = 4.9457 lei

**Evaluator autorizat**  
*Ec.ing. Mocanu Iulian*

**Bibliografie :**

1. *Standarde de evaluare ANEVAR 2022*
2. *Revista "Valoarea oriunde este ea" – publicatie ANEVAR*
3. *Oferte internet*

**Anexe**

**Anexa 1 –Extras CF 55492 UAT Ruginesti**

**Anexa 2 – comparabila TR1**

**Anexa 3 – comparabila TR2**

**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

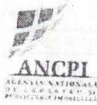
Fax : 0040237260959

Mobil : 0726356717

E-mail : mocanuthot@yahoo.com

**Evaluator autorizat**  
*Ec.ing.Mocanu Iulian*

Anexo 1



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adj. 4

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55492 Ruginești

Nr. cerere 7487  
Ziua 08  
Luna 04  
Anul 2021



Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

TEREN Intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Ruginești, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55492	862	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>7487 / 08/04/2021</b>	
Act Notarial nr. 811, din 08/04/2021 emis de Munteanu Simona Daniela;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 55492 a imobilului cu numarul cadastral 55492 / UAT Ruginești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55234 inscris in cartea funciara 55234;	A1
Act Notarial nr. 2071, din 27/08/2020 emis de Apetrii Gabriela;	
B2 Se infiinteaza cartea funciara 55234 a imobilului cu numarul cadastral 55234/Ruginești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52393 inscris in cartea funciara 52393;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55234/Ruginești, inscrisa prin incheierea nr. 18713 din 17/09/2020;</i>	
Act Administrativ nr. 27, din 30/09/2013 emis de Consiliul Local Ruginești;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
<b>1) COMUNA RUGINEȘTI- DOMENIU PRIVAT</b>	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55234/Ruginești, inscrisa prin incheierea nr. 18713 din 17/09/2020; pozitie transcrisa din CF 52393/Ruginești, inscrisa prin incheierea nr. 16750 din 04/12/2013;</i>	

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

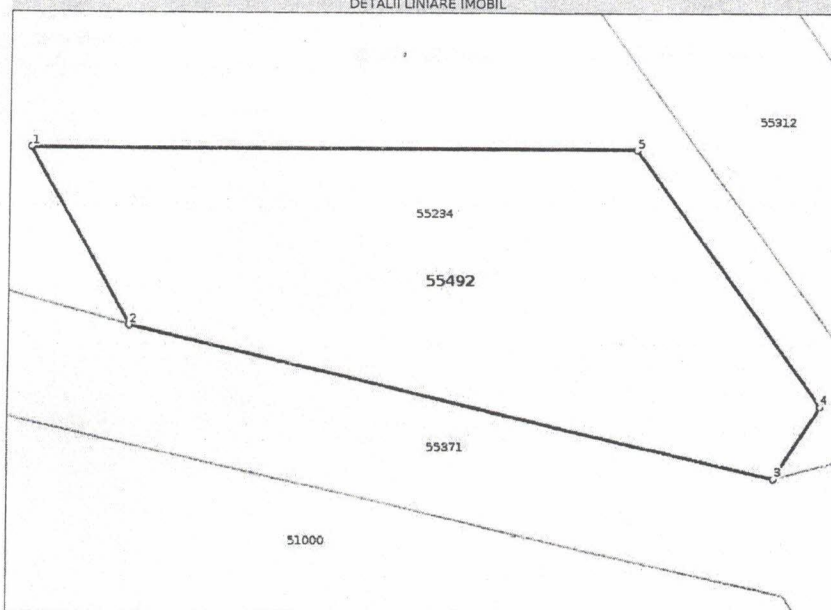
Carte Funciară Nr. 55492 Comuna/Oraș/Municipiu: Ruginesti  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55492	862	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intre vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	862	100	2119	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.83
2	3	48.169
3	4	6.29
4	5	23.011
5	1	44.135

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 55492 Comuna/Oraș/Municipiu: Ruginești

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
12-04-2021

Asistent Registrator,  
LILIANA PAVAL

Referent,

Data eliberării,  
/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

# Anexo 2 - Comparabilo TRI

Prima pagina Servicii proprietari Consilier imobiliar Stiri Servicii auxiliare Credite imobiliare Consiliere juridica Contact



www.DirectProprietar.ro

office@directproprietar.ro

Str. Valea Mungului, Str. rustanilor, Valea mungului  
Vile  
Pret total: 155.030 EUR



Bucuresti - Iancului, Jancului - Vatra luminosa  
Case  
Pret total: 145.000 EUR



Bucuresti - Floreasca, Garibaldi  
Apartamente 2 camere  
Pret total: 400 EUR



ALMA

Vanzari imobiliare Lichidieri imobiliare Echipa hotelier Schimburi imobiliare Lichidari imobiliare Vanzari/Cedari afaceri Proiecte imobiliare

## Servicii imobiliare

Home » Vanzari imobiliare » Terenuri » Intravilane

Autentificare

Cont nou

Adauga oferta

Modifica oferta

Retragere oferta

Starea ofertei

Reactualizeaza oferta

Cautare:

Sectiuni:

Categorie:

Localizare:

Judet:

Cautare dupa Cod Oferta:

Cautare dupa Telefon:

Curs valutar:

1 EUR = 4,9198 RON

1 USD = 4,1368 RON

1 CHF = 4,5704 RON

Calculator de taxe:

Click aici pentru a calcula taxele...

Stiri:

Ultima Ora

Diva&Gunsent

Mondena

Eveniment

Politica

Social

Economie

Sport

Auto/Moto

IT&C

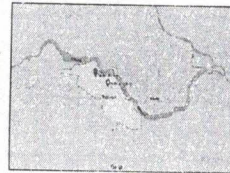
Terenuri - Intravilane

Ruginesti - Ruginesti, Ruginesti

# COD OFERTA: 253889 Vanzari Imobiliare - Vrancea

Judet: Vrancea  
Localitate: Ruginesti  
Cartier: Ruginesti  
Zona: Ruginesti  
Adresa: Ruginesti

PRET DE VANZARE:  
Pret unitar / mp:  
5 EUR



CONTACTEAZA PROPRIETARUL

### DETALII GENERALE:

Clasificare intravilan:	Pt. case/vile	POT:	---
Clasificare extravilan:	---	CUT:	---
Suprafata:	2914.00 mp	RHMAX:	---
Front strada:	14.00 metri	Nr. max. etaje:	---
Nr. fronturi:	---	Altele:	---
Lățime drum de acces:	---		

Imagini generale:



CONTACTEAZA PROPRIETARUL

### UTILITATI:

#### VECINATATI:

Vecinatati teren: case

#### DRUMURI DE ACCES:

Asfaltate

#### UTILITATI:

Curent electric: 220 V Canalizare: ---  
Apa: ---

CONTACTEAZA PROPRIETARUL

### DETALII SUPLEMENTARE:

vand teren 2914 mp pentru casa, la intrare in comuna Ruginesti, Vrancea,

CONTACTEAZA PROPRIETARUL

CONTACTEAZA PROPRIETARUL

Cauta anunturi...


Toate judetele

Toate categoriile



3450 mp teren intravilan ruginesti vrancea

**17 000 EUR**

Vrancea, Ruginesti  [Vezi pe harta](#)  
Valabil din 23.07.2021 12:53:21

### Specificatii

Suprafata terenului:

3450,0 m

Accept schimburi

da

### Descriere

Vand 3450 mp teren intravilan Ruginesti Vrancea, vis-a-vis de cimitir: teren plan, deschidere 25 m la drum, pretabil pentru constructie casa/depozit/sediu de firma sau ideal pentru fonduri europene. Utilitati: apa, curent, cadastru, zona linistita., suprafata totala: 3450, Accept schimburi

### Anunturi recomandate

teren cotesi 1383 mp

 Cotesi

10 000 EUR

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permitere toate