

ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMĂRIA COMUNEI RUGINEȘTI
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 55
din 16.08.2022

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

Primarul comunei Ruginești, județul Vrancea, având în vedere, reglementările și ținând cont de:

- art. 8 alin. 2 din Legea nr. 81/1991 a contabilității, republicată, cu modificările ulterioare;
- art. 2¹, art. 2² 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.UG 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;

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, propune următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Să se aprobe valorile reevaluate ale bunurilor ce aparțin de domeniului public/ privat al comunei Ruginești, județul Vrancea, conform anexelor care fac parte integrantă din prezentul.

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.

Primar
Avram Ion



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general
Tănase Nicoleta



COMUNA RUGINESTI

JUDETUL VRANCEA

Nr. 6442 / 04.08.2022

Se aproba,

PRIMAR,

AVRAM ION



RAPORT

privind aprobarea valorilor reevaluate ale bunurilor ce apartin domeniului public / privat al comunei Ruginesti

avand in vedere :

-prevederile Ordonantei de Guvern nr. 81/2003 privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice,cu modificarile si completarile ulterioare;

-prevederile art. 11(1) ale Ordinului M.E.F. nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporate aflate in patrimoniul institutiilor publice;

-raportul de evaluare a activelor fixe corporale de natura constructiilor si terenurilor aflate in domeniul public al comunei Ruginesti-intocmit de inginer Mocanu Iulian evaluator autorizat care contine rezultatele evaluarii/reevaluarii;

Solicit promovarea unui proiect de hotarare al Consiliului Local al comunei Ruginesti,privind aprobarea valorilor reevaluate ale bunurilor ce apartin domeniului public / privat al comunei Ruginesti,cuprinse in anexa,parte integranta din prezentul referat.

Mentionez ca ,in conformitate cu prevederile art. 460,alin(6) din Legea 227/2015,activele fixe corporale de natura constructiilor si terenurilor aflate in patrimoniul institutiilor publice se reevalueaza cel putin o data la 5 ani,de o comisie numita de conducatorul institutiei publice sau de evaluatori autorizati conform reglementarilor in vigoare,rezultatele reevaluarii urmand a fi inregistrate in contabilitate pana la finele anului in care s-a efectuat reevaluarea.

Evaluarea unor terenuri si cladiri s-a realizat in scopul determinarii valorilor juste(definite conf. IFRS 13) pentru bunurile de natura terenurilor si constructiilor care apartin domeniului public / privat al comunei Ruginesti,in vederea reflectarii acestora in situatiile financiar-contabile.in elaborarea raportului de evaluare au fost luate in considerare Standardele Nationale de Evaluare ANEVAR –ED. 2022, in concordanta cu ghidurile de evaluare,ghiduri metodologice de evaluare –Ed.2022.

Fata de cele prezentate,va rog sa analizati si sa hotarati asupra proiectului de hotarare privind aprobarea valorilor reevaluate ale bunurilor ce apartin domeniului public / privat al comunei Ruginesti.

Intocmit,

Simion Tanta



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 – 1000 mp, 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 patrimoniu :

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

RAPORT DE EVALUARE

BUNUL IMOBIL :

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

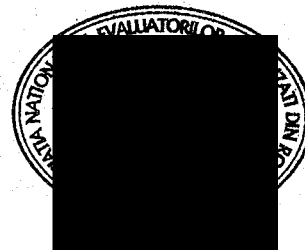
BENEFICIAR :Primaria Ruginesti – Vrancea

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 patrimoniu

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

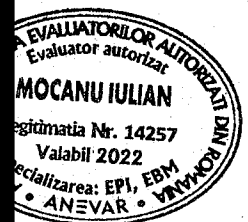
Valoare unitara = 11.38 lei /mp [2.3 Euro/mp]

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**



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 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 aceeaasi 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 patrimoniul.

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 Primariei 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	<u>Teren intravilan arabil,S – 1000 mp,CF 55491 UAT Ruginesti, NC 55491 T 100 P 2119</u>
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 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.

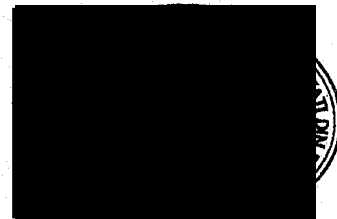
10.DESCRIEREA PIETII

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 Domoșița.

Comuna este onstru 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 Anghelești, 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 (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 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

	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
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
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 ^E POT :30% CUT : 0.6	Regim de inaltime : P+1 ^E 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>	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Identificare	UAT Ruginesti sat Ruginesti - periferic	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Prêt de vanzare E/mp		5	5

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

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

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

Anexa 1



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

Nr. cerere 7487
Ziua 08
Luna 04
Anul 2021

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55491 Ruginesti



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 topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	55491	1.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
7487 / 08/04/2021	
Act Notarial nr. 811, din 08/04/2021 emis de Munteanu Simona Daniela;	
B1 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 Apetrii Gabriela;	
B2 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;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55234/Ruginesti, inscrisa prin incheierea nr. 18713 din 17/09/2020;</i>	
Act Administrativ nr. 27, din 30/09/2013 emis de Consiliul Local Ruginesti;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA RUGINESTI- DOMENIU PRIVAT	
<i>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;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
NU SUNT	

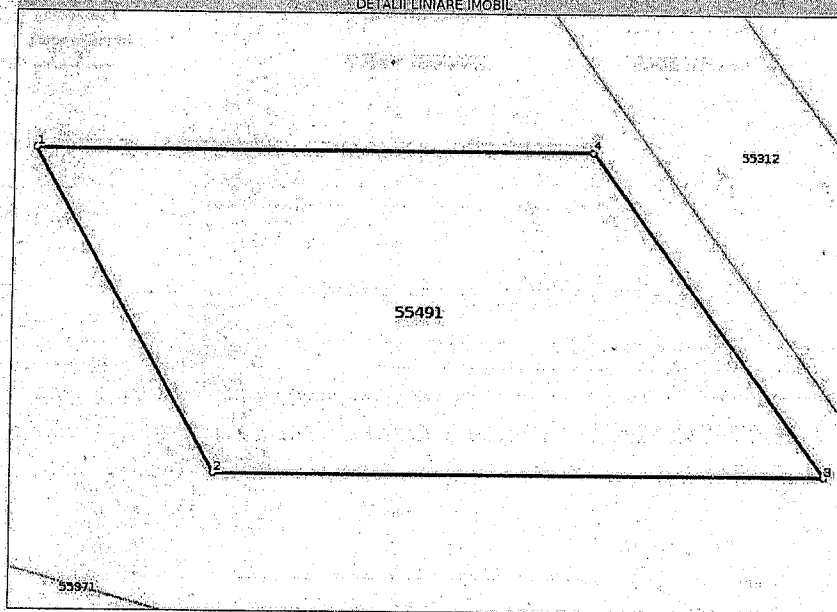
Carte Funciară Nr. 55491 Comuna/Oraș/Municipiu: Ruginesti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr.cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
55491	1.000	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo.	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	1.000	100	2119		

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	27.036
2	3	44.135
3	4	29.012
4	1	40.432

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 55491 Comuna/Oras/Municipiu: Ruginesi

Certifică 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,
12/04

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Anexo 2 - Comparabila TRI

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



office@directproprietar.ro

www.DirectProprietar.ro

Valea Mangului - Str. castanilor, Valea mangului
Vile
Pret total: 189.000 EUR



Bucuresti - Iancului, Iancului - Valra luminosa
Case
Pret total: 145.000 EUR



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



ALMA

[Vanzari imobiliare](#) [Inchirieri imobiliare](#) [Resorturi 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](#)

[Sterge oferta](#)

[Renunta la aceasta oferta](#)

Cautare:

Sectiune:

Categorie:

Localizare:

Judet:

Cautare dupa Cod Oferta:

Cautare dupa Telefon:

Curs valutar:

1 EUR = 4,8198 RON

1 USD = 4,1348 RON

1 CHF = 4,5704 RON

Calculator de taxe:

[Click aici pentru a calcula taxele...](#)

Stiri:

Ultima Ora

Divertiment

Mondone

Eveniment

Politica

Social

Economie

Sport

Auto/Moto

IT&C

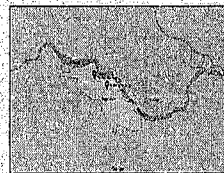
Terenuri - Intravilane

Ruginesii - Ruginesii, Ruginesii

COD OFERTA: 253889 - Vanzari Imobiliare - Vrancea

Judet: Vrancea
Localitate: Ruginesii
Cartier: Ruginesii
Zona: Ruginesii
Adresa: Ruginesii

PRET DE VANZARE:
Pret unitar / mp:
5 EUR



[CONTACTEAZA PROPRIETARUL](#)

DETALII GENERALE:

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

Imagini generat:



[CONTACTEAZA PROPRIETARUL](#)

UTILITATI:

VECINATATI:

Vecinatati teren: case

DRUMURI DE ACCES:

Asfaltate

UTILITATI:

Curent electric: 220 V Canalizare: ---

Apa: ---

[CONTACTEAZA PROPRIETARUL](#)

DETALII SUPPLEMENTARE:

valid teren 2914 mp pentru casa, la intrare in cartierul Ruginesii, 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

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 patrimoniul :

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

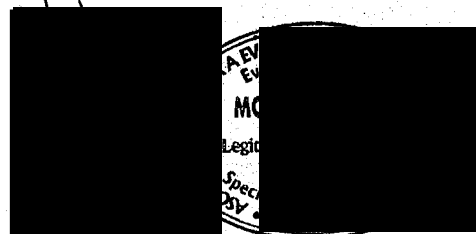
Valoare unitara = 7.72 lei /mp [1.56 Euro/mp]

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

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 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 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

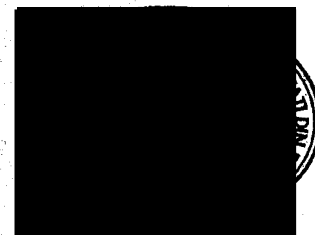
EURO (fara T.V.A.)

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	<u>Teren intravilan neproductiv,S – 1381 mp,CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelesti str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192</u>
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 Anghelesti 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 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 Anghelști, către Păunești, un drum direct din Copăcești spre Adjud prin vadul Trotușului, și un drum către schitul Moșinoaiele 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 actualei comuni 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 de 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 locale 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 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, localitatea 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 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 prezent la limita vestică. În general panta terenurilor este de 5-10%, cu valori ușor mai ridicate spre vest.

COMUNA RUGINEȘTI la această dată 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 CONDIȚII PRIVIND PIATA DE BUNURI IMOBILE SI CARACTERISTICILE SALE

Piata de bunuri imobile se definește ca un grup de persoane sau firme care intră 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 : 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 Anghelsti 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

	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
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 ^E POT :30% CUT : 0.6	Regim de inaltime : P+1 ^E 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>	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Identificare	UAT Ruginesti sat Ruginesti - periferic	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Prêt de vanzare E/mp		5	5

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

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

EVALUATOR

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

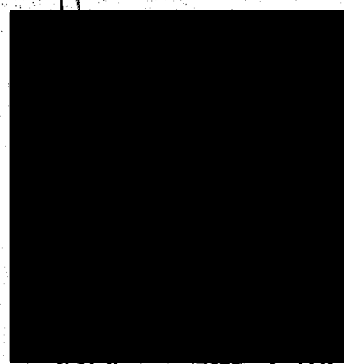
Telefon : 0040237260012

Fax : 0040237260959

Mobil : 0726356717

E-mail : mocanuthot@yahoo.com

Evaluator autorizat
Ec.ing.Mocanu Iulian



Anexa 1



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

Nr. cerere	10017
Ziua	27
Luna	04
Anul	2022

Cod verificare
100115215776



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55222 Ruginesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Anghelesti, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55222	1.381	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29067 / 11/12/2019	
Act Administrativ nr. 59, din 31/10/2019 emis de Consiliul Local al comunei Ruginesti;	
B1. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA RUGINESTI, CIF:4297746, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

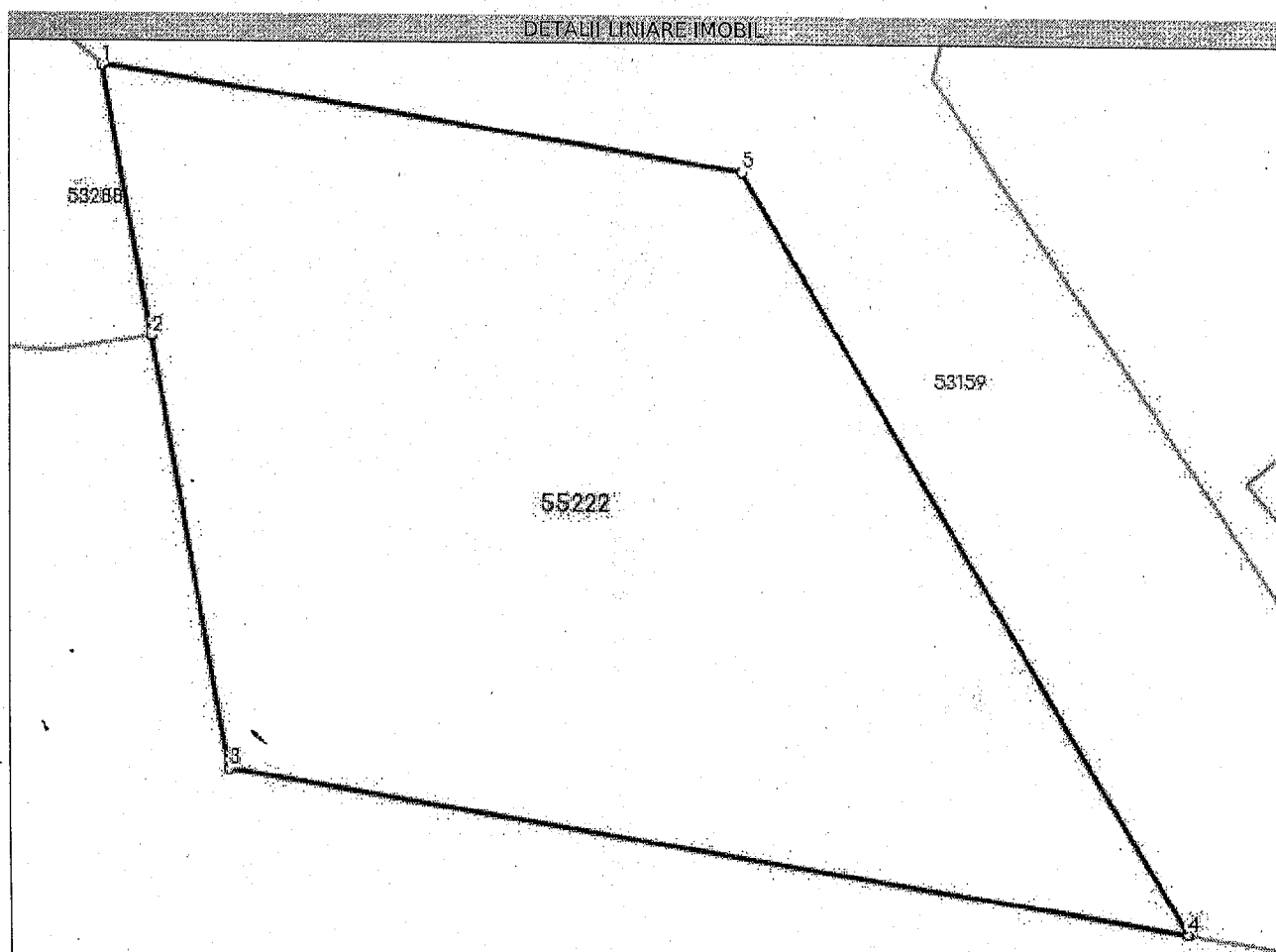
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55222	1.381	

* 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	neproductiv	DA	1.381	10	192	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	13.789
2	3	21.987
3	4	48.777
4	5	44.516
5	1	32.516

** 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.

Anexo 2 - Comparabilo TRI

Prima pagina Servicii proprietari Consilier imobiliari Strii Servicii auxiliare Credite imobiliare Consilierea juridica Contact



office@directproprietar.ro

www.DirectProprietar.ro

Valea Mangului, Str. castanilor, Valea mangului
Vile
Pret total: 155.000 EUR

Bucuresti - Jancului, Jancului - Valra lumboasa
Casa
Pret total: 145.000 EUR

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

ALMA

Vanzari imobiliare Inchirieri imobiliare Regim hotelier Schimburi imobiliare Licentii imobiliare Vanzari/Cedari afaceri Proiecte imobiliare

Servicii imobiliare

Home » Vanzari imobiliare » Terenuri » Intravilane

Autentificare

Cont nou

Adauga oferta

Modifica oferta

Retrage oferta

Sterge oferta

Reactiunizeaza oferta

Cautare:

Sectiuni:

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...](#)

Strii:

Ultima Ora

Divertisment

Mondene

Eveniment

Politica

Social

Economie

Sport

Auto/Moto

IT&C

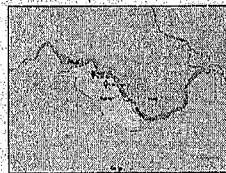
Terenuri - Intravilane

Rugineshti - Rugineshti, Rugineshti

COD OFERTA: 253889 Vanzari imobiliare - Vrancea

Judet: Vrancea
Localitate: Rugineshti
Cartier: Rugineshti
Zona: Rugineshti
Adresa: Rugineshti

PRET DE VANZARE:
Pret unitar / mp:
5 EUR



[CONTACTEAZA PROPRIETARUL](#)

DETALII GENERALE:

Clasificare intravilan:	Pt. case/vile	POT:
Clasificare extravilan:	---	CLT:
Suprafata:	2914.00 mp	RHMAG:
Fronti stradali:	14.00 metri	Nr. mx. etaje:
Nr. fronturi:	---	Altele:
Lating drum de acces:	---	

Imagini generate:



[CONTACTEAZA PROPRIETARUL](#)

UTILITATI:

VECINATATI:

Vecinatati teren: case

DRUMURI DE ACCES:

Asfaltate

UTILITATI:

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

[CONTACTEAZA PROPRIETARUL](#)

DETALII SUPLIMENTARE:

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

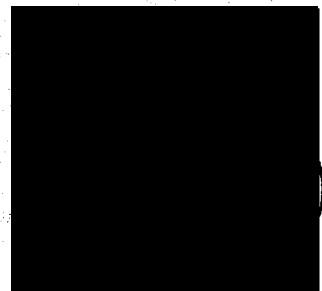
Anunturi recomandate

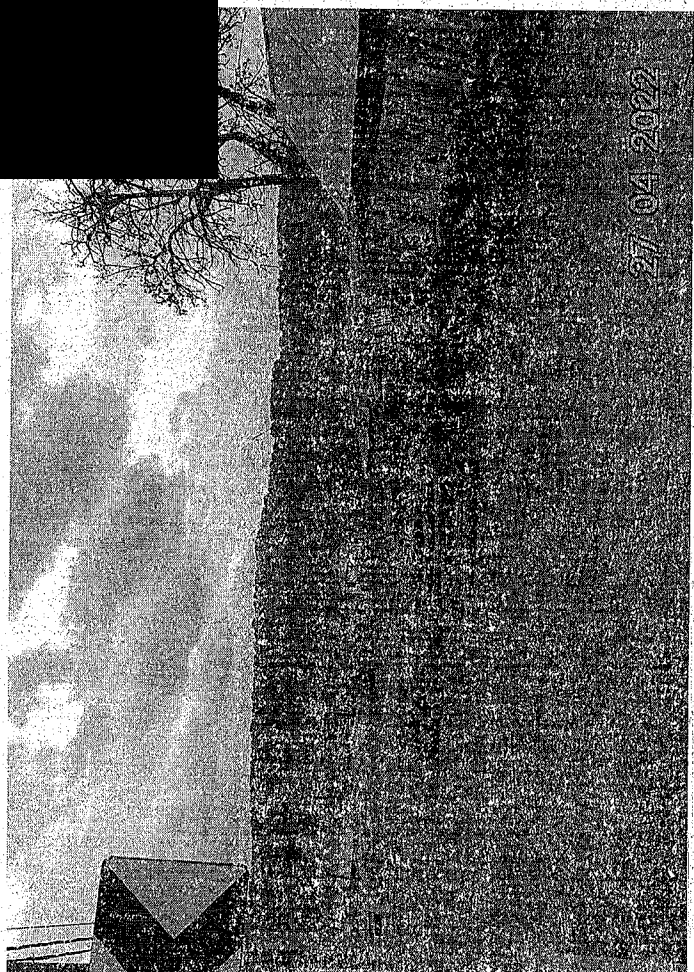
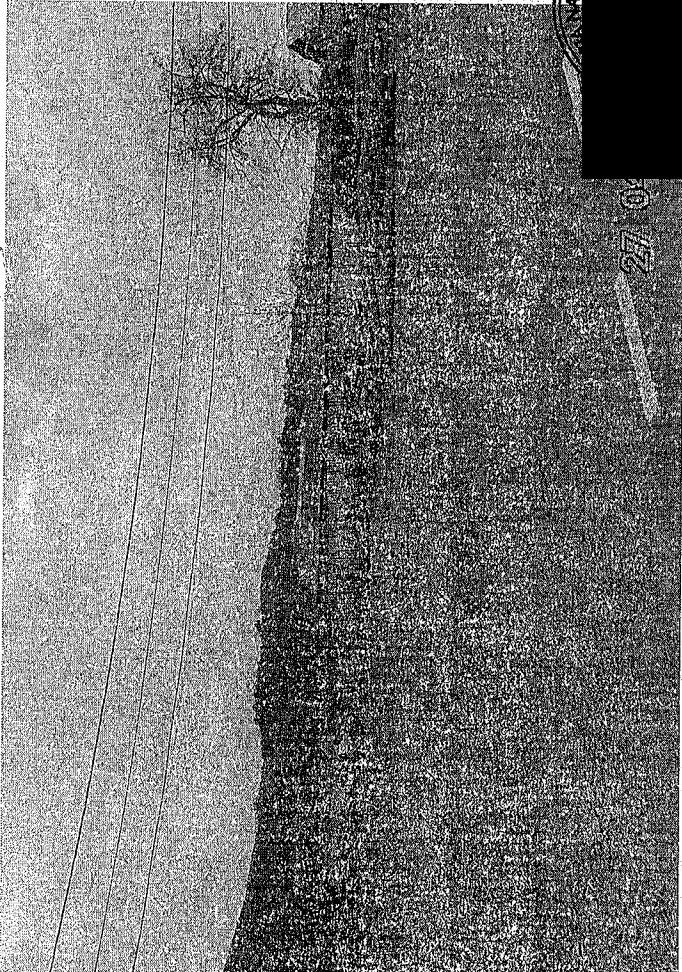
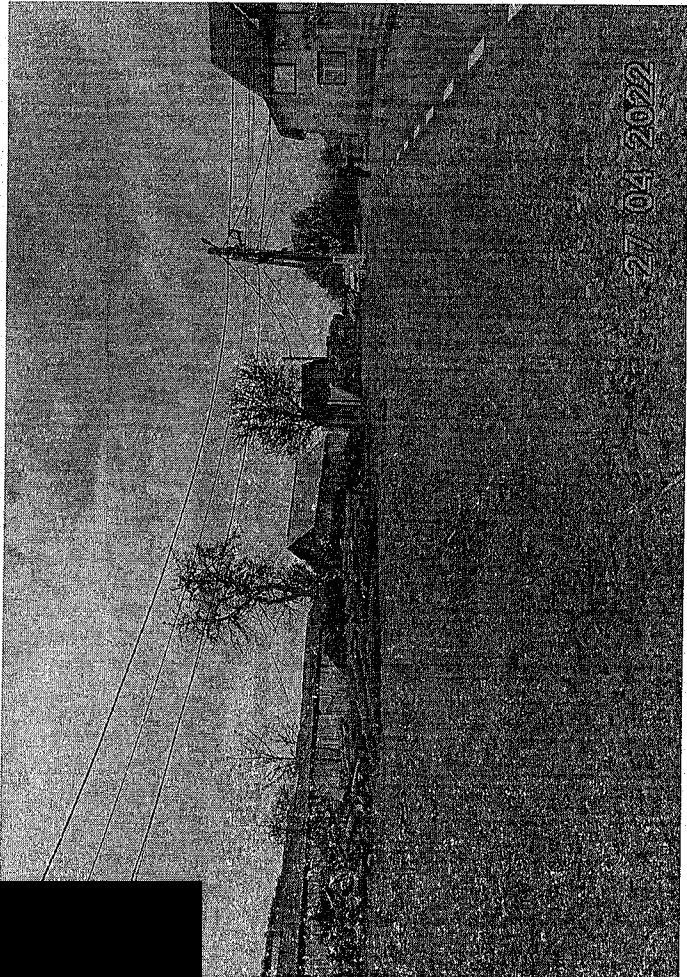
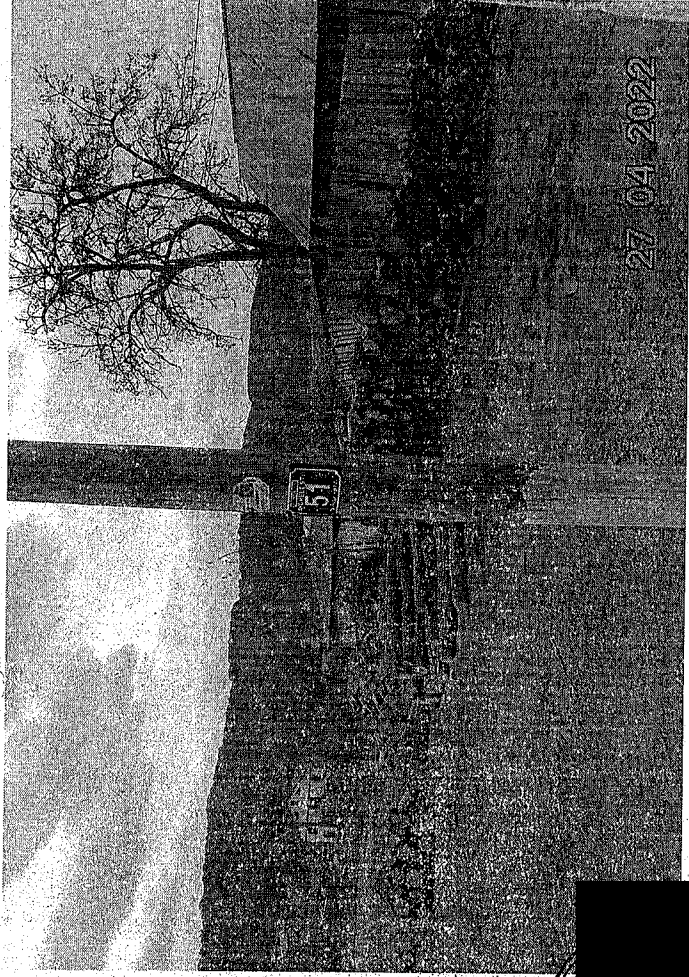
teren cotesti 1388 mp

 Cotesti

10 000 EUR

Acest site utilizeaza cookie-uri





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

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**

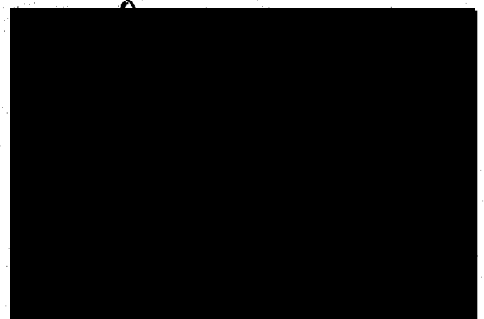
Valoare unitara = 7.76 lei /mp [1.57 Euro/mp]

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 –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 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	<u>Teren intravilan arabil,S – 862 mp,CF 55492 UAT Ruginesti sat Ruginesti, NC 55492 T 100 P 2119</u>
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 onstru 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 Vișoara, 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 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 (singurul 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 peșintă 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 : 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 costului de reconstructie net
 - alocarea : se bazeaza pe principiul echilibrului si pe conceptul contributiei care arata 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

	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
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
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 ^E POT :30% CUT : 0.6	Regim de inaltime : P+1 ^E 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>	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Identificare	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Prêt de vanzare		5	5

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

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

Feren 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

Anexa 1



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adj. 0

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55492 Ruginesti

Nr. cerere 7487
Ziua 08
Luna 04
Anul 2021



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	55492	862	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta	
7487 / 08/04/2021		
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 Ruginesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55234 inregistrat 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/Ruginesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52393 inregistrat in cartea funciara 52393;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55234/Ruginesti, inregistrata prin incheierea nr. 18713 din 17/09/2020;</i>		
Act Administrativ nr. 27, din 30/09/2013, emis de Consiliul Local Ruginesti;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA RUGINESTI- DOMENIU PRIVAT		
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55234/Ruginesti, inregistrata prin incheierea nr. 18713 din 17/09/2020; pozitie transcrisa din CF 52393/Ruginesti, inregistrata prin incheierea nr. 16750 din 04/12/2013;</i>		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa spaj.ancpi.ro

Formular versiunea 3.1

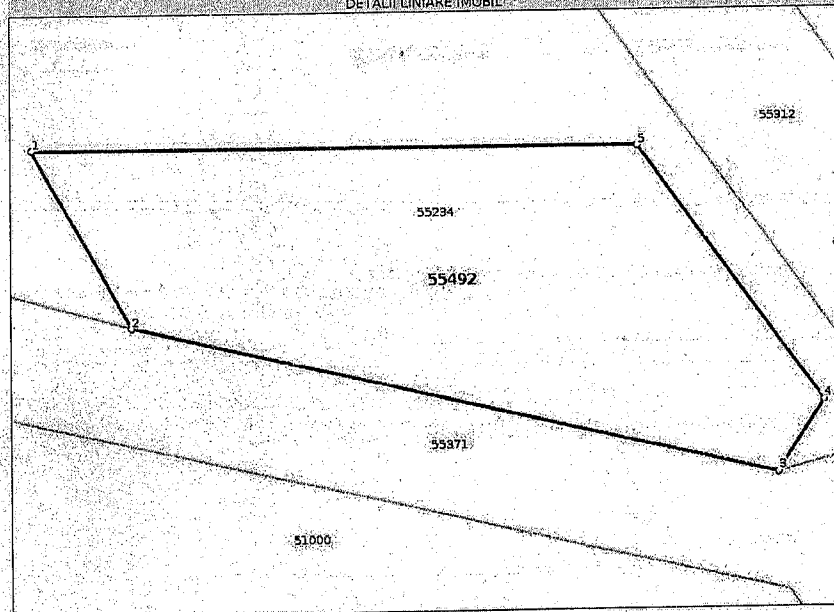
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
55492	862	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIUL LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Int. a teren	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	862	100	2119		

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	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 in planul de proiectie Stereo 70 si 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: Ruginesti

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
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator
LILIANA PAVAL
(parașa și semnătura)

Referent,

(parașa și semnătura)



Anexo 2 - Comparabilo TRI

Prima pagina Servicii imobiliare Consilier Imobiliar Stiri Servicii auxiliare Credite Imobiliare Consiliere Juridica Contact



office@directproprietar.ro

www.DirectProprietar.ro

Valea Măgului, Str. Costaniloa, Valea Măgului
Vila
Pret total: 155.030 EUR



Bucuresti - Iancului, Iancului - Vatra Luminoasa
Casa
Pret total: 149.000 EUR



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



ALMA

Vanzari Imobiliare Tranzactii Imobiliare Resim hotelier Schimburi Imobiliare Licitatii Imobiliare Vanzari/Cedari afaceri Proiecte Imobiliare

Servicii Imobiliare

Home - Vanzari Imobiliare - Terenuri - Intravilane

Autentificare

Cont nou

Adauga oferta

Modifica oferta

Retragere oferta

Share oferta

Renouarea oferta

Cautare:

Sectionea:

Categoria:

Localizare:

Judet:

Cautare dupa Cod Oferta:

Cautare dupa Telefon:

Curs valutar:

1 EUR = 4,9198 RON

1 USD = 4,1369 RON

1 CHF = 4,5704 RON

Calculator de taxe:

[Click aici pentru a calcula taxele](#)

Stiri:

Ultima Ora

Divertisment

Mondena

Eveniment

Politica

Social

Economie

Sport

Auto/Moto

IT&C

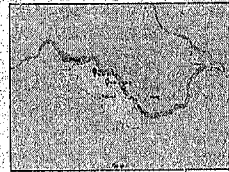
Terenuri - Intravilane

Ruginesti - Ruginesti, Ruginesti

4 COD OFERTA: 253889 - Vanzari Imobiliare - Vrancea

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

PRET DE VANZARE:
Pret unitar / mp:
5 EUR



DETALII GENERALE:

Clasificare intravilan:	Pt. casa/vila	POT:	---
Clasificare p. teren:	---	CUT:	---
Suprafata:	2914.00 mp	RHMA:	---
Fron. strada:	14.00 metri	Nr. max. etaje:	---
Nr. fronturi:	---	Altele:	---
Latime drum de acces:	---		

Imagini generale:



CONTACTEAZA PROPRIETARUL

CONTACTEAZA PROPRIETARUL

UTILITATI:

VECINATATI:

Vecinatati tereni: 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



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 – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat
Anghelsti,NC 53622,T 88 P 1280/8

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 neproductiv,S – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat
Anghelsti,NC 53622,T 88 P 1280/8

Valoare unitara = 4.6 lei/mp[0.93 E/mp]

Valoare teren 1103 mp = 5074 lei / 1026 Euro

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 26.04.2022 : 1E = 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

RAPORT DE EVALUARE

BUNUL IMOBIL :

Teren intravilan neproductiv,S – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat
Anghelesti,NC 53622,T 88 P 1280/8

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 neproductiv,S – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat
Angholesti,NC 53622,T 88 P 1280/8**

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 neproductiv,S – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat
Angholesti,NC 53622,T 88 P 1280/8**

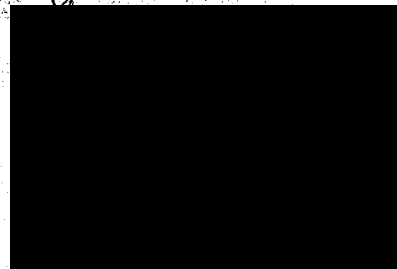
Valoare unitara = 4.6 lei/mp[0.93 E/mp]

Valoare teren 1103 mp = 5074 lei / 1026 Euro

(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 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 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 neproductiv, S – 1103 mp, CF 53622 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 53622, T 88 P 1280/8

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 Primariei 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	<u>Teren intravilan neproductiv,S – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat Anghelsti,NC 53622,T 88 P 1280/8</u>
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	Terenul se afla in prundul paraului Domosita -nu se poate construi pe el avand categoria de folosinta neproductiv si a fost folosit ilegal pentru depozitarea gunoaielor
Conditii de piata	aprilie 2022
Conditii de finantare	La piata
Conditii de vanzare	liber
Amplasare	UAT Ruginesti sat Anghelsti T88 P 1280/8
Suprafata	1103 mp
Regim juridic/Cat. Folosinta	Neproductiv
Acces	Drum amenajat asfaltat
Utilitati	Apa curenta si curent electric in proximitate
Topometrie	Panta usoara
Forma	neregulata
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 Vișoara, 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 Domosiței 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 Anghelști, 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: Anghelști, 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 anghelșteni și „humari” pentru copăceșteni. Tendințele de separare nu au încetat nici în onstru, în 1990 locuitorii din Anghelști 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 onstru 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 pezintă 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 Anghelști, 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 bunului imobil 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 : 0.5-6 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 – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat
Anghelesti,NC 53622,T 88 P 1280/8**

Anexa 2 – comparabila TR 1

Anexa 3 – comparabila TR 2

Fisa informatii de piata relevante

	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
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
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 ^E POT :30% CUT : 0.6	Regim de inaltime : P+1 ^E 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>	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Identificare	UAT Ruginesti sat Anghelesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Prêt de vanzare E/mp		5	5

Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		5%	5%
Prêt dupa ajustare		4.75	4.75
Elemente specifice tranzactiei			
Drept de proprietate	deplin	Deplin	Deplin
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de finantare	Normal	Normal	Normal
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Restrictii legale	Da-fosta groapa de gunoi	nu	Nu
Ajustare %/E		-40%/-1.9	-40%/-1.9
Prêt ajustat E/mp		2.85	2.85
Conditii de vanzare	liber	Liber	Liber
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		2.85	2.85
Conditiiile pietei	curent	curent	curent
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		2.85	2.85
Elemente specifice proprietatii			
Localizare	UAT Ruginesti sat Anghelesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Ajustare %/E		-25%/-0.71	-25%/-0.71
Prêt ajustat E/mp		2.14	2.14
Suprafata	1103 mp	2914 mp	3450 mp
Ajustare %/E		-4%/-0.08	-4%/-0.08
Prêt ajustat E/mp		2.06	2.06
Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		2.06	2.06
Categorie de folosinta	neproductiv	Curti constructii	Curti constructii
Ajustare %/E		-50%/-1.03	-50%/-1.03
Prêt ajustat E/mp		1.03	1.03
Utilitati	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		1.03	1.03
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata	Str asfaltata
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		1.03	1.03

Constructii pe teren		nu	nu	nu
Ajustare %/E			0	0
Prêt ajustat E/mp			1.03	1.03
Destinatie		Administrativ-edilidar	rezidential	Rezidential
Ajustare %/E			-10%/-0.1	-10%/-0.1
Prêt ajustat E/mp			0.93	0.93
Ajustare neta pozitiva	%	Nr	0/0	0/0
	E		0	0
Ajustare neta negativa	%	Nr	129/5	129/5
	E		3.82	3.82
Ajustare bruta	%	nr	129/5	129/5
	E		3.82	3.82

Ajustari :

- Restricții : impuse de faptul ca terenul subiect este in proximitatea paraului Domosita si a fost groapa de gunoi(nu se poate edifica constructii pe el: -50%
- Amplasare : sat resedinta de comuna(Ruginesti)/sat component(Anghelesti) : -25%
- suprafata : $\pm 1000\text{mp} \Rightarrow \pm 2\%$
- Categorie de folosinta : curti constructii/neproductiv : -50%(aducerea lui in stadiu de amplasament dupa care se schimba categoria de folosinta)
- Destinatie : administrative-edilidar/residential : -10%

Valoare unitara = 4.6 lei/mp [0.93 E/mp]

Valoare teren 1103 mp = 5074 lei / 1026 Euro

Concluzii :

Teren intravilan neproductiv, S – 1103 mp, CF 53622 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 53622, T 88 P 1280/8

Valoare unitara = 4.6 lei/mp [0.93 E/mp]

Valoare teren 1103 mp = 5074 lei / 1026 Euro

(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 53622 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





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

Anexo 1

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53622 Ruginesti

Nr. cerere	8738
Ziua	27
Luna	03
Anul	2018
Cod verificare	100056494819

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Anghelesti, Jud. Vrancea

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	53622	1.103	Teren neimprejuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
8738 / 27/03/2018 Act Administrativ nr. 32, din 30/06/2017 emis de Comuna Ruginesti;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT COMUNA RUGINESTI - DOMENIU PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembraintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

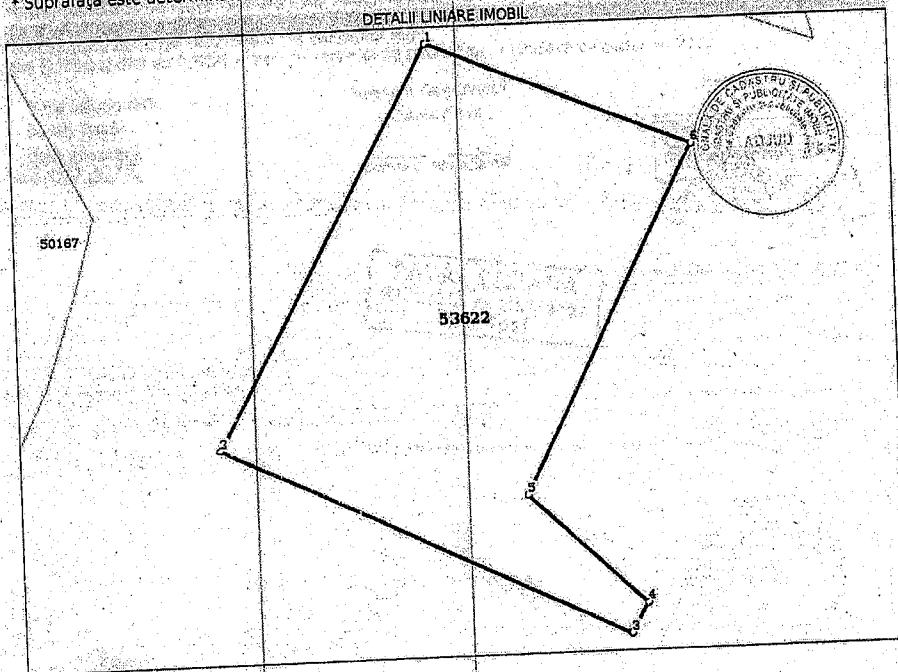
Carte Funciara Nr. 53622, Comuna/Oraş/Municipiu: Rugneşti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observații / Referințe
Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	
53622	1.103	

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

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	reproductiv	DA	1.103	88	1820/8	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	39.949
2	3	39.477
3	4	3.016
4	5	14.073
5	6	34.048
6	1	24.78

pagina 2 din 3

Carte Funciară Nr. 53622 Comuna/Oraș/Municipiu: Ruginești

** 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.

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. 211.

Data soluționării,

04-05-2018

Data eliberării,

04.05.2018

Asistent Registrator,

LILIANA PAVĂL

(parafa)

Referent,

STEFANESCU VIOLETA
(parafa și semnătura)

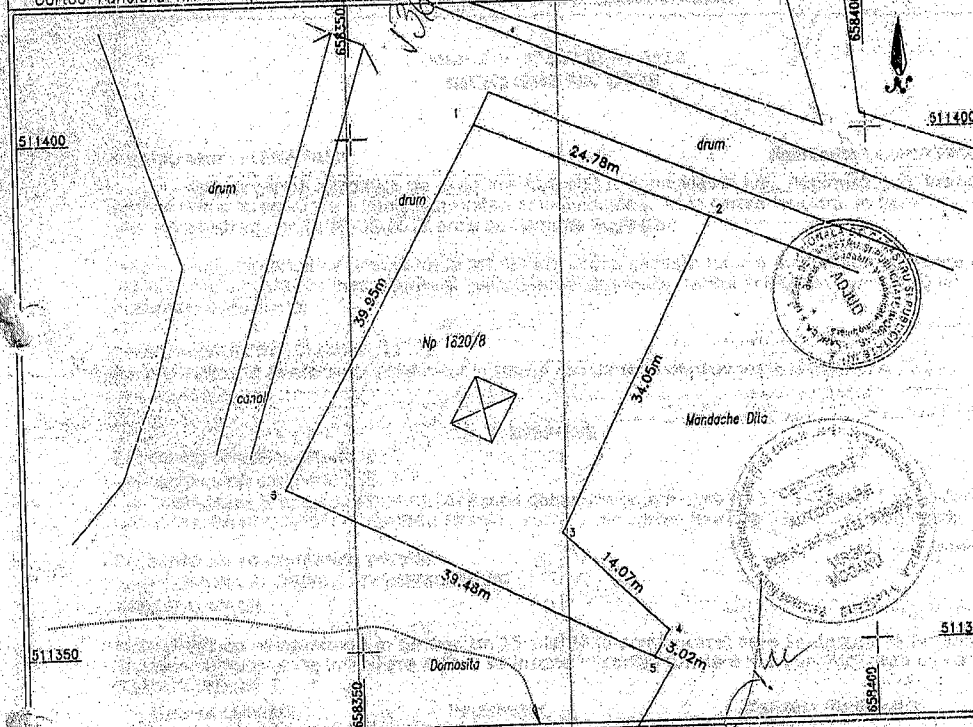
PAVĂL LILIANA
Asistent registrator
principal

Pagina 3 din 3

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	1103	Intravilan Anghelesti, jud. Vrancea
Cartea Funciara nr.	UAT	Ruginesti T.88 P.1820/8



A. DATE REFERIToare LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (m.p.)	Mentiiuni
1820/8	Np	1103	Imobilul nu este imprejmuit
Total			

B. DATE REFERIToare LA CONSTRUCII

Cod constructie	Destinatie	Suprafata constr. la sol (m.p.)	Mentiiuni
Total			

Suprafata lotului masurata a imobilului = 1103m.p.
Suprafata din act = 1103 m.p.

Executant: Maccari Virol

Inspector

Anexo 2 - Comparabile TRI

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



office@directproprietar.ro

www.DirectProprietar.ro

Valea Măgului, Str. castanilor, valea magului
Vile
Pret total: 154.000 EUR



Piscușeni - Iancușii Juncușii - Valea Luncosa
Case
Pret total: 145.000 EUR



Bucurși - Florești, Șarbaie
Apartamente 2 camere
Pret total: 430 EUR



ALMA

Vanzari imobiliare Inchirieri imobiliare Regim hotelier Schimburi imobiliare Licențe imobiliare Vanzari/Coduri afaceti Proiecte imobiliare

Servicii imobiliare

Home » Vanzari imobiliare » Terenuri » Intravilane

Autentificare

Terenuri - Intravilane

Cont nou

Adevisa oferta

Modifica oferta

Retrage oferta

Starga oferta

Reactualizeaza oferta

Cautare:

Statut:

Categoria:

Localizare:

Județi:

Cautare dupa Cod Oferta:

Cautare dupa Telefon:

Curs valutar:

1 EUR = 4,9198 RON

1 USD = 4,3348 RON

1 CHF = 4,5797 RON

Calculator de taxe:

Clic aici pentru a calcula taxele

Stiri:

Ultima Ora

Divertisment

Mondeno

Eveniment

Politica

Social

Economie

Sport

Auto/Moto

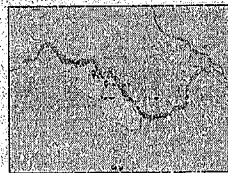
IT&C

Ruginesti - Ruginesti, Ruginesti

COD OFERTA: 253889 Vanzari imobiliare - Vrancea

Județ: Vrancea
Localitate: Ruginesti
Cartier: Ruginesti
Zona: Ruginesti
Adresa: Ruginesti

PREȚ DE VANZARE:
Preț unitar / mp:
5 EUR



Imagini generate:

DETAII GENERALE:

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

UTILITATI:

VECINATATI:

Vecinatati teren: case

DRUMURI DE ACCES:

Asfaltate

UTILITATI:

Current electric: 220 V Canalizare: ---
Apă: ---

DETAII SUPLIMENTARE:

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

CONTACTAZA 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! 1388 mp

 Cotesi

19 000 EUR

Acest site utilizeaza cookie-uri

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 – 1009 mp, CF 53611 UAT Ruginesti sat
Anghelesti, NC 53611, T 14 P 239

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 neproductiv, S – 1009 mp, CF 53611 UAT Ruginesti sat
Anghelesti, NC 53611, T 14 P 239

Valoare unitara = 7.61 lei/mp | 1.54 E/mp |

Valoare teren 1009 mp = 7679 lei / 1553 Euro

(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

RAPORT DE EVALUARE

BUNUL IMOBIL :

Teren intravilan neproductiv,S – 1009 mp,CF 53611 UAT Ruginesti sat
Anghelesti,NC 53611,T 14 P 239

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 neproductiv,S – 1009 mp,CF 53611 UAT Ruginesti sat
Anghel esti,NC 53611,T 14 P 239

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 neproductiv,S – 1009 mp,CF 53611 UAT Ruginesti sat
Anghel esti,NC 53611,T 14 P 239

Valoare unitara = 7.61 lei/mp|1.54 E/mp|

Valoare teren 1009 mp = 7679 lei / 1553 Euro

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 26.04.2022 : 1 E = 4.9457 lei

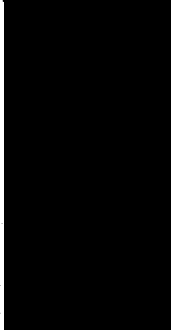
Evaluator autorizat
Ec.ing Mocanu Iulian

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 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 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 neproductiv, S – 1009 mp, CF 53611 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 53611, T 14 P 239

Scopul

Estimarea valorii juste – valoare de inregistrare in patrimoniul.

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 Primariei 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	<u>Teren intravilan neproductiv, S – 1009 mp, CF 53611 UAT Ruginesti sat Anghelsti, NC 53611, T 14 P 239</u>
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 Anghelsti T14 P 239
Suprafata	1009 mp
Regim juridic/Cat. Folosinta	Intravilan / Neproductiv
Acces	Drum amenajat asfaltat
Utilitati	Apa curenta si curent electric in proximitate
Constructii pe teren	nu
Destinatie	Administrativ-edilitar

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 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 (singurul 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 : 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 – 1009 mp,CF 53611 UAT Ruginesti sat
Anghelesti,NC 53611,T 14 P 239**

Anexa 2 – comparabila TR 1

Anexa 3 – comparabila TR 2

Fisa informatii de piata relevante

	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
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
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 ^E POT :30% CUT : 0.6	Regim de inaltime : P+1 ^E 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>	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Identificare	UAT Ruginesti sat Anghelesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Prêt de vanzare E/mp		5	5

Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		5%	5%
Prêt dupa ajustare		4.75	4.75
Elemente specifice tranzactiei			
Drept de proprietate	deplin	Deplin	Deplin
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de finantare	Normal	Normal	Normal
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Restrictii legale	nu	nu	Nu
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de vanzare	liber	Liber	Liber
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditiiile pietei	curent	curent	curent
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Elemente specifice proprietatii			
Localizare	UAT Ruginesti sat Anghel esti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Ajustare %/E		-25%/-1.19	-25%/-1.19
Prêt ajustat E/mp		3.56	3.56
Suprafata	1009 mp	2914 mp	3450 mp
Ajustare %/E		-4%/-0.14	-5%/-0.18
Prêt ajustat E/mp		3.42	3.38
Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.42	3.38
Categorie de folosinta	neproductiv	Curti constructii	Curti constructii
Ajustare %/E		-50%/-1.71	-50%/-1.69
Prêt ajustat E/mp		1.71	1.69
Utilitati	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		1.71	1.69
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata	Str asfaltata
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		1.71	1.69
Constructii pe	nu	nu	nu

teren				
Ajustare %/E			0	0
Prêt ajustat E/mp			1.71	1.69
Destinatie			Administrativ-edilitar	Rezidential
Ajustare %/E			-10%/-0.17	-10%/-0.17
Prêt ajustat E/mp			1.54	1.52
Ajustare neta pozitiva	%	Nr	0/0	0/0
	E		0	0
Ajustare neta negativa	%	Nr	89/4	90/4
	E		3.21	3.25
Ajustare bruta	%	nr	89/4	90/4
	E		3.21	3.25

Ajustari :

- Amplasare : sat resedinta de comuna(Ruginesti)/sat component(Anghelesti) : - 25%
- suprafata : $\pm 1000\text{mp} \Rightarrow \pm 2\%$
- Categorie de folosinta : curti constructii/neproductiv : -50%(aducerea terenului in stadiu de amplasament)
- Destinatie : administrative-edilitar/residential : -10%

Comparabila TR1 da valoarea de piata :

- Nr ajustari minime :Comparabila TR1;TR2 4
- Ajustarea procentuala minima : comparabila TR1 89%
- Ajustarea bruta minima : cvomparabila TR1 3.21 Euro

$$\text{Valoare unitara} = 7.61 \text{ lei/mp [1.54 E/mp]}$$

$$\text{Valoare teren } 1009 \text{ mp} = 7679 \text{ lei / 1553 Euro}$$

Concluzii :

**Teren intravilan neproductiv, S = 1009 mp, CF 53611 UAT Ruginesti sat
Anghelesti, NC 53611, T 14 P 239**

Valoare unitara = 7.61 lei/mp [1.54 E/mp]

Valoare teren 1009 mp = 7679 lei / 1553 Euro

(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 53611 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 Adjud

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53611 Ruginești

Nr. cerere	8475
Ziua	26
Luna	03
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Anghelesti, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	53611	1,009	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8475 / 26/03/2018 Act Administrativ nr. 32, din 30/06/2017 emis de Comuna Ruginești - Consiliul Local; Act Administrativ nr. 10225, din 17/07/2017 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI VRANCEA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT RUGINEȘTI - DOMENIU PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

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

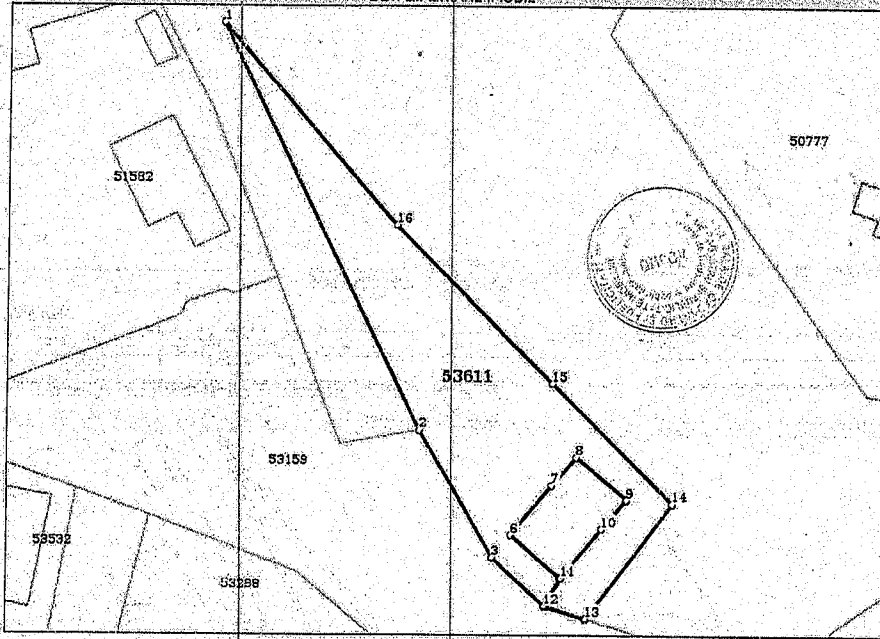
Carte Funciară Nr. 53611 Comuna/Oraș/Municipiul: Ruginești
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53611	1.009	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intensivitate	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	1.009	14	239	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	61.022
2	3	19.602
3	4	9.631
4	5	4.344
5	6	8.795
6	7	8.571

Carte Funciară Nr. 53611 Comuna/Oraș/Municipiu: Ruginesti

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	5.0
8	9	8.842
9	10	5.0
10	11	8.571
11	12	4.344
12	13	5.736
13	14	19.135
14	15	22.874
15	16	29.969
16	1	35.701

** 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.

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. 211.

Data soluționării,

25-04-2018

Data eliberării,

26.10.2018

Asistent Registrator,

LILIANA PAVAL

(parafa și semnătura)

Referent,

ȘTEFĂNESCU VIOLETA

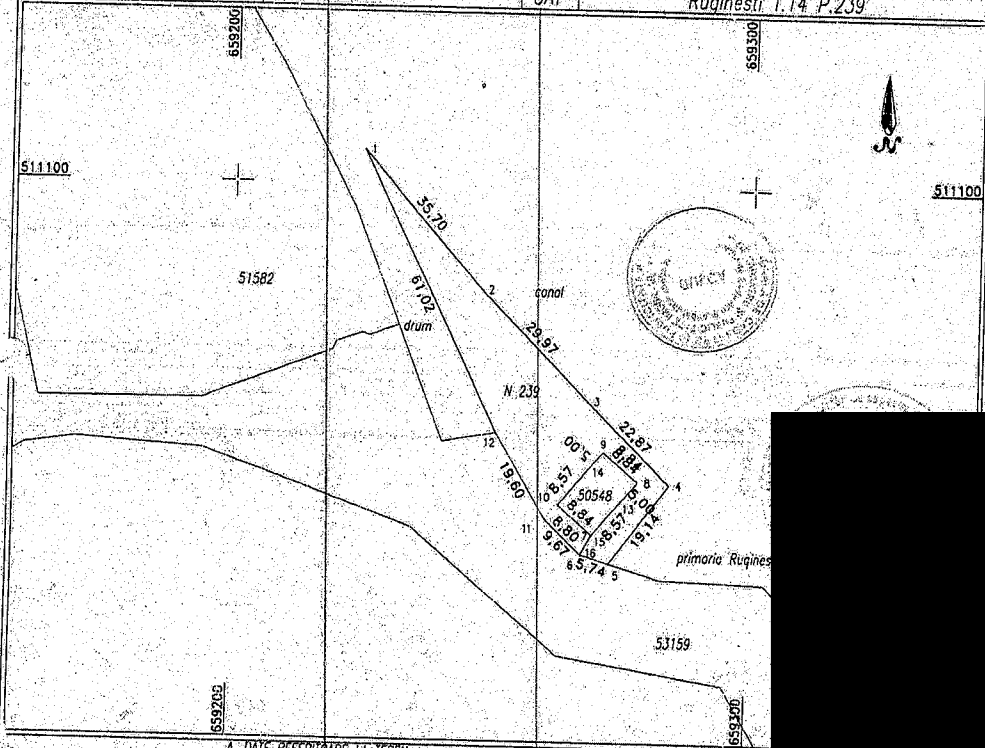
REFERENT



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral 53611	Suprafata masurata 1009	Adresa imobilului Intravilan Anghelesti, jud. Vrancea
Cartea Funciara nr.	UAT	Ruginesti T.14 P.239



A. DATE REFERIToare LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (m.p.)	Mentii
239	N	1009	Imobilul este imprejmuit cu gard
Total			

B. DATE REFERIToare LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata constr. la sol (m.p.)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1009 m.p.
Suprafata din oct = 1009 m.p.

Executanti: Moconu Virgil	Inspector	8445/28.03.2018
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea tehnicii documentarii cadastrale.	Confirm introducerea imobilului in baza de date inregistrati	Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Vrancea

Anexo 2 - Comparabilo TRI

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



office@directproprietar.ro

www.DirectProprietar.ro

[Cautare](#)
[Cautare](#)
[Cautare](#)
[Cautare](#)
[Cautare](#)

C.Valea Măngăului - Str. castanilor, valea manguului

Pret total: 155.000 EUR



Bucuresti - Jancului, Jancului - Vatra luminoasa

Pret total: 145.000 EUR



Bucuresti - Floreasca, Gheorgheni

Apartmente 2 camere



ALMA

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

Servicii imobiliare

Home » [Vanzari imobiliare](#) » [Terenuri](#) » [Intravilane](#)

[Autentificare](#)

[Cont nou](#)

[Adauga oferta](#)

[Modifica oferta](#)

[Retrage oferta](#)

[Sterge oferta](#)

[Reactualizeaza oferta](#)

Cautare:

Scărunat:

Categoria:

Localizare:

Judet:

Cautare dupa Cauti Oferta:

Cautare dupa Telefon:

Curs valutar:

1 EUR = 4,8198 RON

1 USD = 4,1346 RON

1 CHF = 4,5704 RON

Calculator de taxe:

[Click aici pentru a calcula taxele.](#)

Stiri:

[Ultima Ora](#)

[Divertisment](#)

[Mondone](#)

[Eveniment](#)

[Politica](#)

[Social](#)

[Economie](#)

[Sport](#)

[Auto/Moto](#)

[IT&C](#)

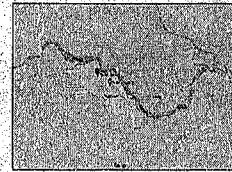
Terenuri - Intravilane

Ruginești - Ruginești, Ruginești

COD OFERTA: 253889 - Vanzari Imobiliare - Vrancea

Judet: Vrancea
Localitate: Ruginești
Cartier: Ruginești
Zona: Ruginești
Adresa: Ruginești

PREȚ DE VANZARE:
Pret unitar / mp:
5 EUR



Imagini generale:

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:	---	

UTILITATI:

VECINATATI:

Vecinatati teren: case

DRUMURI DE ACCES:

Asfaltate

UTILITATI:

Curent electric: 220 V

Apă: ---

DETALII SUFLIMENTARE:

vand teren 2014 mp pentru casa, la intrare in comuna Ruginesti, Vrancea,

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, deschiderea 25 m la drum, pretabil pentru constructie casa/depozit/sedlu 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

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 curti constructii, S – 225 mp, CF 52481 UAT Ruginesti sat
Anghelsti, NC 52481 T 44 P 912 P-911

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 curti constructii, S – 225 mp, CF 52481 UAT Ruginesti sat
Anghelsti, NC 52481 T 44 P 912

Valoare unitara = 14.2 lei/mp [2.87 E/mp]

Valoare teren 225 mp = 3193 lei / 646 Euro

(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

RAPORT DE EVALUARE

BUNUL IMOBIL :

Teren intravilan curti constructii,S – 225 mp,CF 52481 UAT Ruginesti sat
Anhelesti, NC 52481 T 44 P 912

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 curti constructii,S – 225 mp,CF 52481 UAT Ruginesti sat
Anghelsti, NC 52481 T 44 P 912

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 curti constructii,S – 225 mp,CF 52481 UAT Ruginesti sat
Anghelsti, NC 52481 T 44 P 912

Valoare unitara = 14.2 lei/mp | 2.87 E/mp |

Valoare teren 225 mp = 3193 lei / 646 Euro

(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 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 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 curti constructii,S – 225 mp,CF 52481 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 52481 T 44 P 912

Scopul

Estimarea valorii juste – valoare de inregistrare in patrimoniul .

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

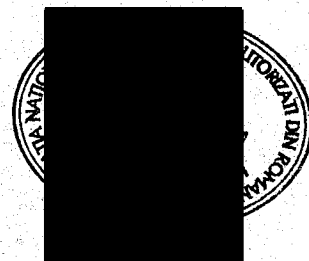
Inspectia a fost facuta in data de 26.04.2022 in prezenta reprezentantului Primariei Ruginesti.,dl viceprimar Necula Petru

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	<u>Teren intravilan curti constructii, S – 225 mp, CF 52481 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 52481 T 44 P 912</u>
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 Anghelesti T44 P 912
Suprafata	225
Regim juridic/Cat. Folosinta.	Intravilan / curti constructii
Acces	Drum amenajat asfaltat
Utilitati	Apa curenta si 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 înconstruită 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 Troțușului în sus, două drumuri, unul din Ruginești și altul din Anghelști, către Păunești, un drum direct din Copăcești spre Adjud prin vadul Troțușului, 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 constructiv în 5 plăși, 3 comune urbane și 82 comune rurale, comunele Anghelști, Copăcești și Ruginești aparținând de Plasa Răcăciuni.

De-a lungul secolului al XX-lea, satele actuale | 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 porecelele 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 pezintă 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:

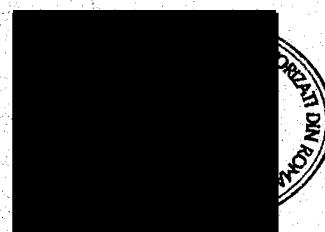
- Intravilan 210 ha
- Extravilan 6.127 ha

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

În cazul bunurilor imobile de evaluat pentru identificarea pieții sale specifice sau investigat o serie de factori începând cu tipul bunului imobil de evaluat.



Am analizat piata bunul imobile de evaluat, cererea specifica ,oferta competitiva si echilibrul pietei 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 reconstrucie 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 curti constructii,S – 225 mp,CF 52481 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 52481 T 44 P 912

Anexa 2 – comparabila TR 1

Anexa 3 – comparabila TR 2

Fisa informatii de piata relevante

	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
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 ^E POT :30% CUT : 0.6	Regim de inaltime : P+1 ^E 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>	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Identificare	UAT Ruginesti sat Anghelesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Prêt de vanzare E/mp		5	5

Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		5%	5%
Prêt dupa ajustare		4.75	4.75
Elemente specifice tranzactiei			
Drept de proprietate	deplin	Deplin	Deplin
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de finantare	Normal	Normal	Normal
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Restrictii legale	nu	nu	Nu
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de vanzare	liber	Liber	Liber
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditiiile pietei	curent	curent	curent
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Elemente specifice proprietatii			
Localizare	UAT Ruginesti sat Anghelesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Ajustare %/E		-25%/-1.19	-25%/-1.19
Prêt ajustat E/mp		3.56	3.56
Suprafata	225 mp	2914 mp	3450 mp
Ajustare %/E		-5%/-0.18	-6%/-0.21
Prêt ajustat E/mp		3.36	3.35
Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.36	3.35
Categorie de folosinta	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.36	3.35
Utilitati	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.36	3.35
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata	Str asfaltata
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.36	3.35
Constructii pe	da	nu	nu

teren				
Ajustare %/E			-5%/-0.17	-5%/-0.17
Prêt ajustat E/mp			3.19	3.18
Destinatie		Administrativ-edililar	rezidential	Rezidential
Ajustare %/E			-10%/-0.32	-10%/-0.32
Prêt ajustat E/mp			2.87	2.86
Ajustare neta pozitiva	%	Nr	0/0	0/0
	E		0	0
Ajustare neta negativa	%	Nr	45/4	46/4
	E		1.86	1.89
Ajustare bruta	%	nr	45/4	46/4
	E		1.86	1.89

Ajustari :

- Amplasare : sat resedinta de comuna(Ruginesti)/sat component(Anghelesti) : - 25%
- suprafata : $\pm 1000\text{mp} \Rightarrow \pm 2\%$
- Constructii pe teren : da/nu : -5% (cheltuieli cu demolarea pentru a aduce subiectul la situatia comparabilelor)
- Destinatie : administrative-edililar/residential : -10%

Comparabila TR1 da valoarea de piata :

- ajustarea procentuala minima :TR1 45%
- ajustarea bruta minima :TR1 -1.86 E

Valoare unitara = 14.2 lei/mp [2.87 E/mp]

Valoare teren 225 mp = 3195 lei / 646 Euro

Concluzii :

**Teren intravilan curti constructii, S – 225 mp, CF 52481 UAT Ruginesti sat
Anghelesti, NC 52481 T 44 P 912**

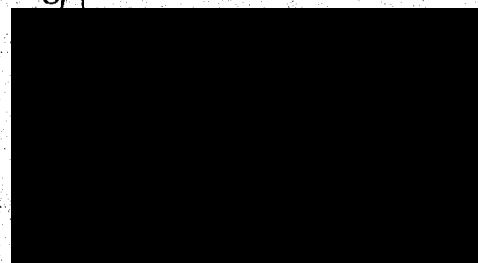
Valoare unitara = 14.2 lei/mp [2.87 E/mp]

Valoare teren 225 mp = 3195 lei / 646 Euro

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 26.04.2022 : 1 E = 4.9457 lei

**Evaluator autorizat
Ec.ingr 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 52481 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

Anexa 1

CARTE FUNCIARA NR. 52481 Comuna/Oras/Municipiu: Ruginesti



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	5895
Ziua	11
Luna	03
Anul	2014

TEREN Intravilan
Adresa: Anghelesti

A. Partea I. (Foale de avere)

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	52461	Din acte: 225; Masurata: 225	

B. Partea II. (Foale de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
5895 / 11.03.2014		
Act administrativ nr. 19568, din 27/30.09.2013 + anexa		20.12.2013, emis de BCPI ADJUD, HCL nr.
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1. COMUNA RUGINESTI-DOMENIU PRIVAT		

C. Partea III. (Foale de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

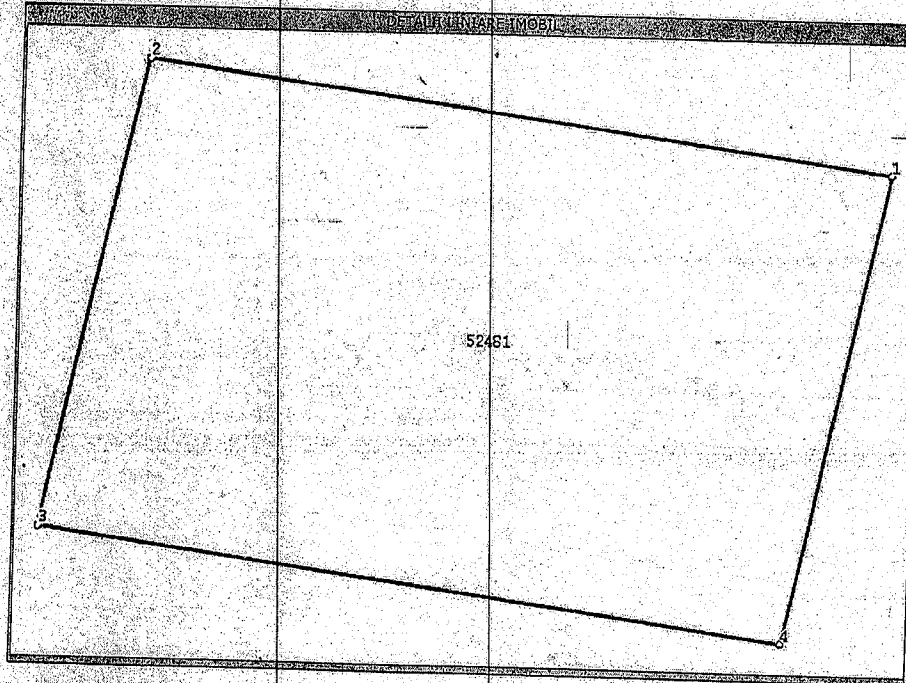
Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

Anexa Nr. 1 la Partea I

AN Intravilan
Srasni: Anghelsti

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
52481	225	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: / Masurata: 225	44	911		

Lungime Segmente

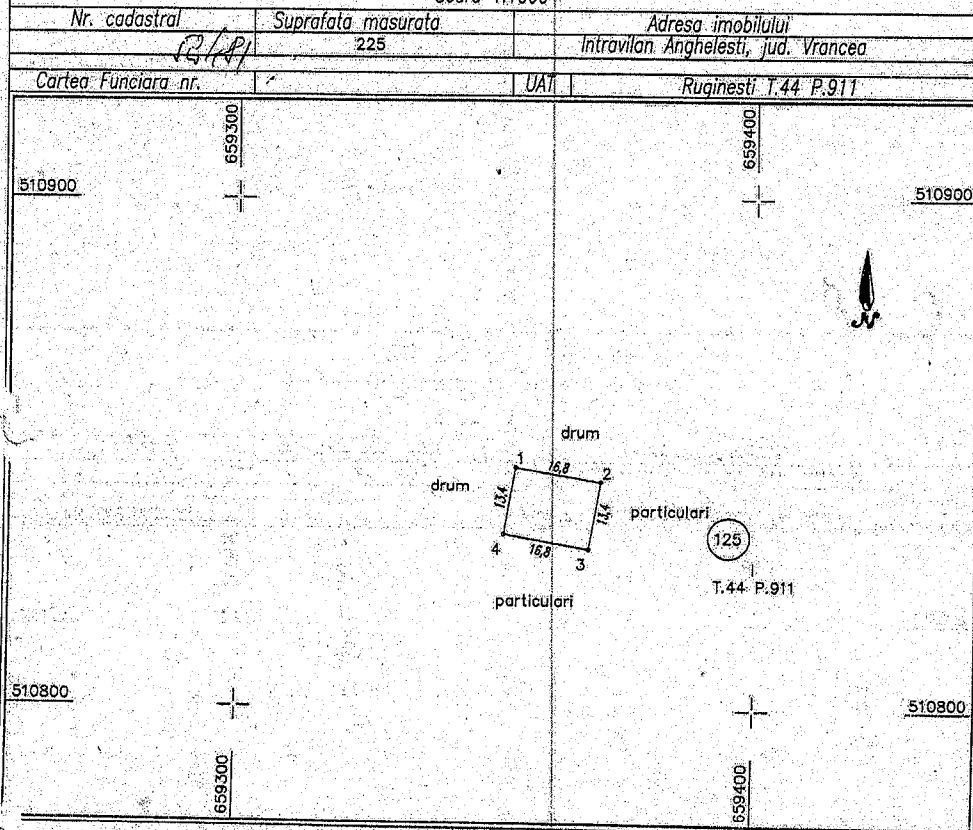
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	15,8
2	3	18,4
3	4	15,8
4	1	18,4

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000



INVENTAR DE COORDONATE		A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Sistem de proiectie: STEREO 70		Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m.p.)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
Nr. Pt.	COORDONATE		911	Cc	225	Imobilul este imprejmuit
	X[m]	Y[m]				
1	510847.41	659353.78				
2	510844.60	659376.30				
3	510831.39	659368.06				
4	510834.18	659381.62				
Suprafata [] = 225 mp						
Total						

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod constructie	Suprafata constr. la sol (m.p.)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
			Imobilul este imprejmuit si PUTEZUL este imobilizat
			125 - 11-03-2011
			Comuna PIERCUI IOANZ
			Comuna CONSILIER IA
Executant			
			Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Anexo 2 - Compara Silo TR1

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



office@directproprietar.ro

www.DirectProprietar.ro

[Valea Mangului - Str. rastiilor, valea mangului](#)
[Pucuresti - Iancu Buj / Iancu Buj - Valea luminosa](#)
[Bucuresti - Floreasca, Garbani](#)

Pret total: 195.000 EUR Pret total: 145.000 EUR Pret total: 400 EUR

[Vanzari Imobiliare](#)
[Inchirieri imobiliare](#)
[Regim hotelier](#)
[Schimburi imobiliare](#)
[Licentii imobiliare](#)
[Vanzari / Codari afaceri](#)
[Proiecte imobiliare](#)

Servicii Imobiliare

Home » [Vanzari Imobiliare](#) » [Terenuri](#) » [Intravilane](#)

[Autentificare](#)

[Terenuri - Intravilane](#)

[Cont nou](#)

[Adauga oferta](#)

Ruginesti - Ruginesti, Ruginesti

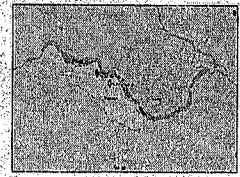
[Modifica oferta](#)

COD OPERA: 253889 Vanzari Imobiliare - Vrancea

[Retraie oferta](#)

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

PRET DE VANZARE:
 Pret unitar / mp:
5 EUR



[Starga oferta](#)

[Reactualizeaza oferta](#)

Cautare:

Sectiunea:

Categoria:

Localizare:

Judet:

Cautare dupa Cod Opera:

Cautare dupa Telefon:

Curs valutar:

1 EUR = 4,9198 RON
 1 USD = 4,1348 RON
 1 CHF = 4,5704 RON

Calculator de taxe:

[Click ad pentru a calcula taxele...](#)

Stiri:

[Ultima Ora](#)

[Divertisment](#)

[Mondena](#)

[Eveniment](#)

[Politica](#)

[Social](#)

[Economie](#)

[Sport](#)

[Auto/Moto](#)

[IT&C](#)

DETALII GENERALE:

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

Imagini generale:



UTILITATI:

VECINATATI:

Vecinatati teren: case

DRUMURI DE ACCES:

Asfaltate

UTILITATI:

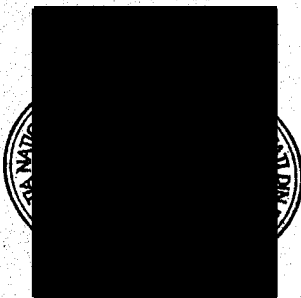
Curent electric: 220 V Canalizare: ---

Apas: ---

DETALII SUPLEMENTARE:

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

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 cotesii 1388 mp

 Cotesii

10 000 EUR

Acest site utilizeaza cookie-uri

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,CF 53864 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 53864 T 99 P 2099,
S – 1058 mp din care :
➤ **1.1 767 mp curti constructii**
➤ **1.2 291 mp arabil**

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

Teren intravilan,CF 53864 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 53864 T 99 P 2099,

S – 1058 mp din care :

➤ **1.1 767 mp curti constructii**

➤ **1.2 291 mp arabil**

Valoare teren 767 mp curti constructii(1.1) = 11076 lei / 2240 Euro

Valoare teren 291 mp arabil(1.2) = 3121 lei / 631 Euro

VALOARE TOTALA TEREN 1058mp : 14197 lei / 2871 E

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 26.04.2022 : 1 E = 4.9457 lei

Evaluator autorizat

Ec.in. 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

RAPORT DE EVALUARE

BUNUL IMOBIL :

Teren intravilan, CF 53864 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 53864 T 99 P 2099,

S – 1058 mp din care :

- 1.1 767 mp curti constructii
- 1.2 291 mp arabil

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, CF 53864 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 53864 T 99 P 2099,

S – 1058 mp din care :

➤ 1.1 : 767 mp curti constructii

➤ 1.2 : 291 mp arabil

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, CF 53864 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 53864 T 99 P 2099,

S – 1058 mp din care :

➤ 1.1 767 mp curti constructii

➤ 1.2 291 mp arabil

Valoare teren 767 mp curti constructii(1.1) = 11076 lei / 2240 Euro

Valoare teren 291 mp arabil(1.2) = 3121 lei / 631 Euro

VALOARE TOTALA TEREN 1058mp : 14197 lei / 2871 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 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 evidentiata 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 evidentiata in prezentul raport;
- Au fost inspectate constructiile si a fost inspectata starea tehnica doar a acelor parti ale bunurilor care sunt vizibile,presupunandu-se ca si celelalte parti sunt in aceeaasi 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, CF 53864 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 53864 T 99 P 2099,

S – 1058 mp din care :

- **1.1 : 767 mp curti constructii**
- **1.2 : 291 mp arabil**

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 Primariei 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	<u>Teren intravilan, CF 53864 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 53864 T 99 P 2099,</u> <u>S – 1058 mp din care :</u> ➤ <u>1.1 767 mp curti constructii</u> ➤ <u>1.2 291 mp arabil</u>
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 Anghelesti T99 P 2099
Suprafata	1058 mp din care : 767 mp curti constructii 291 mp arabil
Regim juridic	Intravilan
Categorie de folosinta	Curti constructii-767 mp / arabil – 291 mp
Acces	Drum amenajat asfaltat pt terenul de 767 mp Fara acces pt terenul de 291 mp
Utilitati	Apa curenta si curent electric in proximitate
Constructii pe teren	Da – pe cel de 767 mp

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 Ajud 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 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 Ajud, Regiunea Bacău, iar din 1967 până în prezent de 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 locale 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, localizat 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 local 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 intră 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, CF 53864 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 53864 T 99 P 2099,

S – 1058 mp

1.1 Teren intravilan curti constructii, S - 767 mp

Anexa 2 – comparabila TR 1

Anexa 3 – comparabila TR 2

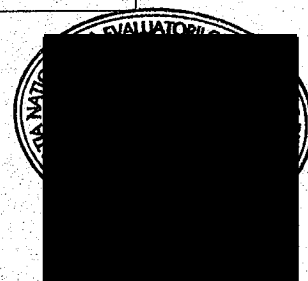
Fisa informatii de piata relevante

	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
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 ^E POT :30% CUT : 0.6	Regim de inaltime : P+1 ^E 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>	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Identificare	UAT Ruginesti sat Anghelesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Prêt de vanzare		5	5



E/mp			
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		5%	5%
Prêt dupa ajustare		4.75	4.75
Elemente specifice tranzactiei			
Drept de proprietate	deplin.	Deplin	Deplin
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de finantare	Normal	Normal	Normal
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Restrictii legale	nu	nu	Nu
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de vanzare	liber	Liber	Liber
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditiiile pietei	curent	curent	curent
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Elemente specifice proprietatii			
Localizare	UAT Ruginesti sat Anghelesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Ajustare %/E		-25%/-1.19	-25%/-1.19
Prêt ajustat E/mp		3.56	3.56
Suprafata	767 mp	2914 mp	3450 mp
Ajustare %/E		-4%/-0.14	-5%/-0.18
Prêt ajustat E/mp		3.42	3.38
Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.42	3.38
Categorie de folosinta	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.42	3.38
Utilitati	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.42	3.38
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata	Str asfaltata
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.42	3.38

Constructii pe teren	da	nu	nu
Ajustare %/E		-5%/-0.17	-5%/-0.17
Prêt ajustat E/mp		3.25	3.21
Destinatie	Administrativ-edililar	rezidential	rezidential
Ajustare %/E		-10%/-0.32	-10%/-0.32
Prêt ajustat E/mp		2.92	2.89
Ajustare neta pozitiva	%	0/0	0/0
	Nr	0	0
Ajustare neta negativa	%	44/4	45/4
	Nr	1.82	1.86
Ajustare bruta	%	44/4	45/4
	Nr	1.82	1.86

Ajustari :

- Amplasare : sat resedinta de comuna(Ruginesti)/sat component(Anghelesti) : -25%
- suprafata : $\pm 1000\text{mp} \Rightarrow \pm 2\%$
- constructii pe teren : da/nu : -5%
- destinatie : administrative-edililar/residential : -10%

Comparabila TR1 da valoarea de piata:

- ajustarea procentuala minima
- ajustarea bruta minima

Valoare unitara = 14.44 lei/mp [2.92 E/mp]

Valoare teren 767 mp = 11076 lei / 2240 Euro

1.2 Teren intravilan arabil S – 291 mp

Anexa 2 – comparabila TR 1

Anexa 3 – comparabila TR 2

Fisa informatii de piata relevante

	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
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	Apa curenta,curent

	electric	electric
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata
Constructii pe teren	nu	nu
Parametrii de urbanism	Regim de inaltime : P+1 ^E POT :30% CUT : 0.6	Regim de inaltime : P+1 ^E 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>	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Identificare	UAT Ruginesti sat Anghelesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Prêt de vanzare E/mp		5	5
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		5%	5%
Prêt dupa ajustare		4.75	4.75
Elemente specifice tranzactiei			
Drept de proprietate	deplin	Deplin	Deplin
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de finantare	Normal	Normal	Normal
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Restrictii legale	nu	nu	Nu
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de vanzare	liber	Liber	Liber
Ajustare %/E		0	0

Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Condițiile pietei	curent	curent	curent
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Elemente specifice proprietatii			
Localizare	UAT Ruginesti sat Anghelesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Ajustare %/E		-25%/-1.19	-25%/-1.19
Prêt ajustat E/mp		3.56	3.56
Suprafata	291 mp	2914 mp	3450 mp
Ajustare %/E		-5%/-0.18	-6%/-0.21
Prêt ajustat E/mp		3.38	3.35
Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.38	3.35
Categorie de folosinta	Arabil	Curti constructii	Curti constructii
Ajustare %/E		-25%/-0.85	-25%/-0.85
Prêt ajustat E/mp		2.53	2.50
Utilitati	Curent electric,apa curenta,in proximitate	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		2.53	2.50
Acces	Fara acces	Str asfaltata	Str asfaltata
Ajustare %/E		-10%/-0.25	-10%/-0.25
Prêt ajustat E/mp		2.28	2.25
Constructii pe teren	da	nu	nu
Ajustare %/E		-5%/-0.11	-5%/-0.11
Prêt ajustat E/mp		2.17	2.14
Ajustare neta pozitiva	% Nr	0/0	0/0
	E	0	0
Ajustare neta negativa	% Nr	60/5	51/5
	E	2.58	2.61
Ajustare bruta	% nr	60/5	51/5
	E	2.58	2.61

Ajustari :

- Amplasare : sat resedinta de comuna(Ruginesti)/sat component(Anghelesti) : -25%
- suprafata : $\pm 1000\text{mp} \Rightarrow \pm 2\%$
- categorie de folosinta : arabil/curti constructii : -25%
- acces : str asfaltata/fara acces : -10%
- constructii pe teren : da/nu -5%

Comparabila TIR1 da valoarea de piata:

- ajustarea procentuala minima
- ajustarea bruta minima

Valoare unitara = 10.72 lei/mp [2.17 E/mp]

Valoare teren 291 mp = 3121 lei / 631 Euro

Concluzii :

Teren intravilan, CF 53864 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 53864 T 99 P 2099.

S = 1058 mp din care:

➤ **1.1 767 mp curti constructii**

➤ **1.2 291 mp arabil**

Valoare teren 767 mp curti constructii(1.1) = 11076 lei / 2240 Euro

Valoare teren 291 mp arabil(1.2) = 3121 lei / 631 Euro

VALOARE TOTALA TEREN 1058mp : 14197 lei / 2871 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 53864 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. 1

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53864 Rugnești

Nr. cerere	6201
Ziua	11
Luna	03
Anul	2019

Cod verificare
100067742492

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Anghelcești, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53864	1.058	Teren. Imprejmuit; Domeniu privat

B. Partea II. Proprietari și acte.

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6201 / 11/03/2019	
Act Administrativ nr. 32, din 29/06/2017 emis de Consiliul Local al Comunei Rugnești;	
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA RUGNEȘTI, CIF: 4297746, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI.

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

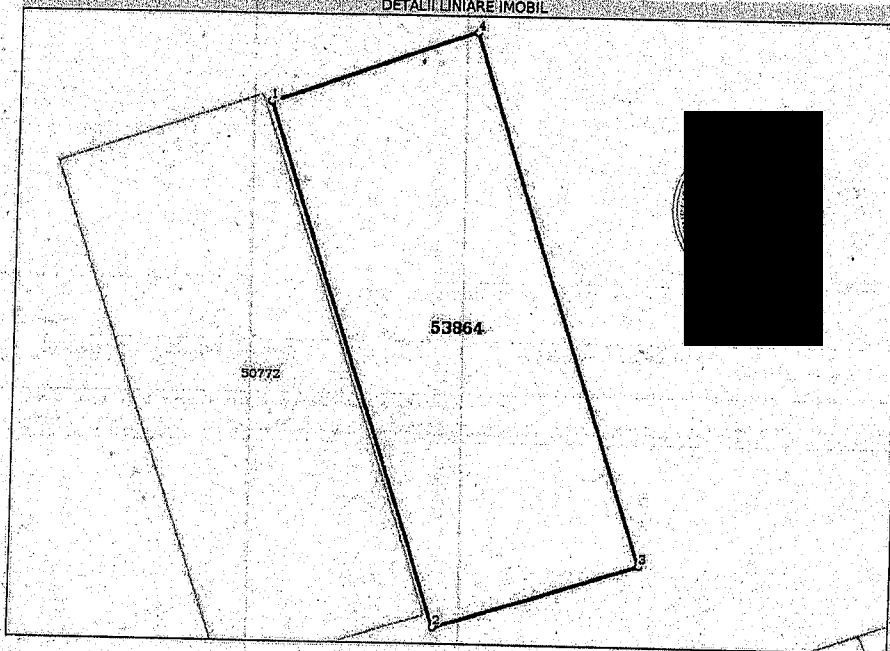
Carte Funciară Nr. 53864 Comuna/Oraș/Municipiu: Ruginești
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53864	1.058	Domeniu privat

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	767	99	2099		
2	arabil	DA	291	99	2099		

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	52.162
2	3	20.071
3	4	52.703
4	1	20.276

** 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.

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. 211.

Data soluționării,
26-03-2019

Data eliberării,
26/03/19

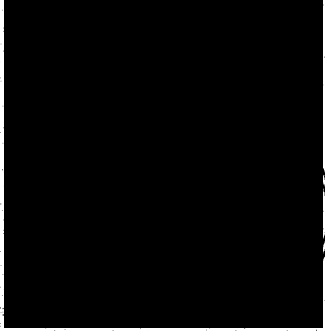
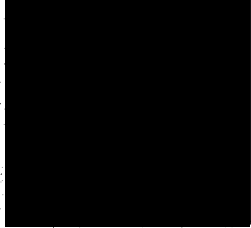
Asistent Registratar



CIORAN ANDREEA
MARIA
Asistent registratar principal

Referent,

STEFANESCU VIOLA ETIA

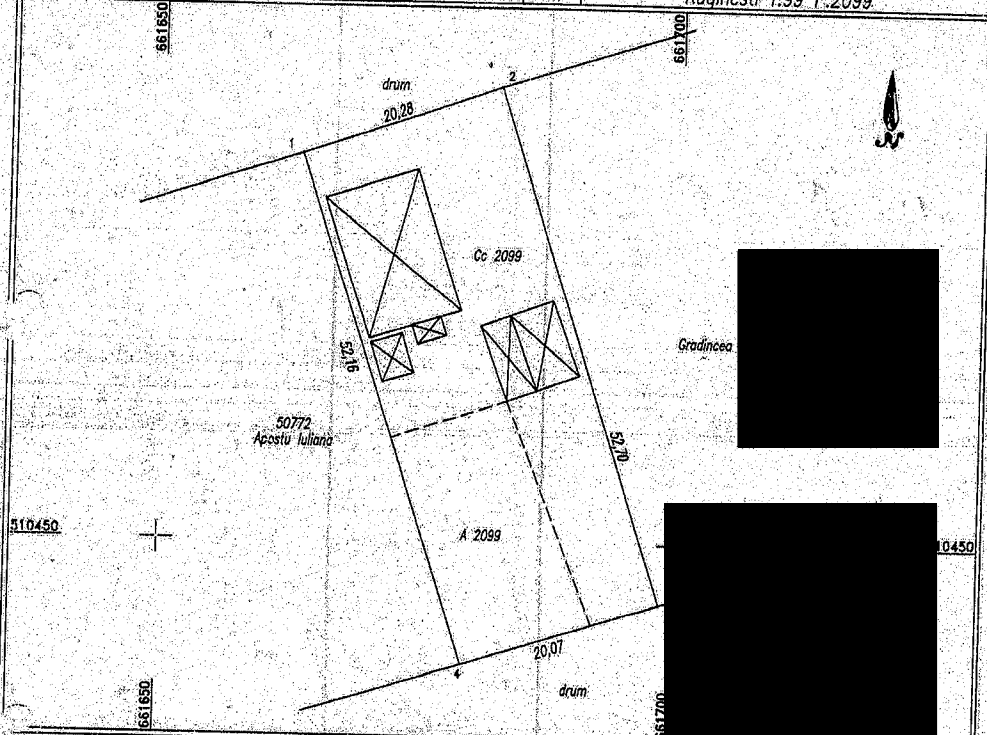


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

12

Nr. cadastral 57764	Suprafata masurata 1058	Adresa imobilului Intravilan Anghelesti, jud. Vrancea
Cartea Funciara nr.	UAT	Ruginesti T.99 P.2099



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m.p.)	Mentii
2099	Cc	767	Imobilul este imprejmuit cu gard
2099	A	291	
Total		1058	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatie	Suprafata constr. la sol (m.p.)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1058m.p.
Suprafata din act = 1057m.p.

Executant: Moceanu Virgil Inspector
 Confirm realizarea masurarilor in teren Confirm introducerea imobilului *G. Pop* *21.03.2014*

Anexo 2 - Comparabilo TRI

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



www.DirectProprietar.ro

Strada Mendului, Str. caseiilor Valea mângâului

Pret total: 155.000 EUR
 ALMA

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

Bucuresti - Floresca, Garbaldi
 Apartamente 2 camere
 Pret total: 400 EUR

office@directproprietar.ro

[Vanziari imobiliare](#)
[Inchirieri imobiliare](#)
[Resort hotelier](#)
[Schimburi imobiliare](#)
[Mobilier imobiliare](#)
[Vanziari/Cedari a terenuri](#)
[Proiecte imobiliare](#)

Servicii imobiliare

[Autentificare](#)

[Cont nou](#)

[Adauga oferta](#)

[Modifica oferta](#)

[Retragere oferta](#)

[Stergere oferta](#)

[Reactualizeaza oferta](#)

Cautare:

Secțiune:

Categorie:

Localizare:

Judet:

Cautare dupa Cod Oferta:

Cautare dupa Telefon:

Curs valutar:

1 EUR = 4,9198 RON

1 USD = 4,1348 RON

1 CHF = 4,6704 RON

Calculator de taxe:

[Click aici pentru a calcula taxele...](#)

Stiri:

[Ultima Ora](#)

[Divertisment](#)

[Mondone](#)

[Eveniment](#)

[Politica](#)

[Social](#)

[Economie](#)

[Sport](#)

[Auto/Moto](#)

[IT&C](#)

Home » Vanziari imobiliare » Terenuri » Intravilane

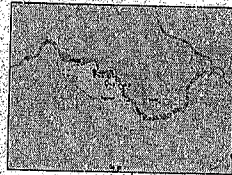
Terenuri - Intravilane

Ruginești - Ruginești, Ruginești

COD OFERTA: 253889 Vanziari imobiliare - Vrancea

Judet: Vrancea
 Localitate: Ruginești
 Cartier: Ruginești
 Zona: Ruginești
 Adresa: Ruginești

PRET DE VANZARE:
 Pret unitar / mp:
5 EUR



[CONTACTEAZĂ 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:



[CONTACTEAZĂ PROPRIETARUL](#)

UTILITATI:

VECINATATI:

Vecinatati teren: case

DRUMURI DE ACCES:

Asfaltate

UTILITATI:

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

[CONTACTEAZĂ PROPRIETARUL](#)

DETALII SUPLEMENTARE:

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

[CONTACTEAZĂ PROPRIETARUL](#)

CONTACTEAZĂ 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

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, CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,
S - 731 mp din care :

- **1.1 164 mp curti constructii, T 58 P 1077**
- **1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1**

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 16 pag., 4 anexe si opinia evaluatorului care astazi
27.04.2022 indica valoarea justa - valoare de inregistrare in patrimoniul :

Teren intravilan, CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,

S - 731 mp din care :

➤ **1.1 164 mp curti constructii, T 58 P 1077**

➤ **1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1**

Valoare teren 164 mp curti constructii (1.1) = 2467 lei / 499 Euro

Valoare teren 567 mp arabil (1.2) = 6141 lei / 1241 Euro

VALOARE TOTALA TEREN 731 mp : 8608 lei / 1740 E

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 27.04.2022 : 1 E = 4.9474 lei

Evaluator autorizat

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

RAPORT DE EVALUARE

BUNUL IMOBIL :

Teren intravilan.CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,

S – 731 mp din care :

- 1.1 164 mp curti constructii,T 58 P 1077
- 1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1

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, CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,

S - 731 mp din care :

➤ 1.1 164 mp curti constructii, T 58 P 1077

➤ 1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1

Scopul evaluarii

Stabilirea valorii juste pentru inregistrare in patrimoniu.

Data evaluarii

27.04.2022

1 E = 4.9474 lei

Data inspectiei :

27.04.2022

Rezultatul evaluarii

Teren intravilan, CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,

S - 731 mp din care :

➤ 1.1 164 mp curti constructii, T 58 P 1077

➤ 1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1

Valoare teren 164 mp curti constructii(1.1) = 2742 lei / 554 Euro

Valoare teren 567 mp arabil(1.2) = 6141 lei / 1241 Euro

VALOARE TOTALA TEREN 731 mp : 8883 lei / 1795 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 parțiale va anula valoarea onstrue ,daca acestea nu au fost evidentiate in prezentul raport;
- Au fost inspectate constructiile si a fost inspectata 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, CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelsti, NC 56629,

S – 731 mp din care :

➤ **1.1 164 mp curti constructii, T 58 P 1077**

➤ **1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1**

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	<u>Teren intravilan,CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629, S – 731 mp din care :</u> ➤ <u>1.1 164 mp curti constructii,T 58 P 1077</u> ➤ <u>1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1</u>
Client/utilizator	Primaria Ruginesti jud Vrancea
Scop	Estimarea valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica
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 Anghelesti ,str Principala nr 241
Suprafata	731 mp din care : 164 mp curti constructii T 58 P 1077 567 mp arabil T 58 P 1077/1
Regim juridic	Intravilan
Categorie de folosinta	Curti constructii-164 mp / arabil – 567 mp
Acces	Str asfaltata
Utilitati	Apa curenta si curent electric
Constructii pe teren	nu
Destinatie	Administrativ-edilitar 164 mp Gradina – 567 mp

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 Anghelești, către Păunești, un drum direct din Copăcești spre Adjud prin vadul Trotușului, și un drum către schitul Moșinoaielor de unde se poate ajunge mai departe la Mărăști și Câmpuri.

În 1872, Județul Putna era împărțit din punct de vedere onstru 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 onstru e ive în forma actuală, comuna Ruginești a apărut doar în urma organizării onstru 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, onstru e 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 onstru 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 peșintă altitudini cuprinse între 150-520 m și o fragmentare mai onstru 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 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 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,CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,

S – 731 mp din care :

➤ **1.1 164 mp curti constructii,T 58 P 1077**

➤ **1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1**

1.1 164 mp curti constructii,T 58 P 1077

Anexa 2 – comparabila TR 1

Anexa 3 – comparabila TR 2

Fisa informatii de piata relevante

	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
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 ^E POT :30% CUT : 0.6	Regim de inaltime : P+1 ^E 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>	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Identificare	UAT Ruginesti sat Anghelesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Prêt de vanzare E/mp		5	5
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		5%	5%
Prêt dupa ajustare		4.75	4.75
Elemente specifice tranzactiei			
Drept de proprietate	deplin	Deplin	Deplin
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de finantare	Normal	Normal	Normal
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Restrictii legale	nu	nu	Nu
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de vanzare	liber	Liber	Liber
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditiiile pietei	curent	curent	curent
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Elemente specifice proprietatii			
Localizare	UAT Ruginesti sat Anghelesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Ajustare %/E		-25%/-1.19	-25%/-1.19
Prêt ajustat E/mp		3.56	3.56
Suprafata	164 mp	2914 mp	3450 mp
Ajustare %/E		-5%/-0.18	-6%/-0.21
Prêt ajustat E/mp		3.38	3.35
Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.38	3.35
Categorie de	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii

folosinta			
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.38	3.35
Utilitati	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.38	3.35
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata	Str asfaltata
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.38	3.35
Constructii pe teren	Nu	nu	nu
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.38	3.35
Destinatie	Administrativ edilitar	rezidential	Rezidential
Ajustare %/E		-10%/-0.34	-10%/-0.34
Prêt ajustat E/mp		3.04	3.02
Ajustare neta pozitiva	%	0/0	0/0
	Nr	0	0
Ajustare neta negativa	%	40/3	41/3
	Nr	1.71	1.74
Ajustare bruta	%	40/3	41/3
	Nr	1.71	1.74

Ajustari :

- Amplasare : sat resedinta de comuna(Ruginesti)/sat component(Anghelesti) : - 25%
- suprafata : $\pm 1000\text{mp} \Rightarrow \pm 2\%$
- destinatie : administrative edilitar/residential : -10%

Comparabila TR1 da valoarea de piata:

- ajustarea procentuala minima : comparabila TR1 40%
- ajustarea bruta minima : comparabila TR1 1.71 Euro
- nr ajustari minime : comparabila TR1;TR2 3

Valoare unitara = 15.04 lei/mp [3.04 E/mp]

Valoare teren 164 mp = 2467 lei / 499 Euro

1.2 Teren intravilan arabil S – 567 mp

Anexa 2 – comparabila TR 1

Anexa 3 – comparabila TR 2

Fisa informatii de piata relevante

	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Amplasare	UAT Ruginesti sat	UAT Ruginesti sat

	Ruginesti	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
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 ^E POT :30% CUT :0.6	Regim de inaltime : P+1 ^E 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>	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Identificare	UAT Ruginesti sat Anghelesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Prêt de vanzare E/mp		5	5
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		5%	5%
Prêt dupa ajustare		4.75	4.75
Elemente specifice tranzactiei			
Drept de proprietate	deplin	Deplin	Deplin
Ajustare %/E		0	0

Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de finantare	Normal	Normal	Normal
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Restrictii legale	nu	nu	Nu
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de vanzare	liber	Liber	Liber
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditiiile pietei	curent	curent	curent
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Elemente specifice proprietatii			
Localizare	UAT Ruginesti sat Angholesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Ajustare %/E		-25%/-1.19	-25%/-1.19
Prêt ajustat E/mp		3.56	3.56
Suprafata	567 mp	2914 mp	3450 mp
Ajustare %/E		-4.5%/-0.16	-5.5%/-0.2
Prêt ajustat E/mp		3.40	3.36
Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.40	3.36
Categorie de folosinta	Arabil	Curti constructii	Curti constructii
Ajustare %/E		-25%/-0.85	-25%/-0.84
Prêt ajustat E/mp		2.55	2.52
Utilitati	Curent electric,apa curenta,in proximitate	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		2.55	2.52
Acces	Fara acces	Str asfaltata	Str asfaltata
Ajustare %/E		-10%/-0.26	-10%/-0.25
Prêt ajustat E/mp		2.29	2.27
Constructii pe teren	Nu	nu	nu
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		2.29	2.27
Destinatie	gradina	rezidential	Rezidential
Ajustare %/E		-5%/-0.11	-5%/-0.11
Prêt ajustat E/mp		2.19	2.17
Ajustare % Nr		0/0	0/0

neta pozitiva	E		0	0
Ajustare neta negativa	%	Nr	69.5/5	70.5/5
	E		2.57	2.59
Ajustare bruta	%	nr	69.5/5	70.5/5
	E		2.57	2.59

Ajustari :

- Amplasare : sat resedinta de comuna(Ruginesti)/sat component(Anghelesti) : -25%
- suprafata : $\pm 1000\text{mp} \Rightarrow \pm 2\%$
- categorie de folosinta : arabil/curti constructii : -25%
- acces : str asfaltata/fara acces : -10%
- destinatie : gradina/rezidential : -5%

Comparabila TIR1 da valoarea de piata:

- ajustarea procentuala minima : comparabila TR1 69.5%
- ajustarea bruta minima : comparabila TR1 2.57E
- nr ajustari minime : comparabila TR1;TR2 5

Valoare unitara = 10.83 lei/mp [2.19 E/mp]

Valoare teren 567 mp = 6141 lei / 1241 Euro

Concluzii :

Teren intravilan, CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629

S = 731 mp din care :

➤ **1.1 164 mp curti constructii, T 58 P 1077**

➤ **1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/A**

Valoare teren 164 mp curti constructii(1.1) = 2467 lei / 499 Euro

Valoare teren 567 mp arabil(1.2) = 6141 lei / 1241 Euro

VALOARE TOTALA TEREN 731 mp : 8608 lei / 1740 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 56629 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

Anexa 1



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

Nr. cerere	25719
Ziua	30
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
100110947663



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56629 Ruginesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Anghelesti, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56629	731	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25719 / 30/12/2021	
Act Notarial nr. 91, din 24/11/2014 emis de NP MUNTEANU SIMONA DANIELA;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE vacanta succesorală, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/1	
1) UAT RUGINEȘTI, CIF:4297746, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

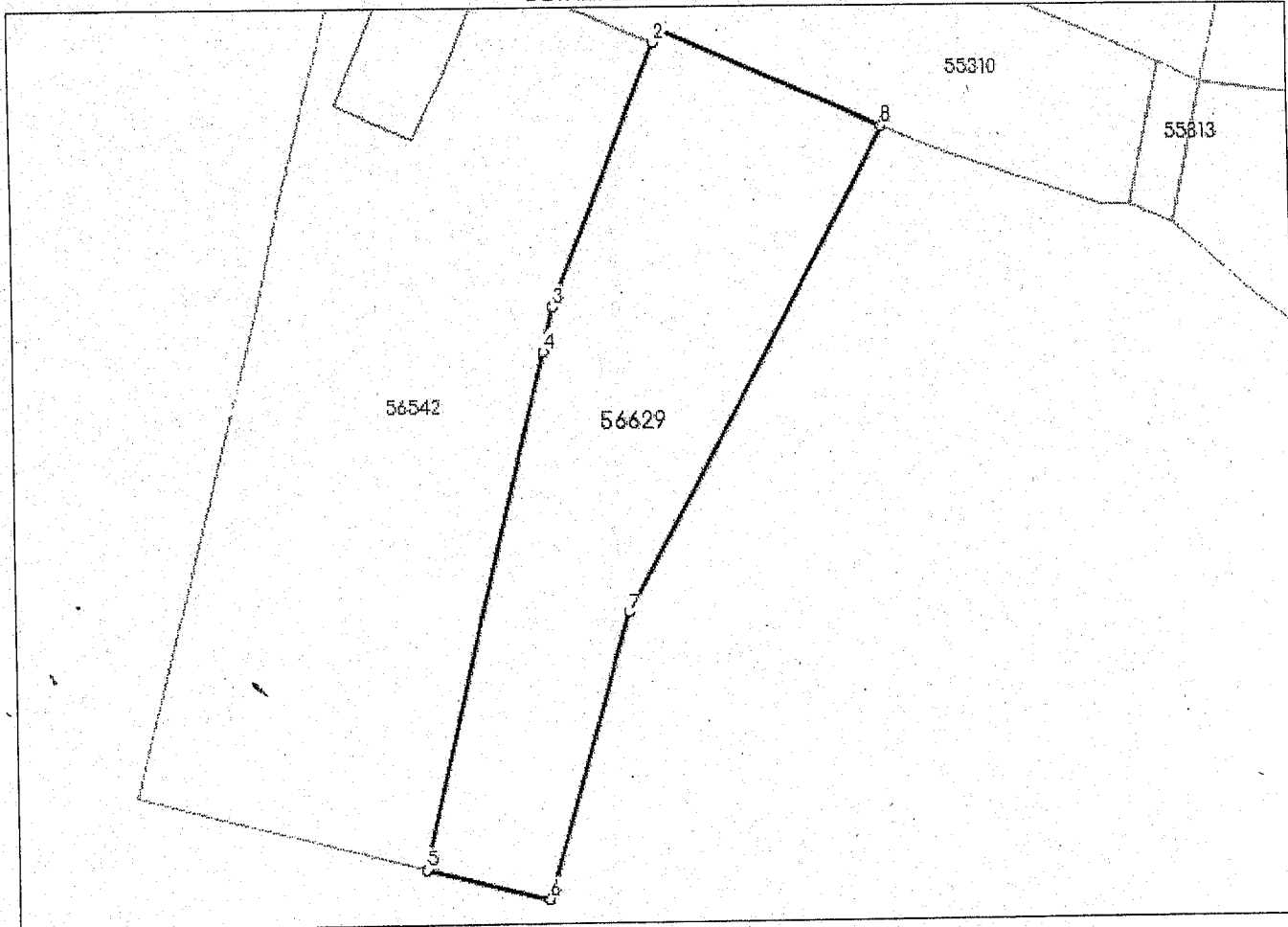
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56629	731	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	164	58	1077	-	
2	arabil	DA	567	58	1077/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.959
2	3	19.44
3	4	3.139
4	5	36.98
5	6	8.768

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	20.642
7	8	38.069
8	1	16.608

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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. 211.

Data soluționării,
05-01-2022

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
LILIANA PAVAL

(parafa și semnătura)

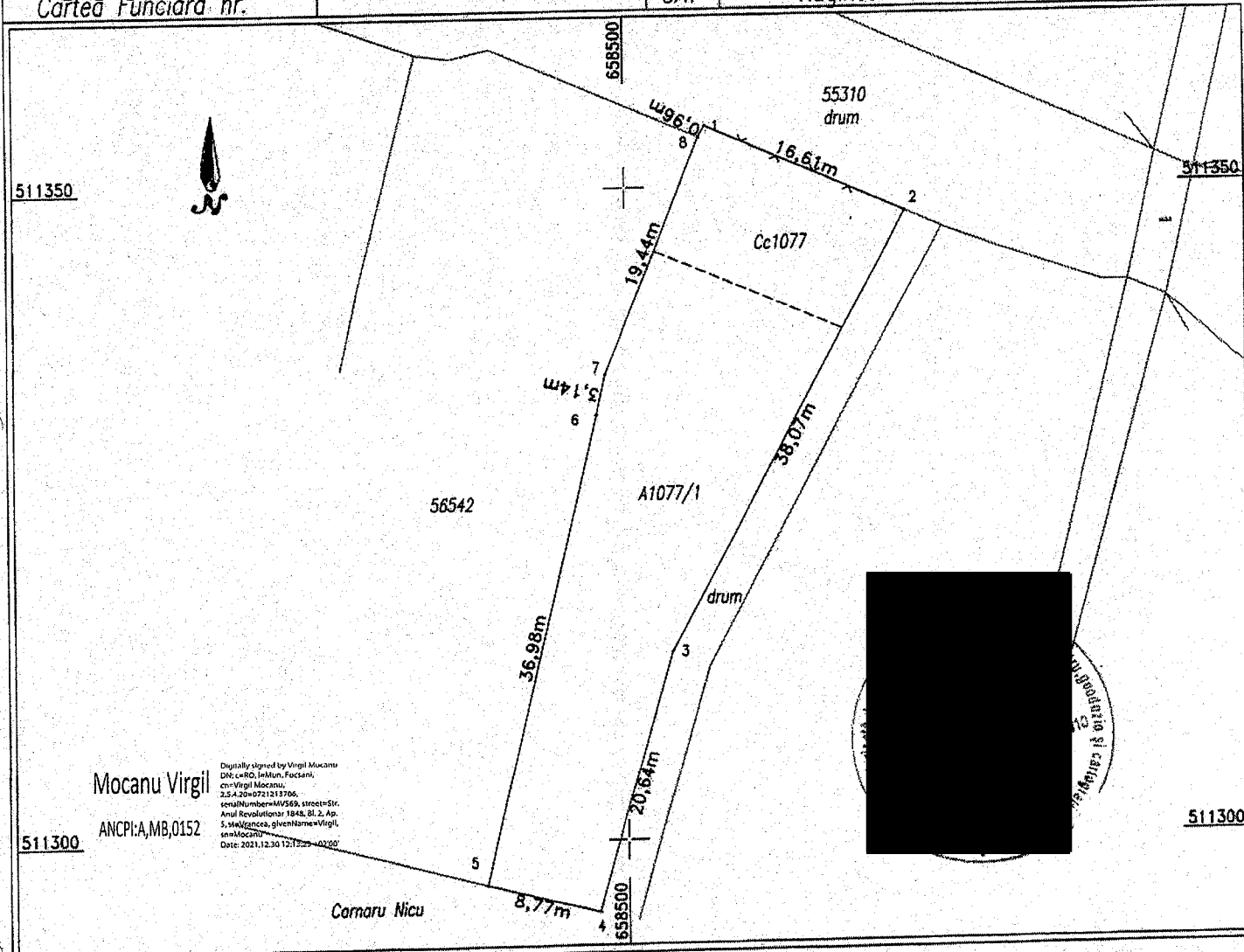
Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
56629	731	Intravilan Anghelesti, jud. Vrancea
Cartea Funciara nr.	UAT	Ruginesti T-58 P-1077,1077/1



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m.p.)
1077	Cc	164
1077/1	A	567
Total		731

Mentii

Imobilul este imprejuiuit pe latura 8-1-2

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatie	Suprafata constr. la sol (m.p.)
Total		

Mentii

Suprafata totala masurata a imobilului = 731m.p.
Suprafata din act = 731m.p.

Executant: Mocanu Virgil - Seria RO-B-F Nr. 0180/18.10.2010

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

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

Carmen Brumaru
Data: 2021.12.30 13:43:57 +02'00'

Stampila BCPI

Data: / /

Anexo 2 - Comparabilo TRI

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



office@directproprietar.ro

www.DirectProprietar.ro

Valca Manolui, Sir restaurant, valca manolui
 Vila
 Pret total: 158.000 EUR

Bucuresti - Tancuului, Tancuului - Valca Ilimbosa
 Casa
 Pret total: 145.000 EUR

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

ALMA

[Vanzari imobiliare](#)
[Inchirieri imobiliare](#)
[Resim hoteliere](#)
[Schimburi imobiliare](#)
[Licitatii imobiliare](#)
[Vanzari/Cedari afaceri](#)
[Proiecte imobiliare](#)

Servicii Imobiliare

Home » [Vanzari imobiliare](#) » [Terenuri](#) » [Intravilane](#)

Autentificare

Cont nou

Adauga oferta

Modifica oferta

Retraie 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

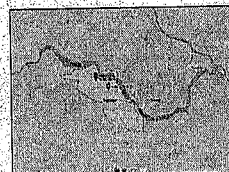
Terenuri - Intravilane

Ruginesti - Ruginesti, Ruginesti

COD OFERTA: 253889 [Vanzari Imobiliare - Vrancea](#)

Judet: Vrancea
 Localitate: Ruginesti
 Ortier: Ruginesti
 Zona: Ruginesti
 Adresa: Ruginesti

PRET DE VANZARE:
 Pret unitar / mp:
 5 EUR



CONTACTEAZĂ PROPRIETARUL

DETALII GENERALE:

Clasificare intravilan:	Pt. case/vila	POT:	---
Clasificare extravilan:	---	CLT:	---
Suprafata:	3914,00 mp	RHMAX:	---
Fronti stradale:	14,00 metri	Nr. max. etaje:	---
Nr. fronturi:	---	Altele:	---
Latime drului de acces:	---		

Imagini generale:



CONTACTEAZĂ PROPRIETARUL

UTILITATI:

VECINATATE:

Vecinatati teren: case

DRUMURI DE ACCES:

Asfaltate

UTILITATI:

Curent electric: 220 V. Canalizare: ---

Apa: ---

CONTACTEAZĂ PROPRIETARUL

DETALII SUPPLEMENTARE:

rand terca 2916 mp pentru casa, la intrare in comuna Ruginesti, Vrancea.

CONTACTEAZĂ PROPRIETARUL

CONTACTEAZĂ 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

Vanid 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

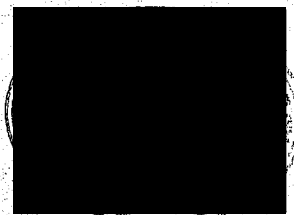
teren cotesti 1388 mp

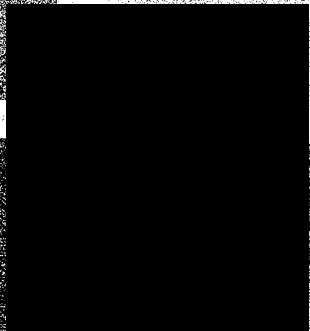
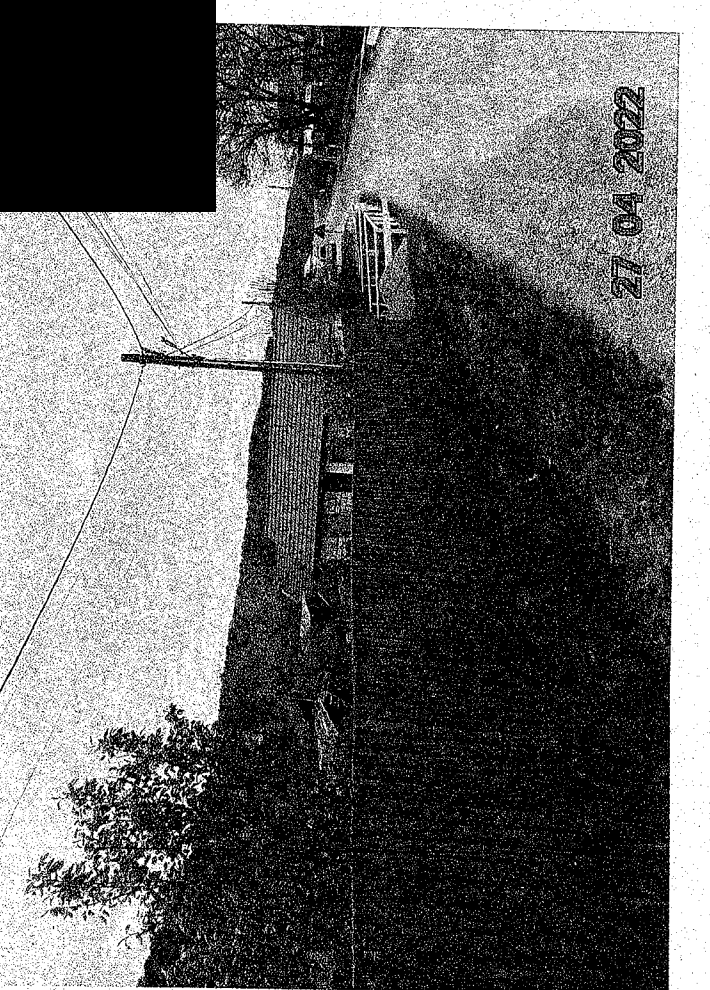
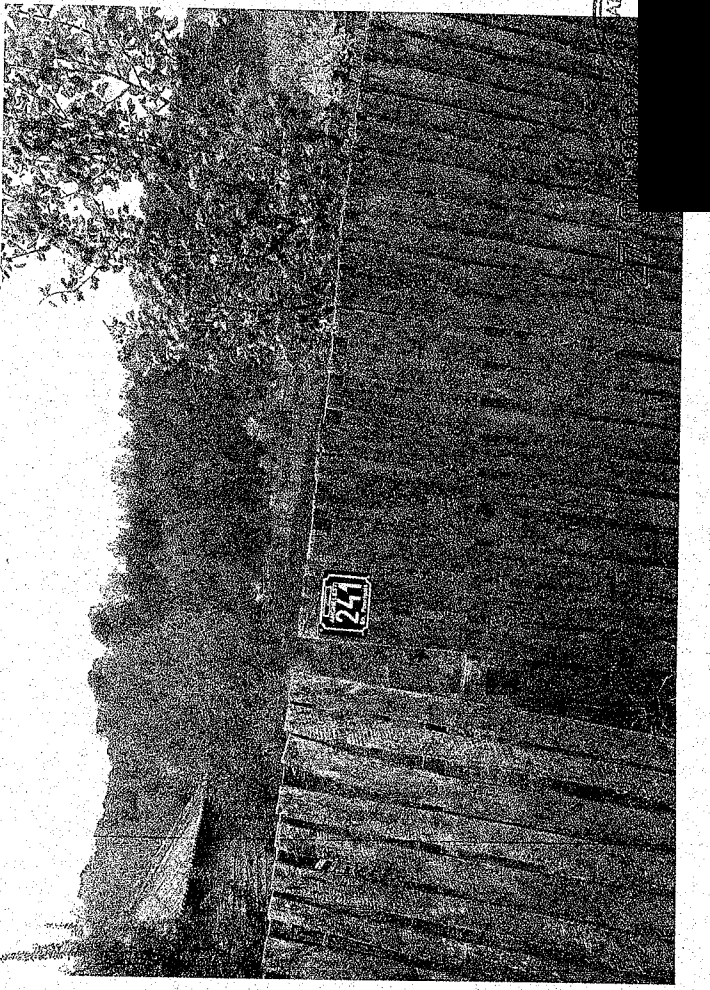
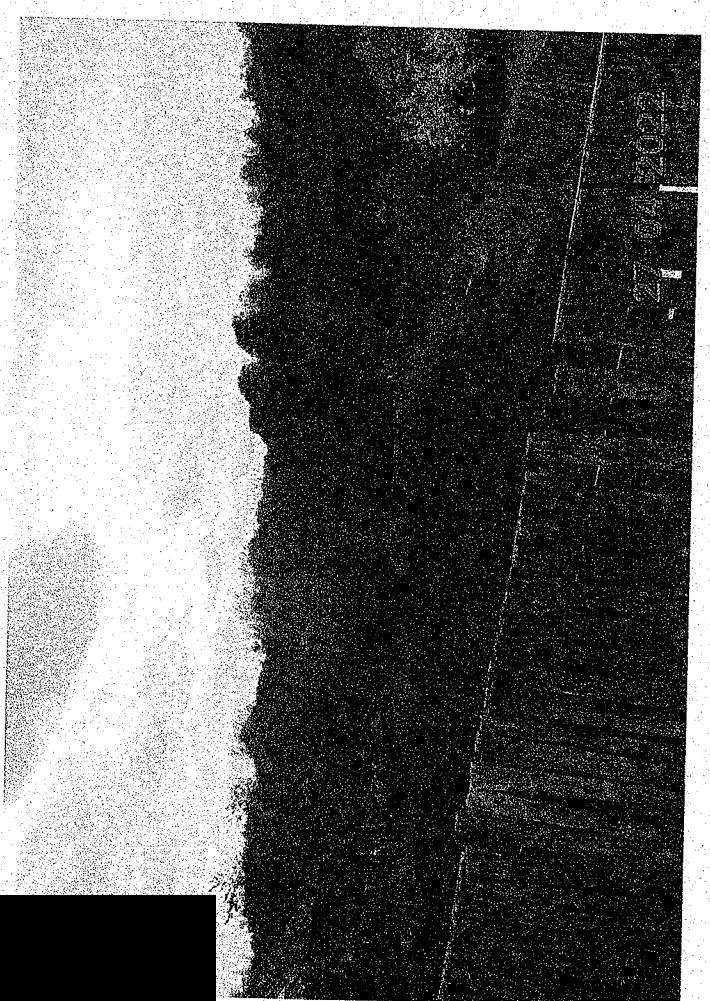
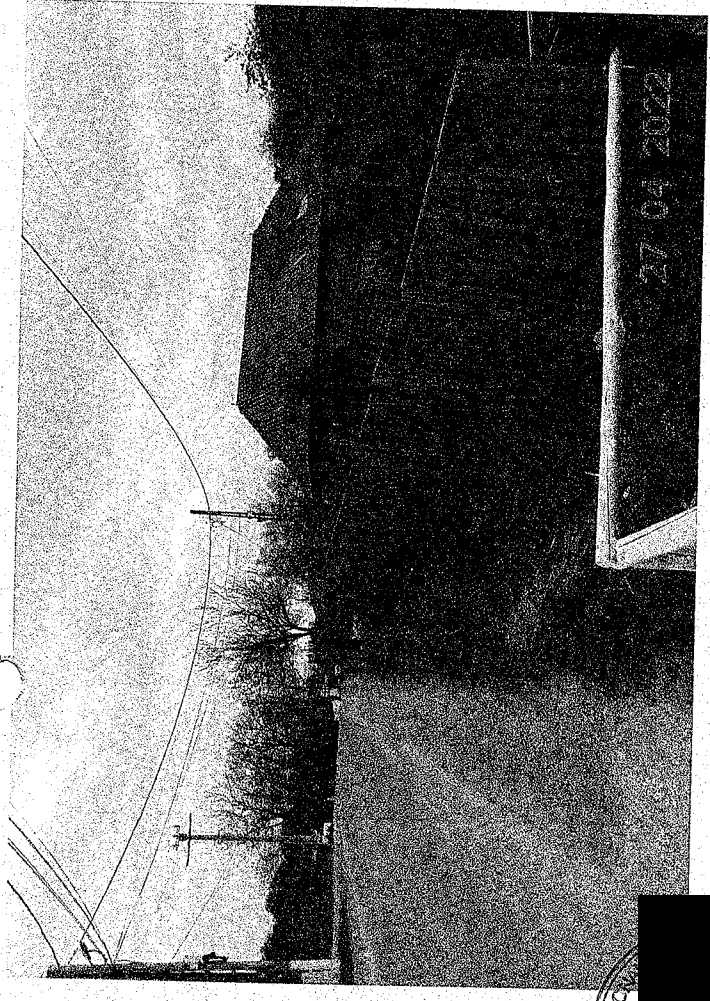
 Cotesti

10 000 EUR

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permitere 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

Obiectiv : Estimarea chiriei minime pentru inchiriere :
Cladire cu regim de inaltime P+1E,Sc - 163 mp ,Scd – 326 mp,CF 52432 UAT
Ruginesti,NC 52432-C1, Teren aferent - 792 mp ,An PIF 1970

PROPRIETAR :Primaria Ruginesti – domeniul public

La solicitarea dumneavoastra, ca urmare a comenzii dvs. din SICAP nr DA 28479462, catalogul de produse PFA Mocanu Iulian, s-a inspectat si evaluat bunul imobil supus evaluarii.

Raportul de evaluare contine 18 pag.,4 anexe,16 fotografii si opinia evaluatorului care astazi 29.07.2021 indica valoarea de piata :

Cladire cu regim de inaltime P+1E,Sc - 163 mp ,Scd – 326 mp,CF 52432 UAT
Ruginesti,NC 52432-C1, Teren aferent - 792 mp ,An PIF 1970
VALOARE CLADIRE : 298297 LEI / 50618 EURO
VALOARE TEREN AFERENT 792MP:14030 LEI/2851 E
VALOARE PROPRIETATE :
312327 LEI/63469 EURO

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

RAPORT DE EVALUARE

BUNUL IMOBIL :

Cladire cu regim de inaltime P+1E,Sc - 163 mp ,Scd – 326 mp,CF 52432 UAT
Ruginesti,NC 52432-C1, Teren aferent - 792 mp ,An PIF 1970

BENEFICIAR :Primaria Ruginesti - Vrancea

PROPRIETAR: Primaria Ruginesti – domeniul public

EVALUATOR : Mocanu Iulian

DATA EVALUARII: 29.07.2021

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 :

Cladire cu regim de inaltime P+1E.Sc - 163 mp ,Scd – 326 mp,CF 52432 UAT

Ruginesti,NC 52432-C1, Teren aferent - 792 mp ,An PIF 1970

Scopul evaluarii

Stabilirea valorii de piata a bunului imobil in vederea vanzarii prin licitatie publica

Data evaluarii

29.07.2021

1 E = 4.9209 lei

Data inspectiei :

29.07. 2021

Rezultatul evaluarii

Cladire cu regim de inaltime P+1E.Sc - 163 mp ,Scd – 326 mp,CF 52432 UAT

Ruginesti,NC 52432-C1, Teren aferent - 792 mp ,An PIF 1970

VALOARE CLADIRE : 298297 LEI / 50618 EURO

VALOARE TEREN AFERENT 792MP:14030 LEI/2851 E

VALOARE PROPRIETATE :

312327 LEI/63469 EURO

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



DECLARATIA DE CONFORMITATE

In conformitate cu STANDARDELE NATIONALE DE EVALUARE ANEVAR-ED. 2020 subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu GHIDURILE DE EVALUARE;GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE – Ed. 2020, respectandu-se cerintele etice si profesionale continute in CODUL DEONTOLOGIC AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA –afereent indeplinirii misiunii.

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

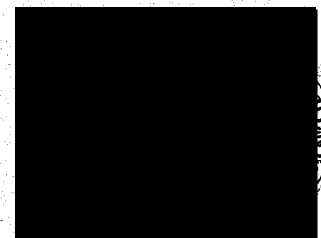
Evaluator autorizat
Ec.ing.Mocanu Iulian



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 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

**Cladire cu regim de inaltime P+1E,Sc - 163 mp ,Scd – 326 mp,CF 52432 UAT
Ruginesti,NC 52432-C1, Teren aferent - 792 mp ,An PIF 1970**

Scopul

Stabilirea valorii de piata a bunului imobil in vederea vanzarii prin licitatie publica

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

29.07.2021

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 29.07.2021 in prezenta reprezentantului Primarie Ruginesti.,dl viceprimar Necula Petru

8.DATA RAPORTULUI

29.07.2021

9.SURSE DE INFORMATII UTILIZATE

- Standardele internationale de evaluare –Standarde ANEVAR 2020
- Informatii furnizate de catre publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare,tendinte consemnate recent pe piata
- Internet – mass media.

10.INSPECTIA SI IDENTIFICAREA

Cladire cu regim de inaltime P+1E ,Sc cladire 163 mp ,Scd cladire – 326 mp, An PIF 1970,CF 52432

Infrastructura : beton

Suprastructura : zidarie portanta din caramida

Sarpanta : lemn cu inveltoare din tabla zincata

Planseu : beton

Pardoseli : mozaic + gresie

Tamplarie : PVC cu geam termopan

Incalzire : sobe teracota

Instalatii : curent electric,apa curenta

Finisaje : inferioare

Compartimentari :

- NC 52432-C1-U1 parter – prestari servicii medicale medic de familie
- NC 52432-C1-U2 parter – prestari servicii medicale medic de familie
- NC 52432-C1-U3 etaj – rezidential
- NC 52432-C1-U4 etaj – rezidential

Accesul la etaj se face cu scara interioara din beton finisata cu mozaic si mana curenta metalica.

Subiect	<u>Teren intravilan curti constructii,CF 52432 UAT Ruginesti,sat resedinta de comuna</u>
Client/utilizator	Primaria Ruginesti jud Vrancea
Scop	Estimarea valorii de piata in vederea vanzarii
Proprietar	Proprietate publica a UAT Ruginesti – drept deplin de propritare
Restrictii legale	Nu se cunosc
Conditii de piata	iulie 2021
Conditii de finantare	Cash
Conditii de vanzare	Proprietate publica : imprescritibil/inseparabil/inalienabil
Amplasare	UAT Ruginesti T19 P 560 central in sat resedinta de comuna
Suprafata	792 mp
Regim juridic/Cat. folosinta	Intravilan curti constructii
Acces	Str amenajata asfaltata
Utilitati	Curent electric ,apa curenta
Destinatie	Rezidential/prestari servicii medicale
Constructii pe teren	Da -cladire 163 mp la sol

9.DESCRIEREA JURIDICA

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

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 situată 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 actualei comune 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 de județul Vrancea.

Ca unitate administrativă 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 (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 comune 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 prezent, în 1990 locuitorii din Anghelești făcând demersuri pentru reînființarea comunei lor. PROIECT DE

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, inclusiv 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 nordic 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 accentuată la limita vestică. În general panta terenurilor este de 5-10%, cu valori ușor mai ridicate spre vest.

COMUNA RUGINEȘTI la această dată 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 intră 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

În cazul bunurilor imobile de evaluat pentru identificarea pieții sale specifice sau investigat o serie de factori începând cu tipul bunului imobil de evaluat.

Am analizat piața bunurilor imobile de evaluat, cererea specifică, oferta competitivă și echilibrul pieții pentru tipul de bun imobil de evaluat.

11. ANALIZA PIETEI

11.1 Cererea

Piața este deschisă. Cererea este în creștere. Există informații despre tranzacții și oferte înregistrate.

11.2 Oferta

Oferta este în creștere.

11.3 Echilibrul pieții

Oferta este peste nivelul cererii pentru astfel de terenuri. Piața este a cumpărătorului.

11.4 Vandabilitate

Preturile practicate pentru terenurile din zonă variază între : 3-5 E/mp în funcție de amplasare, utilități, acces, suprafață, categorie de folosință.

12. Abordari in evaluarea bunurilor imobile

I. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost estimeaza valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare sau de construire a unei noi proprietati cu aceeasi utilitate sau de adaptare a unei proprietati vechi pentru aceeasi utilizare fara costuri legate de tipul de constructie/adaptare.

Abordarea prin cost stabileste limita superioara pina la care piata ar plati in mod normal pentru un bun mobil anumit cand acesta ar fi nou.

Pentru un bun mobil vechi estimare valorii prin cost care reflecta aproximativ valoarea de piata trebuie scazute unele alocari (repartizari) pentru diferite forme de depreciere cumulata (deteriorare fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa)

Abordarea prin cost este utila pentru estimarea valorii : unui bun mobil intentionat a fi fabricat, a bunurilor mobile cu scopuri speciale si a altor bunuri mobile care nu se tranzactioneaza in mod frecvent pe piata.

1. Metoda uzuala inscrisa in abordarea prin cost se numeste **COSTUL DE INLOCUIRE NET(CIN)** si constituie obiectul Standardului International de Practica in Evaluare G.N. 8

CIN este considerat o metoda acceptabila pentru obtinerea unui surogat pentru valoarea de piata a bunurilor mobile cu piata limitata si a celor specializate ; atunci cand informatiile relevante sunt rare sau inexistente.

CIN poate fi utilizat pentru intocmirea situatiilor financiare cand valoarea de piata nu poate fi determinata.

Intr-o forma simpla ,metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza : cost brut – depreciere = valoare (numita de obicei cost de inlocuire net)

Punctul de plecare este fie costul de reproducie brut, fie costul de inlocuire brut, fie o combinatie a ambelor.

2. **METODA INDEXARII (veniturilor/costurilor/valorilor anterioare)**

Metoda indexarii este folosita in evaluare unor active individuale specializate (indeosebi de natura mijloacelor fixe) in scopul convertirii costului istoric (al activelor in starea noua de la data achizitie sau a punerii in functiune) in preturi curente de la data evaluarii. Instrumentul utilizat este un indice de pret adecvat . In evaluare se folosesc curent indici de pret si indici de cost.

Prin metoda indexarii un pret/cost dintr-un an anterior este adus la nivelul pretului/costului curent care ar trebui sa fie practicat/recunoscut la data evaluarii.

II. ABORDAREA PRIN COMPARATII.

Considera ca preturile aparute in tranzactiile derulate pe piata ar putea sa reprezinte o buna baza de estimare a bunului mobil.

1. **METODA COMPARATIEI DE PIATA**- dupa ce au fost selectate si verificate informatiile privind vanzarile de bunuri mobile comparabile trebuie selectate si analizate unul sau mai multe unitati de comparatie . Unitatile de comparatie utilizeaza doua componente pentru a genera un factor (de exemplu : pret/unitatea de masura sau rata rezultata prin raportarea pretului de vanzare a bunului mobil la venitul sau net adica multiplicatorul veniturii net) care reflecta precis diferentele dintre proprietati.Elementele de comparatie sunt caracteristicile specifice ale bunurilor mobile si tranzactiilor care determina diferentele intre preturile platite pentru bunul mobil.
Evaluatorii aplica metode cantitative si/sau calitative pentru a analiza diferentele si a estima marimea corectiilor .

Doua metode(tehnici) se folosesc in abordarea prin comparatie a bunurilor mobile :

- metoda comparatiei relative- se aleg 2-3 comparabile si bunul mobil de evaluat .Elementele de comparatie vor fi acele caracteristici ce fac diferenta intre bunul mobil de evaluat si comparabile.Dupa realizarea plasamentului(perechi de « + » sau »-« in functie de bunul mobil de evaluat » sintagma este ca daca bunul mobil este superior fata de bunul mobil de evaluat se trece cu »-« si invers « + ».
- metoda comparatiei prin analiza pe perechi de date – se analizeaza comparabile in functie de bunul mobil de evaluat.Comparatia se face pe baza unei grile care va cuprinde corectii pentru urmatoorii parametrii : pretul tranzactiei ;momentul tranzactiei ;ore de functionare a bunului mobil ; ore functionare motor (ansamblul principal) ;starea tehnica ;anul punerii in functiune (anul fabricatiei) etc. ;

III.ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit considera ca valoarea este creata de asteptarile de beneficii viitoare(fluxuri de venit).

Abordarea prin venit este importanta in special pentru bunuri mobile care sunt vandute sau cumparate pe baza capacitatii si caracteristicilor lor de a genera castiguri si in situatiile in care exista evidente de piata pentru sustinerea diferitelor elemente incorporate in analiza.

Esenta metodei consta in analiza veniturilor si cheltuielilor bunului mobil de evaluat .Scopul acestei etape este de a estima venitul care poate fi

obtinut de bunul mobil si care poate fi capitalizat/actualizat pentru a estima valoarea. Acest venit poate fi cel reprezentativ dintr-un singur an (metoda capitalizarii) sau cel obtenabil intr-o perioada de previziune (metoda fluxurilor financiare actualizate DCF).

Dupa estimarea venitului (de obicei net) corectat, generat si generabil in viitor de bunul mobil supus evaluarii, evaluatorul alege una din cele doua metode de evaluare.

1. metoda capitalizarii venitului corectat si reproductibil al bunului mobil dar numai in urmatoarele doua situatii :

- cand fluxul de venit va fi de natura unei anuitati constante
- cand fluxul de venit va fi de natura unei anuitati crescatoare cu o rata medie anuala constanta si mai mica decat rata de actualizare

In aceasta metoda venitul anual colectat si mentenabil pe termen lung se divide printr-o rata de capitalizare rezultand valoarea bunului mobil prin aceasta metoda.

2. metoda fluxului de numerar actualizat (discount, cash-flow-DCF) numai in cazul in care venitul net generabil al proprietatii va evalua in marime inegala pe o anumita perioada de timp numita perioada de previziune explicita.

III. DEPRECIEREA- este pierderea de valoare din orice motiv :

- din cauze fizice :uzura ,deteriorare, imbatranire, trecerea timpului
- din motive functionale ,tehnologice, economice , strategice
- alte tipuri de deprecieri cunoscute

1. deprecierea fizica – durata de viata utila normala (DVUN) (de pe piata) si reprezinta cat au lucrat utilizatorii cu bunul mobil ;

- durata de viata utila ramasa (DVUR) tine cont de programul de revizii si reparatii capitale ce le-a suferit bunul mobil

$$-\% \text{ uzura fizica} = V_{ef} / DVUN \% \text{ unde}$$

V_{ef} = varsta efectiva

DVUN = durata de viata utila normala

$V_{ef} = DVUN - DVUR$

$V_{ef} \neq V_{cron}$

V_{cron} = varsta cronologica

$DVUN \neq V_{ef}$

2. deprecierea functionala- este contabilizata ca un cost de operare in exces (consum de combustibil, de energie, uman)

Deprecierea functionala = CR – CI = cost de capital in exces

Unde CR = cost de reconstructie

CI = cost de inlocuire

Neadecvare functionala – demodare, supradimensionare ;

deprecierea economica – se contabilizeaza gradul de inutilitate (se poate face referire la diferente de capacitati). Se datoreaza cauzelor externe ca : modificarea cererii , modificarea finantarii , reglementari legale , utilizarea bunurilor mobile pe zone.

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

Cladire cu regim de inaltime P+1E, Sc - 163 mp, Scd – 326 mp, CF 52432 UAT

Ruginesti, NC 52432-C1, Teren aferent - 792 mp, An PIF 1970

Abordarea prin cost – costul de reconstructie

Editura IROVAL Bucuresti 2009

Corneliu Schiopu – Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire

Cladiri rezidentiale

Grad seismic VIII

Coefficient treapta de salarizare : 1

Coefficient distanta transport : 1

Nr crt	Denumire subsistem	Cost unitar Lei/mp	Indice actualizare	Cost unitar actualizat Lei/mp	Suprafata (mp)	Valoare bruta subsistem lei	Obs.
0	1	2	3	4	5	6	7
				2x3		4x5	
1	Infrastructura	507.4	1.1195	568	163	92584	Pag 11
2	Suprastructura parter	734.3	1.5234	1118.6	163	182332	Pag 21

3	Structura etaj	707.6	1.5621	1105.4	163	180180	Pag 25
4	Invelitoare tabla zincata	226.4	1.7014	385.2	228	87826	Pag 35
5	Finisaj obisnuit	918.1	1.7627	1618.3	326	527566	Pag 35
6	Instalatii electrice	82.4	1.7231	142	326	46292	Pag 37
7	Instalatii incalzire cu sobe	107.7	1.2618	135.9	326	44303	Iroval 2010 pag 164
8	Inst sanitare	4554.1	1.3594	6191	4	24764	Pag 37
9	Finisaj fatada	149.4	1.6427	245.4	254	62332	Pa 36
Valoare bruta cu T.V.A. = 1248179 lei							
Valoare bruta fara T.V.A. = 1048742 lei							
Cost unitar brut = 3217 lei/mp 654 E/mp							

Deprecieri

Depreciere fizica

Nr crt	Denumire subsistem	Valoare bruta subsistem	DVU subsistem	Vef subsist.	%uzura subsistem	Dfz subsistem	Valoare neta subsistem
0	1	2	3	4	5	6	7
					4/3	2x5	2-6
1	Infrastructura	77802	100	51	51	39679	38123
2	Suprastructura parter	153220	100	51	51	78142	75078
3	Suprastructura etaj	151412	100	51	51	77220	74192
4	Invelitoare	73803	40	30	75	55353	18450
5	Finisaj	443333	60	51	85	376834	66500
6	Instalatii electrice	38901	35	30	85.7	33338	5563
7	Incalzire sobe	37229	60	51	85	31645	5584
8	Inst sanitare	20810	45	30	66.66	13860	6950
9	Finisaj fatada	52380	60	51	85	44523	7857
10	TOTAL	1048742				750445	298297

Dfz = 750445 lei

Df = 0 lei

Dex = 0 lei

Valoare neta cladire= 298297 lei

Valoare unitara neta = 915 lei/mp

Evaluare teren, S 792 mp, CF 52432 UAT Ruginesti, NC 52432 T19 P 560

Anexa 4 – comparabila TIR

Fisa informatii de piata relevante

	Comparabila TIR-anexa 4
Amplasare	UAT Ruginesti
Suprafata	3450 mp

Pret	5 E/mp
Tranzactie	Oferta
Drep de proprietate	Deplin
Conditii de finantare	La piata
Tipul vanzarii	Liber
Conditiiile pietei	iulie 2021
Regim juridic	Intravilan
Categorie de folosinta	Curti constructii
Utilitati	Apa curenta,curent electric
Acces	Str. Asfaltata
Constructii pe teren	nu

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. Acces
11. Utilitati
12. Constructii pe teren
12. Destinatie

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comparabila TIR</i>
Identificare	UAT Ruginesti	UAT Ruginesti
Pret de vanzare E/mp		5
Tipul tranzactiei		Oferta
Marja negociere		-5%
Pret dupa ajustare		4.75
Elemente specifice tranzactiei		
Drept de proprietate	deplin	Deplin
Ajustare %/E		0
Pret ajustat E/mp		4.75
Conditii de finantare	Normal	Normal
Ajustare %/E		0
Pret ajustat E/mp		4.75
Restrictii legale	necunoscut	necunoscut
Ajustare %/E		0
Pret ajustat E/mp		4.75
Conditii de vanzare	Liber	Liber
Ajustare %/E		0

Pret ajustat E/mp		4.75
Conditiiile pietei	curent	similar
Ajustare %/E		0
Pret ajustat E/mp		4.75
Elemente specifice proprietatii		
Localizare	UAT Ruginesti	UAT Ruginesti
Ajustare %/E		0
Pret ajustat E/mp		4.75
Suprafata	792 mp	3450 mp
Ajustare %/E		-5%/-0.24
Pret ajustat E/mp		4.51
Regim juridic	intravilan	intravilan
Ajustare %/E		0
Pret ajustat E/mp		4.51
Categorie de folosinta	Curti constructii	Curti constructii
Ajustare %/E		0
Pret ajustat E/mp		4.51
Utilitati	Curent electric,apa curenta	similar
Ajustare %/E		0
Pret ajustat E/mp		4.51
Acces	Str. asfaltata	similar
Ajustare %/E		0
Pret ajustat E/mp		4.51
Constructii pe teren	da	nu
Ajustare %/E		-20%/-0.91
Pret ajustat E/mp		3.60

Ajustari :

- suprafata : ± 1000 mp $\Rightarrow \pm 2\%$
- Constructii pe teren : Da/NU : -20% (terenul comparat trebuie adus in stadiu de teren liber(se presupun cheltuieli cu demolarea)

Valoare unitara teren = 17.715 lei/mp [3.6 E/mp]

Valoare teren 792 mp = 14030 lei / 2851 Euro

Concluzii :

**Cladire cu regim de inaltime P+1E, Sc - 163 mp, Sed - 326 mp, CF 52432 UAT
Ruginesii, NC 52432-C1, Teren aferent - 792 mp, An PIR 1970**
VALOARE CLADIRE : 298297 LEI / 50618 EURO
VALOARE TEREN AFERENT 792MP: 14030 LEI/2851 E
VALOARE PROPRIETATE :
312327 LEI/63469 EURO

Evaluator autorizat
Ec.ing. Mocanu Iulian

EVALUATORILOR AUTIZ



Bibliografie :

1. **Standarde de evaluare ANEVAR 2020**
2. **Revista "Valoarea oriunde este ea" – publicatie ANEVAR**
3. **Oferte internet**

Anexe

Anexa 1 – extras CF 52432 UA t Ruginesti

Anexa 2 – plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa 3 – comparabila TIR

Anexa 4 – 16 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



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

118 56
102 210
14/12/2013
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud

Dosarul nr. 18557/20-12-2013

INCHEIERE Nr. 18557

REGISTRATOR Tomel Lilliana
ASISTENT REGISTRATOR Fasic Elena

Asupra cererii introduse de MOCANU VIRGIL privind Prima Inregistrare a Imobilelor/unitatilor Individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:
- act administrativ nr. 30/31-10-2013 emis de Consiliul Local Ruginesti, anexa; Adeverinta nr.6729/18.12.2013;

Vazand referatul Inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata: pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- Imobilul cu nr. cadastral 52432, inscris in cartea funciara 52432 UAT Ruginesti;
- se inregistre provizoriu dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1, A1.1 In favoarea : **COMUNA RUGINESTI DOMENIU PUBLIC**, sub B.1 din cartea funciara 52432 UAT Ruginesti;

Prezenta se va comunica partilor: prin PFA Mocanu Virgil.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud, se inregistre in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
Solutionata
la data de:
16-01-2014

Data eliberării,
07/12/2013

Registrator,
Tomel Lilliana

Asistent-registrator,
Fasic Elena

Referent,

* Se precizează, atunci când este cazul

Regis

gati de plata

Anexa 1

CARTE FUNCIARA NR.: 52432 Comuna/Oras/Municipiu: Ruginesți



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
 DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
 pentru INFORMARE**

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

Nr. cerere	18557
Ziua	20
Luna	12
Anul	2013

A. Partea I. (Foale de avere)

TEREN Intravilan

Adresa: Ruginesți

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	52432	Din acte: 792; Masurata: 792	

CONSTRUCTII

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	52432-C1	Ruginesți	dispensar

B. Partea II. (Foale de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
18557 / 20.12.2013	
Act administrativ nr. 30, din 31.10.2013; emis de Consiliul Local Ruginesți, anexa; Adeverinta nr. 6729/18.12.2013	
B1 Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
1. COMUNA RUGINESȚI DOMENIU PUBLIC	

C. Partea III. (Foale de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

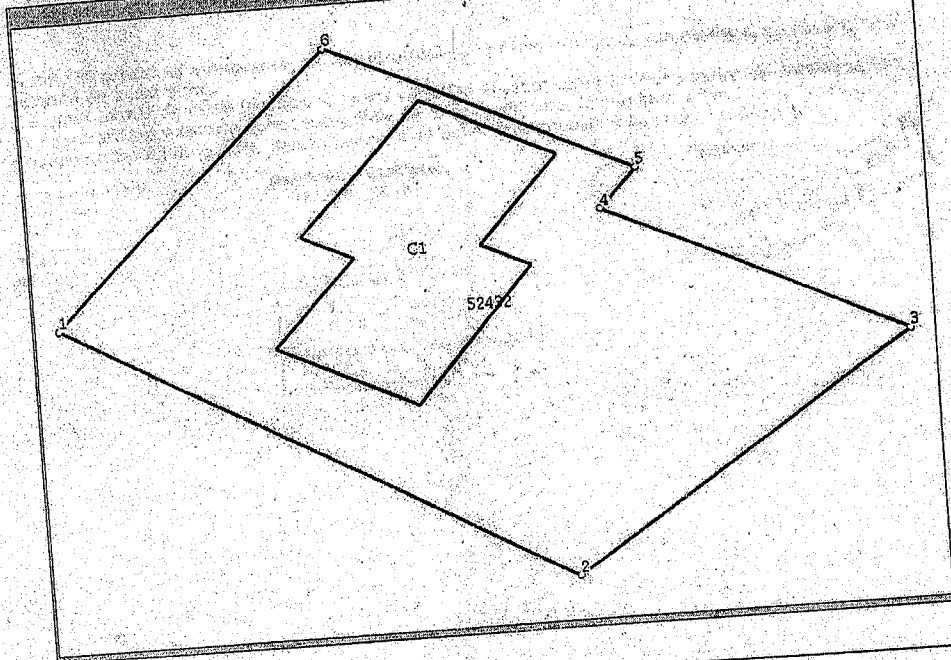
TEREN intravilan
Adresa: Ruginesti

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *
52432	792

Observatii / Referinte

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIUNARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata: 792	19	560	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinte
A1.1	52432-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte: -; Masurata: 163	Cu acte	dispensar

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	31,9
2	3	23,2
3	4	17,9
4	5	3,4
5	6	18,1

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
6	1	23,5

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

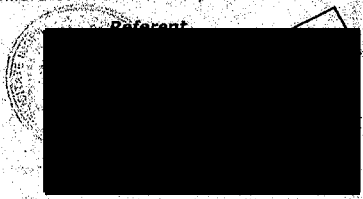
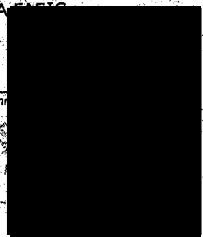
Data soluționării,
 16/01/2014

Asistent-registrator,
 ELENA

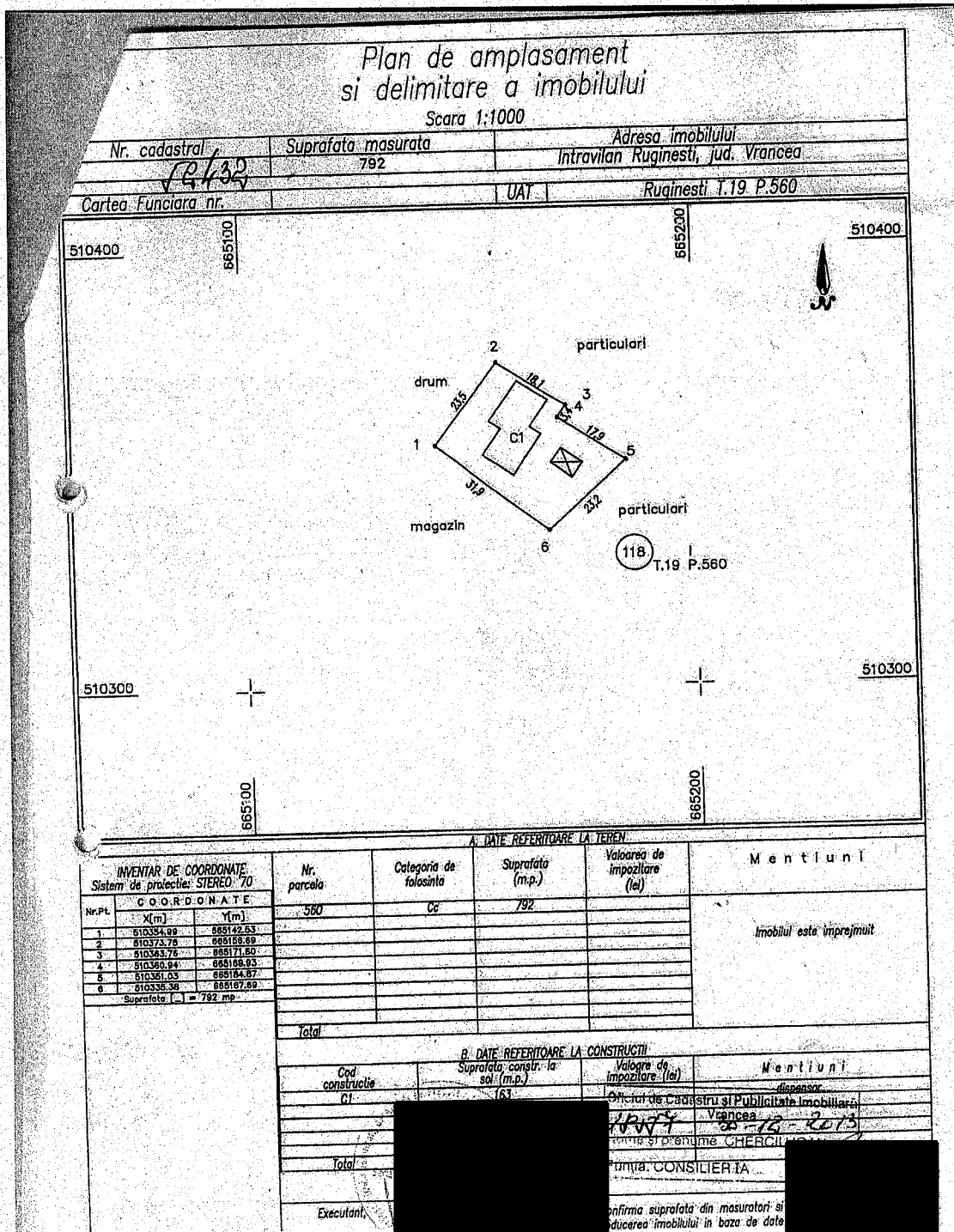
Referent

Data eliberării,
 16/01/2014

(semn)
 FIS
 Asistent



Anexo 2



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 vrancea - brosteni

 Erosteni

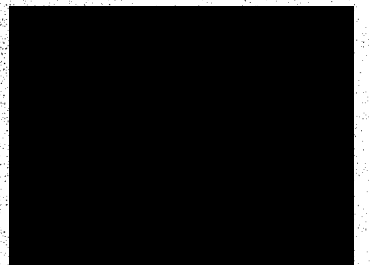
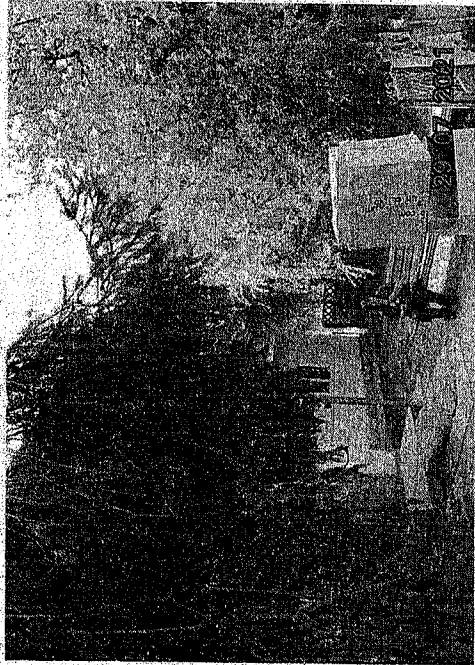
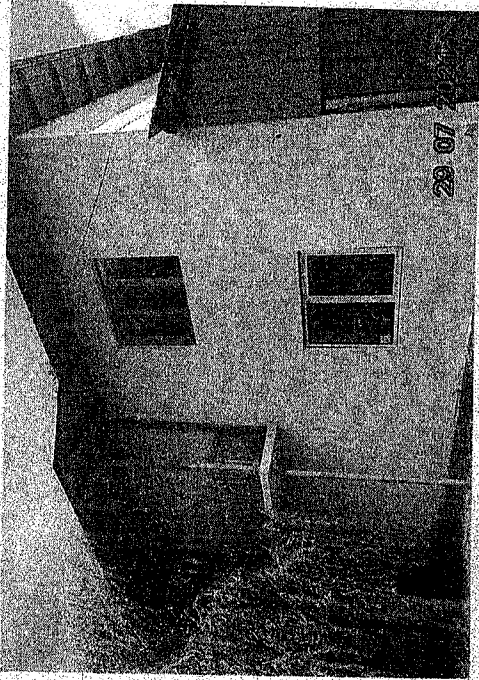
5 EUR

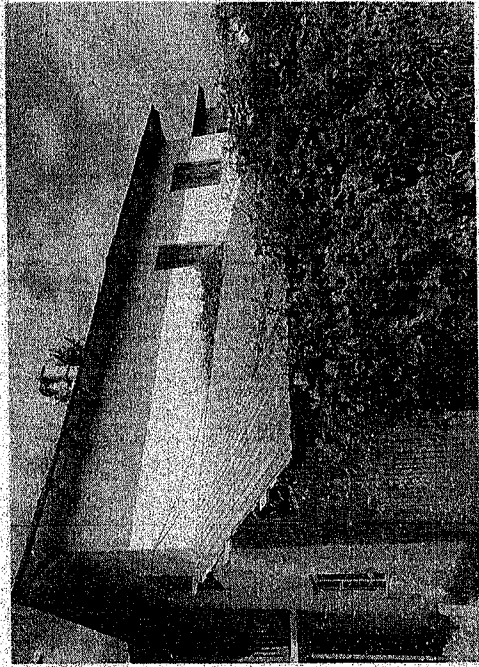
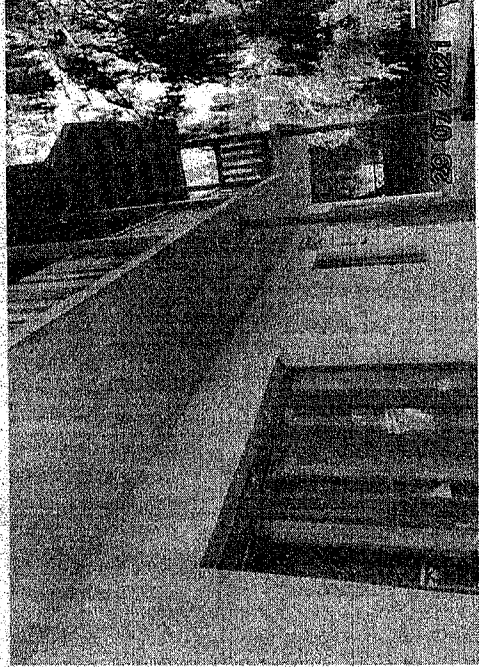
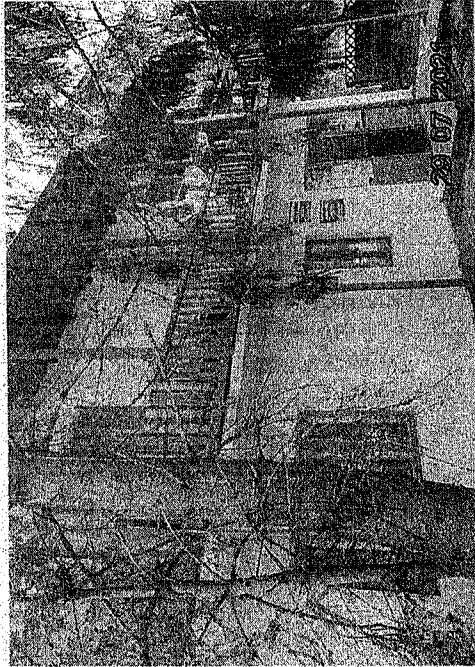
teren focsani, petresti

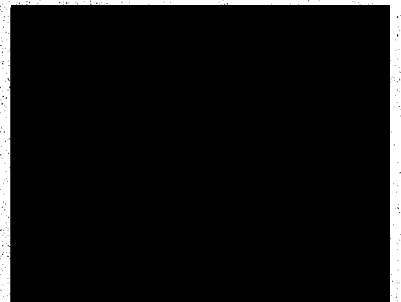
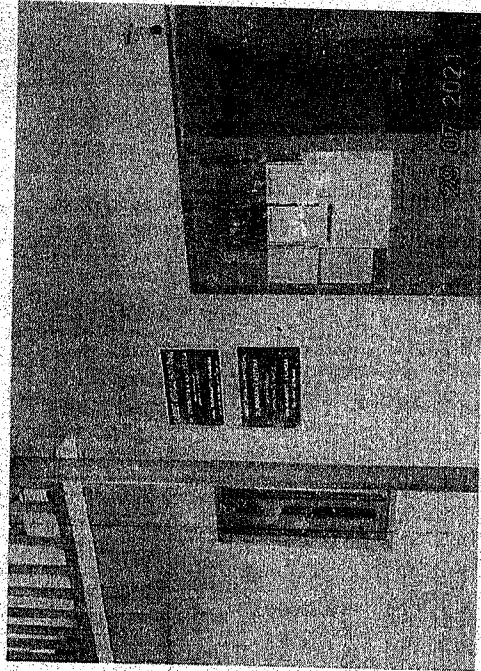
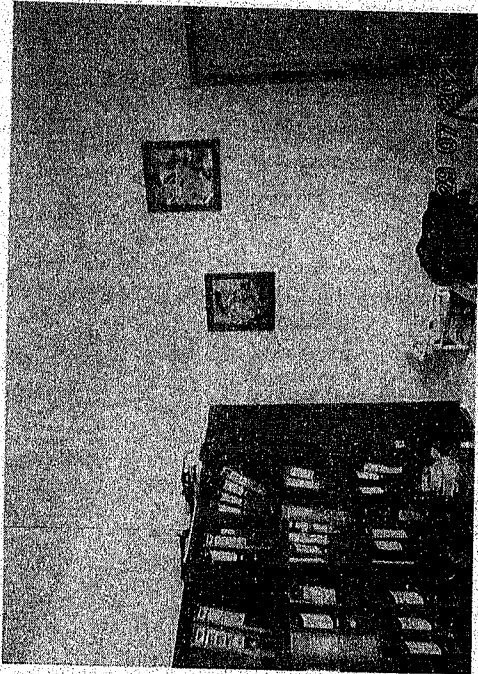
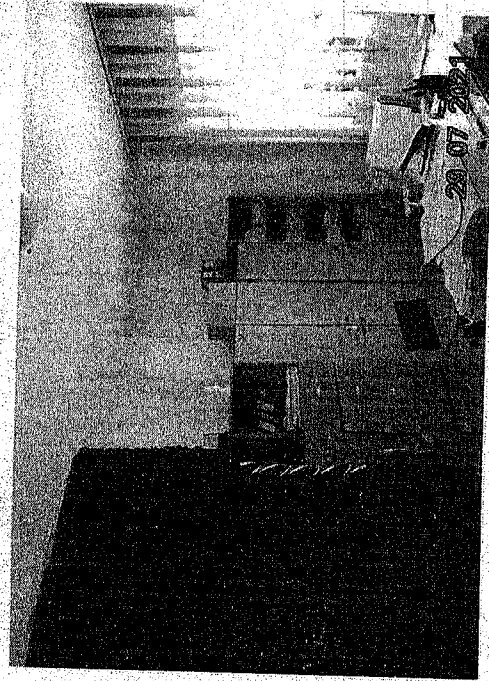
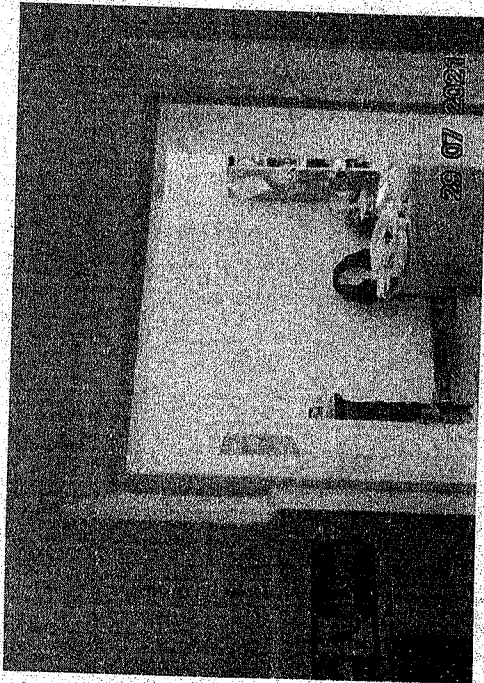
 Petresti

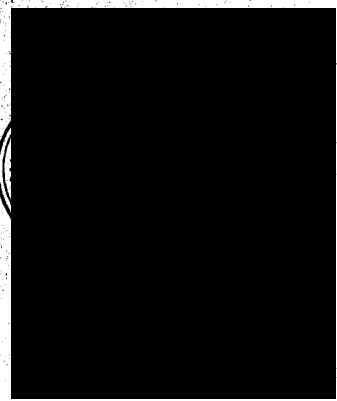
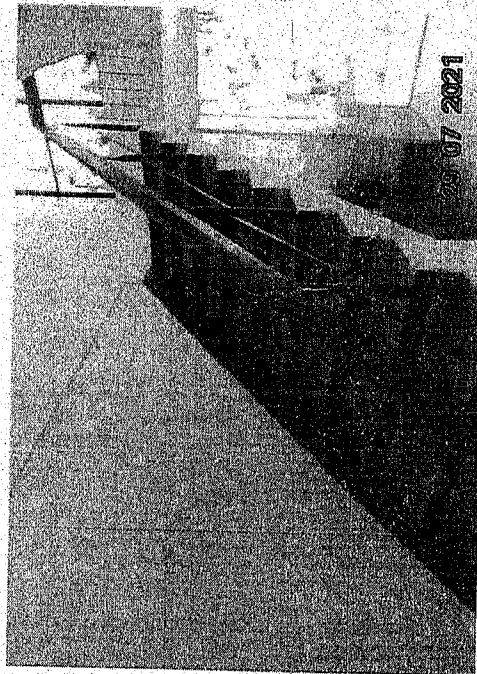
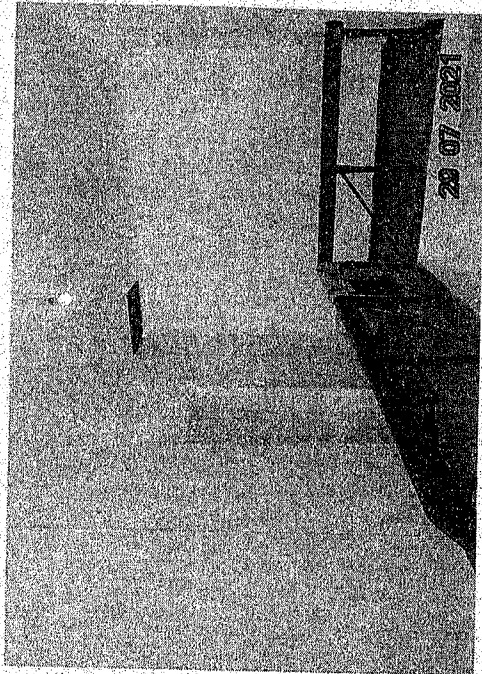
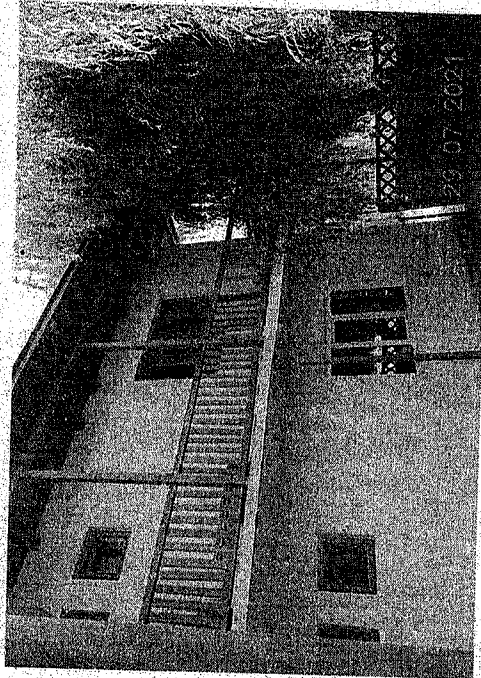
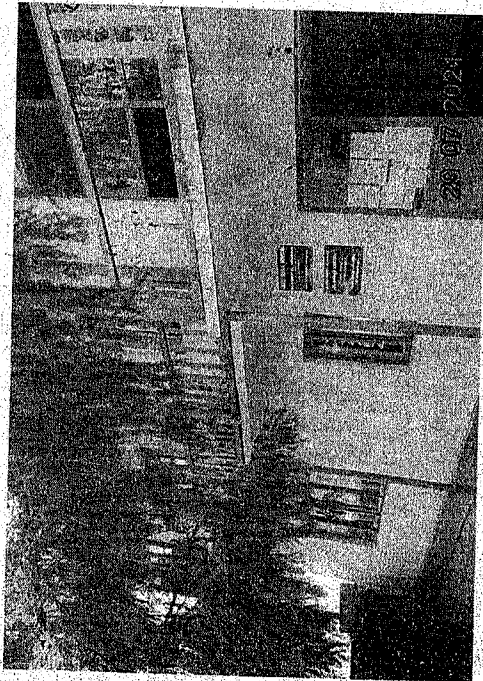
100 EUR

Acest site utilizeaza cookie-uri









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 bunurilor imobile – terenuri extravilane -categorii de folosinta pajiste(pasune) :

Nr crt	Denumire trup	Nr tarla	Nr parcela	Suprafata (ha)	Nr carte funciara
1	Sector zootehnie 1	62	1227	2.5366	52352
		99	2102	21.3411	52360
		59	1226	2.2795	52372
26.1572					
2	Pr. Domosita 1	63	1224	3.1124	52367
		63	1176/2	11.8118	52366
		63	1233	0.4472	52353
		63	1235	11.4778	53802
		63	1235	0.0090	53803
26.8582					
3	Salcami Cetatuie	63	1287	0.1740	52406
		63	1296	2.0487	52391
2.2227					
4	Loturi	67	1419	4.5825	52385
		70	1446	0.9542	52397
		70	1487	2.6868	52378
		70	1496/2	83.7463	52381
91.9698					
5	Valea Manastirii	67	1345	19.4319	52386
19.4319					
6	Valea Rea	69	1438	0.3921	52411
0.3921					
7	Plusuri	70	1440	2.0104	52401
2.0104					
8	Catalesti	88	1817	0.7497	52387
		88	1819	26.2182	52392
		88	1860/1	17.0845	52380
		89	1825	66.1292	52405
110.1816					
9	Valea pr. Ursului	95	2016	1.4873	
		98	2054	0.3700	
1.8573					

10	Monument	97	2083	0.3820	52403
0.3820					
11	Sector zootehnie 2	98	2092	0.4285	52383
		98	2094	0.5272	52382
0.9557					
12	Lunca	10	52	6.6701	52323
		12	44	6.9232	52307
		12	50	12.1417	52310
		13	55	19.7095	52327
		13	58	16.5571	52297
62.0016					
13	Tapsan	15	70	77.8334	52329
		23	238	23.7411	52362
		23	255	11.0852	52351
		23	257	10.9094	52357
123.5691					
14	Chiharaie 1	15	72	21.2726	52324
		15	78	6.3164	52296
27.5890					
15	Dupa deal	2	3	5.0964	56150
		3	9	3.2077	56153
8.3041					
16	Chiharaie 2	22	225/3	0.9943	52365
0.9943					
17	Sapite-Tapsan	23	239	29.1878	52369
29.1878					
18	La faneata	24	249	1.8217	52361
		24	251	9.3849	52358
11.2066					
19	Zgherea 1	26	308	1.7130	52342
1.7130					
20	Zgherea 2	26	309	1.4357	52339
1.4357					
21	Terasament	28	359	0.2817	52336
		61	1170	13.4629	52348
		29	385	16.7595	52334
30.5041					
22	Pr. Domosita, teren sport	30	408	0.7614	52347
		30	411	11.5810	52346
		30	414/1	0.3130	52335
		30	526	0.2707	52343
		30	562	1.3430	52331
14.2691					
23	Pr. Domosita 2	30	566	0.8682	52344
0.8682					

24	Dediu	30	592	1.3453	52316
1.3453					
25	Pr. Domosita 3	34	584	0.4204	52279
		34	587	1.1473	52315
		34	649/2	1.1844	52318
2.7521					
26	Lunca Muchie	46	901	1.8471	52314
		46	899	0.8189	52299
2.6660					
27	Pr. Domosita 4	34	628	0.2731	52280
		34	649	1.4258	52291
1.6989					
28	Gura luncii	39	830	0.8253	52284
		39	832	0.9376	52290
		39	832	1.3994	52289
3.1623					
29	Lunca pr. Domosita 1	46	823	0.7340	52288
		46	826	2.4173	52275
		46	828	0.9345	52282
4.0858					
30	Lunca pr. Domosita 2	46	897	5.7192	52276
		46	898	3.1433	52281
8.8625					
31	Lunca pod Trotus 1	39	846	8.8150	52302
8.8150					
32	Lunca pod Trotus 2	39	851	2.6632	52438
2.6632					
33	Lunca sub coasta	46	887/1	3.3338	52303
		46	892	0.1274	52319
3.4612					
34	Gura Luncii 1	45	895/2	0.9231	52274
		49	835	2.5846	52304
		49	838	3.5562	52309
7.0639					
35	Pr. Domosita spre Anghelesti	59	1138	8.8321	52333
		59	1228/1	2.7246	52349
11.5567					
36	Boga 1	61	1195	3.6451	52354
3.6451					
37	Boga 2	61	1203	2.2246	52368
2.2246					
38	Islaz Podei	100	2144	39.6738	53807
		100	2144	0.0149	53808
		100	2144	0.0094	53809
		100	2144	0.0087	

					39.7068
39	Muchie raul Trotus	17	105	1.1690	52313
					1.1690
40	Gura luncii 2	17	105	0.2601	52321
		49	833	1.8584	52305
					2.1185
41	Gorgan	18	95/1	3.2241	52298
					3.2241
42	Chiharaie 3	22	153/1	7.9450	52300
					7.9450
43	Drug	46	894/1	7.4862	52277
					7.4862
TOTAL SUPRAFATA					719.7137

PROPRIETAR :Primaria Ruginesti – domeniul public

La solicitarea dumneavoastra, ca urmare a comenzii dvs. din SICAP nr DA 28479462/29.07.2021 ,catalogul de produse PFA Mocanu Iulian, s-a inspectat si evaluat bunurile imobile supus evaluarii.

Raportul de evaluare contine 39 pag.,4 anexe si opinia evaluatorului care astazi 29.07.2021 indica valoarea justa:

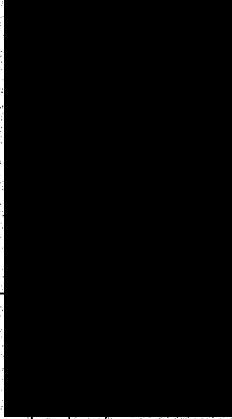


Nr crt	Denumire trup	Nr tarla	Nr parcela	Suprafata (ha)	Nr carte funciara	VALOARE lei
1	Sector zootehnie 1	62	1227	2.5366	52352	23565
		99	2102	21.3411	52360	198259
		59	1226	2.2795	52372	21177
	TOTAL TRUP			26.1572 ha		243001
2	Pr. Domosita 1	63	1224	3.1124	52367	28914
		63	1176/2	11.8118	52366	109732
		63	1233	0.4472	52353	4154
		63	1235	11.4778	53802	106629
		63	1235	0.0090	53803	84
	TOTAL TRUP			26.8582 ha		249513
3	Salcami Cetatuie	63	1287	0.1740	52406	1616
		63	1296	2.0487	52391	19032
	TOTAL TRUP			2.2227 ha		20648
4	Loturi	67	1419	4.5825	52385	42571
		70	1446	0.9542	52397	8866
		70	1487	2.6868	52378	24960
		70	1496/2	83.7463	52381	778003
	TOTAL TRUP			91.9698 ha		854400
5	Valea Manastirii	67	1345	19.4319	52386	180522
	TOTAL TRUP			19.4319 ha		180522
6	Valea Rea	69	1438	0.3921	52411	3643
	TOTAL TRUP			0.3921 ha		3643
7	Plusuri	70	1440	2.0104	52401	18677
	TOTAL TRUP			2.0104 ha		18677
8	Catalesti	88	1817	0.7497	52387	6965
		88	1819	26.2182	52392	243567

		88	1860/1	17.0845	52380	158715
		89	1825	66.1292	52405	614340
	TOTAL TRUP			110.1816 ha		1023587
9	Valea pr. Ursului	95	2016	1.4873	52379	13817
		98	2054	0.3700	52384	3437
	TOTAL TRUP			1.8573 ha		17254
10	Monument	97	2083	0.3820	52403	3549
	TOTAL TRUP			0.3820 ha		3549
11	Sector zootehnie 2	98	2092	0.4285	52383	3981
		98	2094	0.5272	52382	4898
	TOTAL TRUP			0.9557 ha		8879
12	Lunca	10	52	6.6701	52323	61965
		12	44	6.9232	52307	64316
		12	50	12.1417	52310	112796
		13	55	19.7095	52327	183101
		13	58	16.5571	52297	153815
	TOTAL TRUP			62.0016 ha		575995
13	Tapsan	15	70	77.8334	52329	723072
		23	238	23.7411	52362	220554
		23	255	11.0852	52351	102983
		23	257	10.9094	52357	101348
	TOTAL TRUP			123.5691 ha		1147957
14	Chiharate 1	15	72	21.2726	52324	197622
		15	78	6.3164	52296	58679
	TOTAL TRUP			27.5890 ha		256301
15	Dupa deal	2	3	5.0964	56150	47346
		3	9	3.2077	56153	29799
	TOTAL TRUP			8.3041 ha		77145
16	Chiharate 2	22	225/3	0.9943	52365	9237
	TOTAL TRUP			0.9943 HA		9237

EVALIATORUL

17	Sapite-Tapsan	23	239	29.1878	52369	271155
	TOTAL TRUP			29.1878 ha		271155
18	La faneata	24	249	1.8217	52361	16924
		24	251	9.3849	52358	87186
	TOTAL TRUP			11.2066 ha		104110
19	Zgherea 1	26	308	1.7130	52342	15914
	TOTAL TRUP			1.7130 ha		15914
20	Zgherea 2	26	309	1.4357	52339	13338
	TOTAL TRUP			1.4357 ha		13338
21	Terasament	28	359	0.2817	52336	2617
		61	1170	13.4629	52348	125070
		29	385	16.7595	52334	155696
	TOTAL TRUP			30.5041 ha		283383
22	Pr. Domosita, teren sport	30	408	0.7614	52347	7073
		30	411	11.5810	52346	107587
		30	414/1	0.3130	52335	2908
		30	526	0.2707	52343	2515
		30	562	1.3430	52331	12476
	TOTAL TRUP			14.2691 ha		132560
23	Pr. Domosita 2	30	566	0.8682	52344	8066
	TOTAL TRUP			0.8682 ha		8066
24	Dediu	30	592	1.3453	52316	12498
	TOTAL TRUP			1.3453 ha		12498
25	Pr. Domosita 3	34	584	0.4204	52279	3906
		34	587	1.1473	52315	10658
		34	649/2	1.1844	52318	11003
	TOTAL TRUP			2.7521 ha		25567
26	Lunca Muchie	46	901	1.8471	52314	17160
		46	899	0.8189	52299	7607
	TOTAL TRUP			2.6660 ha		24767



27	Pr. Domosita 4	34	628	0.2731	52280	2537
		34	649	1.4258	52291	13246
	TOTAL TRUP			1.6989 ha		15783
28	Gura luncii 1	39	830	0.8253	52284	7667
		39	832	0.9376	52290	8711
		39	832	1.3994	52289	1300
	TOTAL TRUP			3.1623 ha		29378
29	Lunca pr. Domosita 1	46	823	0.7340	52288	6819
		46	826	2.4173	52275	22457
		46	828	0.9345	52282	8681
	TOTAL TRUP			4.0858 ha		37957
30	Lunca pr. Domosita 2	46	897	5.7192	52276	53131
		46	898	3.1433	52281	29201
	TOTAL TRUP			8.8625 ha		82332
31	Lunca pod Trotus 1	39	846	8.8150	52302	81891
	TOTAL TRUP			8.8150 ha		81891
32	Lunca pod Trotus 2	39	851	2.6632	52438	24741
	TOTAL TRUP			2.6632 ha		24741
33	Lunca sub coasta	46	887/1	3.3338	52303	30971
		46	892	0.1274	52319	1184
	TOTAL TRUP			3.4612 ha		32155
34	Gura Luncii 2	45	895/2	0.9231	52274	8576
		49	835	2.5846	52304	24011
		49	838	3.5562	52309	33037
	TOTAL TRUP			7.0639 ha		65624
35	Pr. Domosita spre Anghelesti	59	1138	8.8321	52333	82051
		59	1228/1	2.7246	52349	25311
	TOTAL TRUP			11.5567 ha		107362
36	Boga 1	61	1195	3.6451	52354	33863
	TOTAL TRUP			3.6451 ha		33863

37	Boga 2	61	1203	2.2246	52368	20666
	TOTAL TRUP			2.2246 ha		20666
38	Islaz Podei	100	2144	39.6738	53807	368570
		100	2144	0.0149	53808	138
		100	2144	0.0094	53809	87
		100	2144	0.0087	53810	81
	TOTAL TRUP			39.7068 ha		368876
39	Muchie raul Trotus	17	105	1.1690	52313	10860
	TOTAL TRUP			1.1690 ha		10860
40	Gura Iuncii 3	17	105	0.2601	52321	2416
		49	833	1.8584	52305	17265
	TOTAL TRUP			2.1185 ha		19681
41	Gorgan	18	95/1	3.2241	52298	29952
	TOTAL TRUP			3.2241 ha		29952
42	Chiharaie 3	22	153/1	7.9450	52300	73809
	TOTAL TRUP			7.9450 ha		73809
43	Drug	46	894/1	7.4862	52277	69547
	TOTAL TRUP			7.4862 ha		69547
	TOTAL : SUPRAFATA			719.7137 ha		6674440 Lei

(fara I.V.A.)

Curs valutar la 29.07.2021 : LE = 4.9209 lei

Evaluator autorizat

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	Sector zootehnie 1	62	1227	2.5366	52352
		99	2102	21.3411	52360
		59	1226	2.2795	52372
26.1572					
2	Pr. Domosita 1	63	1224	3.1124	52367
		63	1176/2	11.8118	52366
		63	1233	0.4472	52353
		63	1235	11.4778	53802
		63	1235	0.0090	53803
26.8582					
3	Salcami Cetatuie	63	1287	0.1740	52406
		63	1296	2.0487	52391
2.2227					
4	Loturi	67	1419	4.5825	52385
		70	1446	0.9542	52397
		70	1487	2.6868	52378
		70	1496/2	83.7463	52381
91.9698					
5	Valea Manastirii	67	1345	19.4319	52386
19.4319					
6	Valea Rea	69	1438	0.3921	52

0.3921					
7	Plusuri	70	1440	2.0104	52401
2.0104					
8	Catalesti	88	1817	0.7497	52387
		88	1819	26.2182	52392
		88	1860/1	17.0845	52380
		89	1825	66.1292	52405
110.1816					
9	Valea pr. Ursului	95	2016	1.4873	52379
		98	2054	0.3700	52384
1.8573					
10	Monument	97	2083	0.3820	52403
0.3820					
11	Sector zootehnie 2	98	2092	0.4285	52383
		98	2094	0.5272	52382
0.9557					
12	Lunca	10	52	6.6701	52323
		12	44	6.9232	52307
		12	50	12.1417	52310
		13	55	19.7095	52327
		13	58	16.5571	52297
62.0016					
13	Tapsan	15	70	77.8334	52329
		23	238	23.7411	52362
		23	255	11.0852	52351
		23	257	10.9094	52357
123.5691					
14	Chiharaie 1	15	72	21.2726	52324
		15	78	6.3164	52296
27.5890					
15	Dupa deal	2	3	5.0964	56150
		3	9	3.2077	56153
8.3041					
16	Chiharaie 2	22	225/3	0.9943	52365
0.9943					
17	Sapite-Tapsan	23	239	29.1878	52369
29.1878					
18	La fancata	24	249	1.8217	52361
		24	251	9.3849	52358
11.2066					
19	Zgherea 1	26	308	1.7130	52342
1.7130					
20	Zgherea 2	26	309	1.4357	52339
1.4357					
21	Terasament	28	359	0.2817	52336

		61	1170	13.4629	52348
		29	385	16.7595	52334
30.5041					
22	Pr. Domosita, teren sport	30	408	0.7614	52347
		30	411	11.5810	52346
		30	414/1	0.3130	52335
		30	526	0.2707	52343
		30	562	1.3430	52331
14.2691					
23	Pr. Domosita 2	30	566	0.8682	52344
0.8682					
24	Dediu	30	592	1.3453	52316
1.3453					
25	Pr. Domosita 3	34	584	0.4204	52279
		34	587	1.1473	52315
		34	649/2	1.1844	52318
2.7521					
26	Lunca Muchie	46	901	1.8471	52314
		46	899	0.8189	52299
2.6660					
27	Pr. Domosita 4	34	628	0.2731	52280
		34	649	1.4258	52291
1.6989					
28	Gura luncii	39	830	0.8253	52284
		39	832	0.9376	52290
		39	832	1.3994	52289
3.1623					
29	Lunca pr. Domosita 1	46	823	0.7340	52288
		46	826	2.4173	52275
		46	828	0.9345	52282
4.0858					
30	Lunca pr. Domosita 2	46	897	5.7192	52276
		46	898	3.1433	52281
8.8625					
31	Lunca pod Trotus 1	39	846	8.8150	52302
8.8150					
32	Lunca pod Trotus 2	39	851	2.6632	52438
2.6632					
33	Lunca sub coasta	46	887/1	3.3338	52303
		46	892	0.1274	52319
3.4612					
34	Gura Luncii 1	45	895/2	0.9231	52274
		49	835	2.5846	52304
		49	838	3.5562	52309
7.0639					

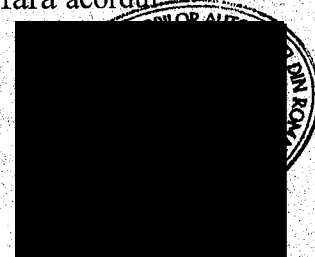
35	Pr. Domosita spre Anghelesti	59	1138	8.8321	52333
		59	1228/1	2.7246	52349
				11.5567	
36	Boga 1	61	1195	3.6451	52354
37	Boga 2	61	1203	2.2246	52368
38	Islaz Podei	100	2144	39.6738	53807
		100	2144	0.0149	53808
		100	2144	0.0094	53809
		100	2144	0.0087	53810
				39.7068	
39	Muchie raul Trotus	17	105	1.1690	52313
40	Gura luncii 2	17	105	0.2601	52321
		49	833	1.8584	52305
				2.1185	
41	Gorgan	18	95/1	3.2241	52298
42	Chiharaie 3	22	153/1	7.9450	52300
43	Drug	46	894/1	7.4862	52277
TOTAL SUPRAFATA				719.7137	

BENEFICIAR : Primaria Ruginesti - Vrancea

PROPRIETAR: Primaria Ruginesti – domeniul public

DATA EVALUARII: 29.07.2021

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	Sector zootehnie 1	62	1227	2.5366	52352
		99	2102	21.3411	52360
		59	1226	2.2795	52372
26.1572					
2	Pr. Domosita 1	63	1224	3.1124	52367
		63	1176/2	11.8118	52366
		63	1233	0.4472	52353
		63	1235	11.4778	53802
		63	1235	0.0090	53803
26.8582					
3	Salcami Cetatuie	63	1287	0.1740	52406
		63	1296	2.0487	52391
2.2227					
4	Loturi	67	1419	4.5825	52385
		70	1446	0.9542	52397
		70	1487	2.6868	52378
		70	1496/2	83.7463	52381
91.9698					
5	Valea Manastirii	67	1345	19.4319	52386
19.4319					
6	Valea Rea	69	1438	0.3921	52411
0.3921					
7	Plusuri	70	1440	2.0104	52401
2.0104					
8	Catalesti	88	1817	0.7497	52387
		88	1819	26.2182	52392
		88	1860/1	17.0845	52380
		89	1825	66.1292	52405
110.1816					
9	Valea pr. Ursului	95	2016	1.4873	52379
		98	2054	0.3700	52384
1.8573					
10	Monument	97	2083	0.3820	52400
0.3820					

11	Sector zootehnie 2	98	2092	0.4285	52383
		98	2094	0.5272	52382
0.9557					
12	Lunca	10	52	6.6701	52323
		12	44	6.9232	52307
		12	50	12.1417	52310
		13	55	19.7095	52327
		13	58	16.5571	52297
62.0016					
13	Tapsan	15	70	77.8334	52329
		23	238	23.7411	52362
		23	255	11.0852	52351
		23	257	10.9094	52357
123.5691					
14	Chiharaie 1	15	72	21.2726	52324
		15	78	6.3164	52296
27.5890					
15	Dupa deal	2	3	5.0964	56150
		3	9	3.2077	56153
8.3041					
16	Chiharaie 2	22	225/3	0.9943	52365
0.9943					
17	Sapite-Tapsan	23	239	29.1878	52369
29.1878					
18	La faneata	24	249	1.8217	52361
		24	251	9.3849	52358
11.2066					
19	Zgherea 1	26	308	1.7130	52342
1.7130					
20	Zgherea 2	26	309	1.4357	52339
1.4357					
21	Terasament	28	359	0.2817	52336
		61	1170	13.4629	52348
		29	385	16.7595	52334
30.5041					
22	Pr. Domosita, teren sport	30	408	0.7614	52347
		30	411	11.5810	52346
		30	414/1	0.3130	52335
		30	526	0.2707	52343
		30	562	1.3430	52331
14.2691					
23	Pr. Domosita 2	30	566	0.8682	52344
0.8682					
24	Dediu	30	592	1.3453	52316
1.3453					

25	Pr. Domosita 3	34	584	0.4204	52279
		34	587	1.1473	52315
		34	649/2	1.1844	52318
2.7521					
26	Lunca Muchie	46	901	1.8471	52314
		46	899	0.8189	52299
2.6660					
27	Pr. Domosita 4	34	628	0.2731	52280
		34	649	1.4258	52291
1.6989					
28	Gura luncii	39	830	0.8253	52284
		39	832	0.9376	52290
		39	832	1.3994	52289
3.1623					
29	Lunca pr. Domosita 1	46	823	0.7340	52288
		46	826	2.4173	52275
		46	828	0.9345	52282
4.0858					
30	Lunca pr. Domosita 2	46	897	5.7192	52276
		46	898	3.1433	52281
8.8625					
31	Lunca pod Trotus 1	39	846	8.8150	52302
8.8150					
32	Lunca pod Trotus 2	39	851	2.6632	52438
2.6632					
33	Lunca sub coasta	46	887/1	3.3338	52303
		46	892	0.1274	52319
3.4612					
34	Gura Luncii 1	45	895/2	0.9231	52274
		49	835	2.5846	52304
		49	838	3.5562	52309
7.0639					
35	Pr. Domosita spre Anghelesti	59	1138	8.8321	52333
		59	1228/1	2.7246	52349
11.5567					
36	Boga 1	61	1195	3.6451	52354
3.6451					
37	Boga 2	61	1203	2.2246	52368
2.2246					
38	Islaz Podei	100	2144	39.6738	53807
		100	2144	0.0149	53808
		100	2144	0.0094	53809
		100	2144	0.0087	53810
39.7068					
39	Muchie raul Trotus	17	105	1.1690	



1.1690					
40	Gura luncii 2	17	105	0.2601	52321
		49	833	1.8584	52305
2.1185					
41	Gorgan	18	95/1	3.2241	52298
3.2241					
42	Chiharaie 3	22	153/1	7.9450	52300
7.9450					
43	Drug	46	894/1	7.4862	52277
7.4862					
TOTAL SUPRAFATA				719.7137	

Scopul evaluarii

Determinarea valorii de inregistrare in actele financiar-contabile a pajistilor UAT Ruginesti – valoare justa.

Data evaluarii

29.07.2021

1 E = 4.9209 lei

Data inspectiei :

29.07. 2021

Rezultatul evaluarii



Nr crt	Denumire trup	Nr tarla	Nr parcela	Suprafata (ha)	Nr carte funciara	VALOARE lei
1	Sector zootehnie 1	62	1227	2.5366	52352	23565
		99	2102	21.3411	52360	198259
		59	1226	2.2795	52372	21177
	TOTAL TRUP			26.1572 ha		243001
2	Pr. Domosita 1	63	1224	3.1124	52367	28914
		63	1176/2	11.8118	52366	109732
		63	1233	0.4472	52353	4154
		63	1235	11.4778	53802	106629
		63	1235	0.0090	53803	84
	TOTAL TRUP			26.8582 ha		249513
3	Salcami Cetatuie	63	1287	0.1740	52406	1616
		63	1296	2.0487	52391	19032
	TOTAL TRUP			2.2227 ha		20648
4	Loturi	67	1419	4.5825	52385	42571
		70	1446	0.9542	52397	8866
		70	1487	2.6868	52378	24960
		70	1496/2	83.7463	52381	778003
	TOTAL TRUP			91.9698 ha		854400
5	Valea Manastirii	67	1345	19.4319	52386	180522
	TOTAL TRUP			19.4319 ha		180522
6	Valea Rea	69	1438	0.3921	52411	3643
	TOTAL TRUP			0.3921 ha		3643
7	Plusuri	70	1440	2.0104	52401	18677
	TOTAL TRUP			2.0104 ha		18677
8	Catalesti	88	1817	0.7497	52387	6965
		88	1819	26.2182	52392	243567

		88	1860/1	17.0845	52380	158715
		89	1825	66.1292	52405	614340
	TOTAL TRUP			110.1816 ha		1023587
9	Valea pr. Ursului	95	2016	1.4873	52379	13817
		98	2054	0.3700	52384	3437
	TOTAL TRUP			1.8573 ha		17254
10	Monument	97	2083	0.3820	52403	3549
	TOTAL TRUP			0.3820 ha		3549
11	Sector zootehnie 2	98	2092	0.4285	52383	3981
		98	2094	0.5272	52382	4898
	TOTAL TRUP			0.9557 ha		8879
12	Lunca	10	52	6.6701	52323	61965
		12	44	6.9232	52307	64316
		12	50	12.1417	52310	112796
		13	55	19.7095	52327	183101
		13	58	16.5571	52297	153815
	TOTAL TRUP			62.0016 ha		575995
13	Tapsan	15	70	77.8334	52329	723072
		23	238	23.7411	52362	220554
		23	255	11.0852	52351	102983
		23	257	10.9094	52357	101348
	TOTAL TRUP			123.5691 ha		1147957
14	Chiharaie 1	15	72	21.2726	52324	197622
		15	78	6.3164	52296	58679
	TOTAL TRUP			27.5890 ha		256301
15	Dupa deal	2	3	5.0964	56150	47346
		3	9	3.2077	56153	29799
	TOTAL TRUP			8.3041 ha		77145
16	Chiharaie 2	22	225/3	0.9943	52365	9237
	TOTAL TRUP			0.9943 HA		9237

17	Sapite-Tapsan	23	239	29.1878	52369	271155
	TOTAL TRUP			29.1878 ha		271155
18	La faneata	24	249	1.8217	52361	16924
		24	251	9.3849	52358	87186
	TOTAL TRUP			11.2066 ha		104110
19	Zgherea 1	26	308	1.7130	52342	15914
	TOTAL TRUP			1.7130 ha		15914
20	Zgherea 2	26	309	1.4357	52339	13338
	TOTAL TRUP			1.4357 ha		13338
21	Terasament	28	359	0.2817	52336	2617
		61	1170	13.4629	52348	125070
		29	385	16.7595	52334	155696
	TOTAL TRUP			30.5041 ha		283383
22	Pr. Domosita, teren sport	30	408	0.7614	52347	7073
		30	411	11.5810	52346	107587
		30	414/1	0.3130	52335	2908
		30	526	0.2707	52343	2515
		30	562	1.3430	52331	12476
	TOTAL TRUP			14.2691 ha		132560
23	Pr. Domosita 2	30	566	0.8682	52344	8066
	TOTAL TRUP			0.8682 ha		8066
24	Dediu	30	592	1.3453	52316	12498
	TOTAL TRUP			1.3453 ha		12498
25	Pr. Domosita 3	34	584	0.4204	52279	3906
		34	587	1.1473	52315	10658
		34	649/2	1.1844	52318	11003
	TOTAL TRUP			2.7521 ha		25567
26	Lunca Muchie	46	901	1.8471	52314	17160
		46	899	0.8189	52299	7607
	TOTAL TRUP			2.6660 ha		24767

VALUATORIA

27	Pr. Domosita 4	34	628	0.2731	52280	2537
		34	649	1.4258	52291	13246
	TOTAL TRUP			1.6989 ha		15783
28	Gura Iuncii 1	39	830	0.8253	52284	7667
		39	832	0.9376	52290	8711
		39	832	1.3994	52289	1300
	TOTAL TRUP			3.1623 ha		29378
29	Lunca pr. Domosita 1	46	823	0.7340	52288	6819
		46	826	2.4173	52275	22457
		46	828	0.9345	52282	8681
	TOTAL TRUP			4.0858 ha		37957
30	Lunca pr. Domosita 2	46	897	5.7192	52276	53131
		46	898	3.1433	52281	29201
	TOTAL TRUP			8.8625 ha		82332
31	Lunca pod Trotus 1	39	846	8.8150	52302	81891
	TOTAL TRUP			8.8150 ha		81891
32	Lunca pod Trotus 2	39	851	2.6632	52438	24741
	TOTAL TRUP			2.6632 ha		24741
33	Lunca sub coasta	46	887/1	3.3338	52303	30971
		46	892	0.1274	52319	1184
	TOTAL TRUP			3.4612 ha		32155
34	Gura Iuncii 2	45	895/2	0.9231	52274	8576
		49	835	2.5846	52304	24011
		49	838	3.5562	52309	33037
	TOTAL TRUP			7.0639 ha		65624
35	Pr. Domosita spre Anghelesti	59	1138	8.8321	52333	82051
		59	1228/1	2.7246	52349	25311
	TOTAL TRUP			11.5567 ha		107362
36	Boga 1	61	1195	3.6451	52354	33863
	TOTAL TRUP			3.6451 ha		33863

AN NATIONAL

37	Boga 2	61	1203	2.2246	52368	20666
TOTAL TRUP				2.2246 ha		20666
38	Islaz Podei	100	2144	39.6738	53807	368570
		100	2144	0.0149	53808	138
		100	2144	0.0094	53809	87
		100	2144	0.0087	53810	81
TOTAL TRUP				39.7068 ha		368876
39	Muchie raul Trotus	17	105	1.1690	52313	10860
TOTAL TRUP				1.1690 ha		10860
40	Gura Iuncii 3	17	105	0.2601	52321	2416
		49	833	1.8584	52305	17265
TOTAL TRUP				2.1185 ha		19681
41	Gorgan	18	95/1	3.2241	52298	29952
TOTAL TRUP				3.2241 ha		29952
42	Chiharaie 3	22	153/1	7.9450	52300	73809
TOTAL TRUP				7.9450 ha		73809
43	Drug	46	894/1	7.4862	52277	69547
TOTAL TRUP				7.4862 ha		69547
TOTAL : SUPRAFATA				719.7137 ha		6674440 Lei

(fara I.V.A.)

Curs valutar la 29.07.2021: 1 LE = 4.9209 lei

Evaluator autorizat

DECLARATIA DE CONFORMITATE

In conformitate cu STANDARDELE NATIONALE DE EVALUARE ANEVAR-ED. 2020 subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu GHIDURILE DE EVALUARE;GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE – Ed. 2020, 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 parțiale 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 sau pentru oricare alt scop.

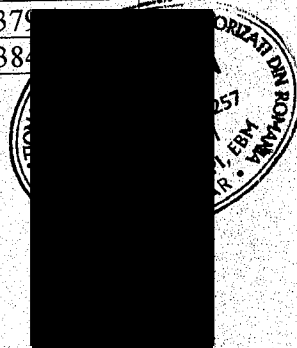
2.11 Clauze de nepublicare si confidentialitate

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

Nr crt	Denumire trup	Nr tarla	Nr parcela	Suprafata (ha)	Nr carte funciara
1	Sector zootehnie 1	62	1227	2.5366	52352
		99	2102	21.3411	52360
		59	1226	2.2795	52372
				26.1572	
2	Pr. Domosita 1	63	1224	3.1124	52367
		63	1176/2	11.8118	52366
		63	1233	0.4472	52353
		63	1235	11.4778	53802
		63	1235	0.0090	53803
				26.8582	
3	Salcami Cetatuie	63	1287	0.1740	52406
		63	1296	2.0487	52391
				2.2227	
4	Loturi	67	1419	4.5825	52385
		70	1446	0.9542	52397
		70	1487	2.6868	52378
		70	1496/2	83.7463	52381
				91.9698	
5	Valea Manastirii	67	1345	19.4319	52386
				19.4319	
6	Valea Rea	69	1438	0.3921	52411
				0.3921	
7	Plusuri	70	1440	2.0104	52401
				2.0104	
8	Catalesti	88	1817	0.7497	52387
		88	1819	26.2182	52392
		88	1860/1	17.0845	52380
		89	1825	66.1292	52405
				110.1816	
9	Valea pr. Ursului	95	2016	1.4873	52379
		98	2054	0.3700	52384



1.8573					
10	Monument	97	2083	0.3820	52403
0.3820					
11	Sector zootehnie 2	98	2092	0.4285	52383
		98	2094	0.5272	52382
0.9557					
12	Lunca	10	52	6.6701	52323
		12	44	6.9232	52307
		12	50	12.1417	52310
		13	55	19.7095	52327
		13	58	16.5571	52297
62.0016					
13	Tapsan	15	70	77.8334	52329
		23	238	23.7411	52362
		23	255	11.0852	52351
		23	257	10.9094	52357
123.5691					
14	Chiharaie 1	15	72	21.2726	52324
		15	78	6.3164	52296
27.5890					
15	Dupa deal	2	3	5.0964	56150
		3	9	3.2077	56153
8.3041					
16	Chiharaie 2	22	225/3	0.9943	52365
0.9943					
17	Sapite-Tapsan	23	239	29.1878	52369
29.1878					
18	La fancata	24	249	1.8217	52361
		24	251	9.3849	52358
11.2066					
19	Zgherea 1	26	308	1.7130	52342
1.7130					
20	Zgherea 2	26	309	1.4357	52339
1.4357					
21	Terasament	28	359	0.2817	52336
		61	1170	13.4629	52348
		29	385	16.7595	52334
30.5041					
22	Pr. Domosita, teren sport	30	408	0.7614	52347
		30	411	11.5810	52346
		30	414/1	0.3130	52335
		30	526	0.2707	52343
		30	562	1.3430	52331
14.2691					
23	Pr.Domosita 2	30	566	0.8682	5

				0.8682	
24	Dediu	30	592	1.3453	52316
				1.3453	
25	Pr. Domosita 3	34	584	0.4204	52279
		34	587	1.1473	52315
		34	649/2	1.1844	52318
				2.7521	
26	Lunca Muchie	46	901	1.8471	52314
		46	899	0.8189	52299
				2.6660	
27	Pr. Domosita 4	34	628	0.2731	52280
		34	649	1.4258	52291
				1.6989	
28	Gura luncii	39	830	0.8253	52284
		39	832	0.9376	52290
		39	832	1.3994	52289
				3.1623	
29	Lunca pr. Domosita 1	46	823	0.7340	52288
		46	826	2.4173	52275
		46	828	0.9345	52282
				4.0858	
30	Lunca pr. Domosita 2	46	897	5.7192	52276
		46	898	3.1433	52281
				8.8625	
31	Lunca pod Trotus 1	39	846	8.8150	52302
				8.8150	
32	Lunca pod Trotus 2	39	851	2.6632	52438
				2.6632	
33	Lunca sub coasta	46	887/1	3.3338	52303
		46	892	0.1274	52319
				3.4612	
34	Gura Luncii 1	45	895/2	0.9231	52274
		49	835	2.5846	52304
		49	838	3.5562	52309
				7.0639	
35	Pr. Domosita spre Anghelesti	59	1138	8.8321	52333
		59	1228/1	2.7246	52349
				11.5567	
36	Boga 1	61	1195	3.6451	52354
				3.6451	
37	Boga 2	61	1203	2.2246	52368
				2.2246	
38	Islaz Podei	100	2144	39.6738	53807
		100	2144	0.0149	52808
		100	2144	0.0094	5

		100	2144	0.0087	53810
				39.7068	
39	Muchie raul Trotus	17	105	1.1690	52313
				1.1690	
40	Gura luncii 2	17	105	0.2601	52321
		49	833	1.8584	52305
				2.1185	
41	Gorgan	18	95/1	3.2241	52298
				3.2241	
42	Chiharaie 3	22	153/1	7.9450	52300
				7.9450	
43	Drug	46	894/1	7.4862	52277
				7.4862	
TOTAL SUPRAFATA				719.7137	

Scopul

Determinarea valorii de inregistrare in actele financiar-contabile a pajistilor UAT Ruginesti – valoare justa.

Utilizarea raportului

Raportul de evaluare al bunurilor mobile 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

29.07.2021

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 29.07.2021 in prezenta reprezentantului Primarie Ruginesti, dl viceprimar Necula Petru.

8.DATA RAPORTULUI

29.07.2021

9.SURSE DE INFORMATII UTILIZATE

- Standardele internationale de evaluare –Standarde ANEVAR 2020
- 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>43 trupuri</u> <u>91 loturi</u>
Client/utilizator	Primaria Ruginesti jud Vrancea
Scop	Determinarea valorii de inregistrare in actele financiar-contabile a pajistilor UAT Ruginesti – valoare justa.
Proprietar	Proprietate publica a UAT Ruginesti – drept deplin de proprietate
Amplasare	UAT Ruginesti - 43 trupuri 91 loturi Amplasate in cele 4 sate : - Ruginesti - Anghelesti - Copacesti - Valeni
Suprafata	43 trupuri 91 loturi Suprafata totala : 719.7137 ha
Regim juridic/Cat. folosinta	Extravilan – pasune
Utilitati	-
Destinatie	Pasune pentru cresterea animalelor :ovine ;caprine ; bovine,cabaline
Calitatea valorii pastorale	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 veniturii : -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 capitalizata cu rata adecvata pentru a estima valoarea de piata a

- actualizarea (analiza fluxului de numerar actualizat)

13.EVALUAREA PROPRIU-ZISA

Fisa informatii de piata relevante

Anexa 1 – comparabila TRA1

Anexa 2 – comparabila TRA2

	Comparabila TRA1- anexa 1	Comparabila TRA2- anexa 2
Amplasare	UAT Ruginesti	UAT Ruginesti
Suprafata	0.5037 ha	0.27 ha
Pret	9927 lei/ha	11112 lei/ha
Tranzactie	Oferta	Oferta
Drep de proprietate	Deplin	Deplin
Conditii de finantare	La piata	La piata
Tipul vanzarii	Liber	Liber
Conditiiile pietei	Martie 2021	iunie 2021
Regim juridic	Extravilan	Extravilan
Categorie de folosinta	Arabil	Arabil
Utilitati	neirigabil	neirigabil
Destinatie	Arabil –cultura mare	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 TRA1</i>	<i>Comparabila TRA2</i>
Identificare	UAT Ruginesti	UAT Ruginesti	UAT Ruginesti
Pret de vanzare lei/ha		9927	11112
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		5%	5%
Pret dupa ajustare		9431	10556
Elemente specifice tranzactiei			
Drept de proprietate	Deplin privat	Deplin public	Deplin public
Ajustare %/lei		+10%/+943	+10%/+1056

Pret ajustat lei/ha		10374	11612
Conditii de finantare	Normal	Normal	Normal
Ajustare %/lei		0	0
Pret ajustat lei/ha		10374	11612
Restrictii legale	necunoscut	necunoscut	necunoscut
Ajustare %/lei		0	0
Pret ajustat lei/ha		10374	11612
Conditii de vanzare	liber	Liber	Liber
Ajustare %/lei		0	0
Pret ajustat lei/ha		10374	11612
Conditiiile pietei	iulie 2021	martie 2021	iunie 2021
Ajustare %/lei		+1.05%/+109	0
Pret ajustat lei/ha		10483	11612
Elemente specifice proprietatii			
Localizare	UAT Ruginesti	UAT Ruginesti	UAT Ruginesti
Ajustare %/lei		0	0
Pret ajustat lei/ha		10483	11612
Suprafata	De la 0.0087 ha	0.5037 ha	0.27 ha
Ajustare %/lei		+2%/+210	0
Pret ajustat lei/ha		10693	11612
Regim juridic	Extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare %/lei		0	0
Pret ajustat lei/ha		10693	11612
Categorie de folosinta	Pasune	arabil	Arabil
Ajustare %/lei		-20%/-2139	-20%/-2322
Pret ajustat lei/ha		8554	9292
Utilitati	neirigabil	neirigabil	neirigabil
Ajustare %/lei		0	0
Pret ajustat lei/ha		8554	9292
Acces	Drum intre tarlale	Drum intre tarlale	Drum intre tarlale
Ajustare %/lei		0	0
Pret ajustat lei/ha		8554	9292
Ajustare neta pozitiva	%	Nr	
	Lei		
Ajustare neta negativa	%	Nr	
	Lei		
Ajustare bruta	%	nr	
	Lei		

Ajustari :

- Drept de proprietate – deplin privat/deplin public : +10%. Bunurile proprietate publica sunt inalienabile, insesizabile, imprescritibile.
- Conditii de piata : iulie 2021/martie 2021 : +1.05 % (Anexa 3 – INSSE-IPC)
- Categorie de folosinta : arabil/pasune : -20%
- suprafata : $\pm 2000\text{mp} \Rightarrow \pm 1\%$

Comparabila TRA2 da valoarea de piata :

- nr ajustari minime
- ajustarea procentuala minima
- ajustarea bruta minima

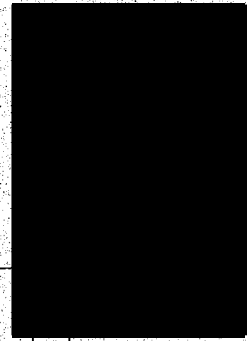
Valoare unitara = 9290 lei/ha [1888 E/ha]



Concluzii:

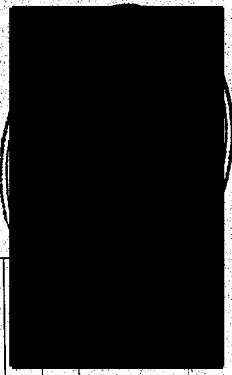
Nr crt	Denumire trup	Nr tarla	Nr parcela	Suprafata (ha)	Nr carte funciara	VALOARE lei
1	Sector zootehnie 1	62	1227	2.5366	52352	23565
		99	2102	21.3411	52360	198259
		59	1226	2.2795	52372	21177
	TOTAL TRUP			26.1572 ha		243001
2	Pr. Domosita 1	63	1224	3.1124	52367	28914
		63	1176/2	11.8118	52366	109732
		63	1233	0.4472	52353	4154
		63	1235	11.4778	53802	106629
		63	1235	0.0090	53803	84
	TOTAL TRUP			26.8582 ha		249513
3	Salcami Cetatuie	63	1287	0.1740	52406	1616
		63	1296	2.0487	52391	19032
	TOTAL TRUP			2.2227 ha		20648
4	Loturi	67	1419	4.5825	52385	42571
		70	1446	0.9542	52397	8866
		70	1487	2.6868	52378	24960
		70	1496/2	83.7463	52381	778003
	TOTAL TRUP			91.9698 ha		854400
5	Valea Manastirii	67	1345	19.4319	52386	180522
	TOTAL TRUP			19.4319 ha		180522
6	Valea Rea	69	1438	0.3921	52411	3643
	TOTAL TRUP			0.3921 ha		3643
7	Plusuri	70	1440	2.0104	52401	18677

TOTAL TRUP		2.0104 ha		18677		
8	Catalesti	88	1817	0.7497	52387	6965
		88	1819	26.2182	52392	243567
		88	1860/1	17.0845	52380	158715
		89	1825	66.1292	52405	614340
TOTAL TRUP		110.1816 ha		1023587		
9	Valea pr. Ursului	95	2016	1.4873	52379	13817
		98	2054	0.3700	52384	3437
TOTAL TRUP		1.8573 ha		17254		
10	Monument	97	2083	0.3820	52403	3549
TOTAL TRUP		0.3820 ha		3549		
11	Sector zootehnie 2	98	2092	0.4285	52383	3981
		98	2094	0.5272	52382	4898
TOTAL TRUP		0.9557 ha		8879		
12	Lunca	10	52	6.6701	52323	61965
		12	44	6.9232	52307	64316
		12	50	12.1417	52310	112796
		13	55	19.7095	52327	183101
		13	58	16.5571	52297	153815
TOTAL TRUP		62.0016 ha		575995		
13	Tapsan	15	70	77.8334	52329	723072
		23	238	23.7411	52362	220554
		23	255	11.0852	52351	102983
		23	257	10.9094	52357	101348
TOTAL TRUP		123.5691 ha		1147957		
14	Chiharaie 1	15	72	21.2726	52324	197622
		15	78	6.3164	52296	58679
TOTAL TRUP		27.5890 ha		256301		
15	Dupa deal	2	3	5.0964	56150	47346
		3	9	3.2077	56153	29799



TOTAL TRUP						8.3041 ha	77145
16	Chiharaie 2	22	225/3	0.9943	52365	9237	
TOTAL TRUP						0.9943 HA	9237
17	Sapite-Tapsan	23	239	29.1878	52369	271155	
TOTAL TRUP						29.1878 ha	271155
18	La fancata	24	249	1.8217	52361	16924	
		24	251	9.3849	52358	87186	
TOTAL TRUP						11.2066 ha	104110
19	Zgherea 1	26	308	1.7130	52342	15914	
TOTAL TRUP						1.7130 ha	15914
20	Zgherea 2	26	309	1.4357	52339	13338	
TOTAL TRUP						1.4357 ha	13338
21	Terasament	28	359	0.2817	52336	2617	
		61	1170	13.4629	52348	125070	
		29	385	16.7595	52334	155696	
TOTAL TRUP						30.5041 ha	283383
22	Pr. Domosita, teren sport	30	408	0.7614	52347	7073	
		30	411	11.5810	52346	107587	
		30	414/1	0.3130	52335	2908	
		30	526	0.2707	52343	2515	
		30	562	1.3430	52331	12476	
TOTAL TRUP						14.2691 ha	132560
23	Pr. Domosita 2	30	566	0.8682	52344	8066	
TOTAL TRUP						0.8682 ha	8066
24	Dediu	30	592	1.3453	52316	12498	
TOTAL TRUP						1.3453 ha	12498
25	Pr. Domosita 3	34	584	0.4204	52279	3906	
		34	587	1.1473	52315	10658	
		34	649/2	1.1844	52318	11003	
TOTAL TRUP						2.7521 ha	25567

26	Lunca Muchie	46	901	1.8471	52314	17160
		46	899	0.8189	52299	7607
	TOTAL TRUP			2.6660 ha		24767
27	Pr. Domosita 4	34	628	0.2731	52280	2537
		34	649	1.4258	52291	13246
	TOTAL TRUP			1.6989 ha		15783
28	Gura Iuncii 1	39	830	0.8253	52284	7667
		39	832	0.9376	52290	8711
		39	832	1.3994	52289	1300
	TOTAL TRUP			3.1623 ha		29378
29	Lunca pr. Domosita 1	46	823	0.7340	52288	6819
		46	826	2.4173	52275	22457
		46	828	0.9345	52282	8681
	TOTAL TRUP			4.0858 ha		37957
30	Lunca pr. Domosita 2	46	897	5.7192	52276	53131
		46	898	3.1433	52281	29201
	TOTAL TRUP			8.8625 ha		82332
31	Lunca pod Trotus 1	39	846	8.8150	52302	81891
	TOTAL TRUP			8.8150 ha		81891
32	Lunca pod Trotus 2	39	851	2.6632	52438	24741
	TOTAL TRUP			2.6632 ha		24741
33	Lunca sub coasta	46	887/1	3.3338	52303	30971
		46	892	0.1274	52319	1184
	TOTAL TRUP			3.4612 ha		32155
34	Gura Iuncii 2	45	895/2	0.9231	52274	8576
		49	835	2.5846	52304	24011
		49	838	3.5562	52309	33037
	TOTAL TRUP			7.0639 ha		65624
35	Pr. Domosita spre Anghelesti	59	1138	8.8321	52333	82051
		59	1228/1	2.7246	52349	25311



36	TOTAL TRUP		11.5567 ha		107362
	Boga 1	61	1195	3.6451	33863
				52354	
	TOTAL TRUP		3.6451 ha		33863
37	Boga 2	61	1203	2.2246	20666
				52368	
	TOTAL TRUP		2.2246 ha		20666
38	Islaz Podei	100	2144	39.6738	368570
		100	2144	0.0149	138
		100	2144	0.0094	87
		100	2144	0.0087	81
	TOTAL TRUP		39.7068 ha		368876
39	Muchie raul Trotus	17	105	1.1690	10860
	TOTAL TRUP		1.1690 ha		10860
40	Gura Iuncii 3	17	105	0.2601	2416
		49	833	1.8584	17265
	TOTAL TRUP		2.1185 ha		19681
41	Gorgan	18	95/1	3.2241	29952
	TOTAL TRUP		3.2241 ha		29952
42	Chiharaie 3	22	153/1	7.9450	73809
	TOTAL TRUP		7.9450 ha		73809
43	Drug	46	894/1	7.4862	69547
	TOTAL TRUP		7.4862 ha		69547
	TOTAL : SUPRAFATA		719.7137 ha		6674440 Lei

(fara TVA)

Curs valutar la 29.07.2021: LE = 49209 lei

Bibliografie :

1. *Standarde de evaluare ANEVAR 2020*
2. *Revista "Valoarea oriunde este ea" – publicatie ANEVAR*
3. *Oferte DAJ Vrancea*
4. *INSSE_IPC*

Anexe

Anexa 1 –comparabila TRA1

Anexa 2 –comparabila TRA2

Anexa 3 – INSSE_IPC martie 2021- iunie 2021

Anexa 4 – achizitie SICAP nr DA28479462/29.07.2021

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

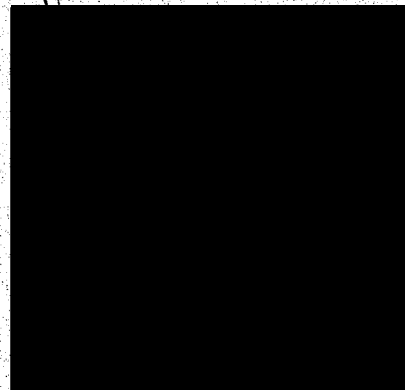
Telefon : 0040237260012

Fax : 0040237260959

Mobil : 0726356717

E-mail : mocanuthot@yahoo.com

Evaluator autorizat
Ec.ing.Mocanu Iulian



Anexa 1 - Comparsa seche TRM

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemna **STOLERU CORNELIA.**

Loc. SAT. RUGINESTI,
COM. RUGINESTI

Jud. VRANCEA

Imputernicit **BURGHELEA ELENA.**, nr si data imputernicire: **101-20-33202/28.12.2020VRANCEA**, tel:

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0,5037** ha, la pretul de **5000** lei

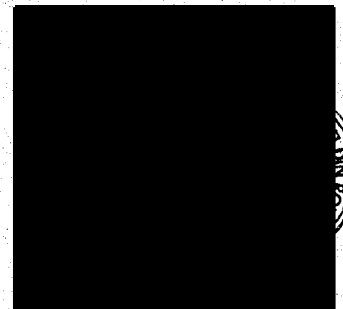
Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	RUGINESTI	0,5037	1947	51132	39	839	ARABIL
	VRANCEA						
Verificat primarie							

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: **24.03.2021**



Șnepo 2 - Compartimentul TRAT.

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata **OLARU CRISTINA.** Loc. **MUN. BRASOV** Jud. **BRASOV**

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0,27** ha, la pretul de **3000** lei

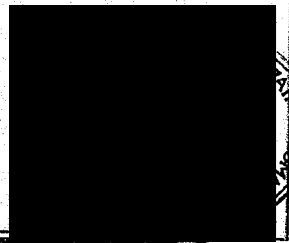
Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	RUGINESTI VRANCEA	0,27	55434	55434	4	884	ARABIL
Verificat primarie							

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: 09.06.2021




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 31-7-2021, 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 (%)
2021 - Iunie	2021 - Martie	101,25	101,81	101,05	100,89

© 1998-2018 Institutul Național de Statistică


 Proiect finanțat de
Uniunea Europeană

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.



Achizitie directa initiata din catalogul electronic

Cod unic achizitie: DA28479462

Informatii generale

DENUMIRE ACHIZITIE: SERVICII DE EVALUARE PASUNE	Data publicare: 29.07.2021 09:34
Cod si denumire CPV: 79419000-4 Servicii de consultanta in domeniul evaluarii (Rev.2)	
Finantare prin fonduri comunitare: Nu	Data de raspuns a ofertantului: 29.07.2021 22:39
Tip de contract: Servicii	Data limita de raspuns a autoritatii contractante: 03.08.2021 17:00
Stare: Deliberare	

Autoritatea contractanta	Operator economic
Denumire: COMUNA RUGINESTI (CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RUGINESTI)	Denumire: P.F.A. P.F.A. MOCANU IULIAN -
CUI: 4297746	CUI: 20932408
Adresa: Strada: -, nr. -, Sector: -, Judet: Vrancea, Localitate: Ruginesti, Cod postal: 627295	Adresa: Strada: Soseaua Nationala , nr. 6, Sector: -, Judet: Vrancea, Localitate: Marasesti, Cod postal: 625200
Localitatea, Tara: Ruginesti, Romania	Localitatea, Tara: Marasesti, Romania
Telefon: +40 237269111	Telefon: +40 726356717
E-mail: primaria.ruginesti@vrancea.info	E-mail: mocanuthot@yahoo.com

Informatii cumparare directa

Descriere	SERVICII DE EVALUARE PASUNI
Conditii de livrare	CONFORM CLAUZELOR CONTRACTUALE
Conditii de plata	CONFORM CLAUZELOR CONTRACTUALE

Repere achizitionate	Cantitate	Valoare achizitie (RON fara TVA)
SERVICII DE EVALUARE BUNURI MOBILE DE TIP CLADIRI SI TERENURI	Solicitata: 13	Pret estimat: 400,00
Numar de referinta: 0507	Ofertata: 13	Pret de vanzare: 400,00
Pret de catalog: 400,00 RON/lei/obectiv		Valoare estimata: 5.200,00
Cod si denumire CPV: 79419000-4 - Servicii de consultanta in domeniul evaluarii (Rev.2)		Valoare de vanzare: 5.200,00
Descriere: Servicii de evaluare bunuri imobile constructii si terenuri valoare de piata obectiv pentru vanzare si/sau valoare de piata pentru inchiriere ,concesionare beneficiari UAT Comunale		
TOTAL		Valoare de vanzare: 5.200,00-RON