



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL**



HOTĂRÂRE

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor-terenuri care constituie coridorul de expropriere necesar realizării obiectivului de investiții de utilitate publică de interes local “Optimizarea coridorului Nord-Sud prin realizarea rețelei de terminale intermodale, creșterea accesibilității rețelei de transport”

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

Analizând Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Focșani Cristi Valentin Misăilă prin care se propune aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor-terenuri care constituie coridorul de expropriere necesar realizării obiectivului de investiții de utilitate publică de interes local “Optimizarea coridorului Nord-Sud prin realizarea rețelei de terminale intermodale, creșterea accesibilității rețelei de transport”, Referatul de necesitate nr.40397/18.04.2024 al Serviciului Proiecte, Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre înregistrat la nr.40452/18.04.2024, Raportul Direcției economice înregistrat la nr. 40560/19.04.2024 precum și Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate înregistrat la nr.40463/19.04.2024;

Având în vedere Raportul de evaluare privind determinarea, conform art. 11 alin. (7), (8) și (9) din Legea nr. 255/2010 cu completările și modificările ulterioare, a despăgubirilor aferente pentru imobile proprietate privată afectate de coridorul de expropriere al traseului Cuza-Vodă-U.A.T. Focșani, jud. Vrancea și al traseului Militari-Saligny-U.A.T. Focșani, jud. Vrancea, întocmit de către Vitta Sebastian Florin, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Văzând:

- HCL nr.513/31.10.2019 privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 75352 din 07.08.2019 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal “PUZ - REGLEMENTĂRI FUNCȚIUNI ȘI ACCESE STRĂPUNGERE STRADA MILITARI-ANGHEL SALIGNY” -Focșani, intravilan, nr. cad. 61185, 61186, 50039, 51618, 54776, 53779 pe terenurile în suprafață de 10.740,00mp.;

- HCL nr.514/31.10.2019 privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 75200 din 07.08.2019 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal “PUZ - REGLEMENTĂRI FUNCȚIUNI ȘI ACCESE STRĂPUNGERE STRADA CUZA-VODĂ- CENTURA OCOLITOARE” -Focșani, intravilan, Cuza-Vodă, nr. cad. 516/3//11/1/1/N, 53797, 516/1/2/1N pe terenurile în suprafață de 16.415,70 mp.;

- HCL nr.283/22.09.2023 pentru aprobarea documentației tehnico-economice, a indicatorilor tehnico-economici, faza Studiu de fezabilitate și descrierea sumară a investiției propuse a fi realizată prin proiectul “Optimizarea coridorului Nord-Sud prin realizarea rețelei de terminale intermodale, creșterea accesibilității rețelei de transport”;

- HCL nr.297/28.09.2023 pentru declararea de utilitate publică și de interes public local a obiectivului de investiții “Optimizarea coridorului Nord-Sud prin realizarea rețelei de terminale intermodale, creșterea accesibilității rețelei de transport”;

Luând în considerare:

- HCJ nr.192/17.08.2023 privind trecerea suprafeței de 1867mp. teren din domeniul public al județului Vrancea în domeniul public al Municipiului Focșani;

- HCL nr.426/29.11.2023 privind împuternicirea domnului Cristi-Valentin Misăilă, Primarul Municipiului Focșani, să ceară înscrierea dreptului de proprietate în folosul Municipiului Focșani, pentru imobilul identificat în Tarla 158, Parcelele 8100, 8116, 8119, 8132, 8154, 8156, 8157, înscris în CF nr.72974 UAT Focșani;

- având în vedere avizul comisiei de urbanism și agricultură;

În conformitate cu:

- prevederile art. 863 lit. b) din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.2 alin. (2¹), art.3, art.4, art.7, art.8, art.9, art.10, art.18, art.19, art.20 și art.21 din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes national, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.1, art.4, art.5, art.6, art.14 din Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes national, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

- dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art.129 alin.(2) lit. “b” și lit.”c”, alin.(4) lit. “f” și în temeiul art.139 alin.(3) lit. “g” din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă amplasamentul care constituie coridorul de expropriere al lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții de utilitate publică de interes local “Optimizarea coridorului Nord-Sud prin realizarea rețelei de terminale intermodale, creșterea accesibilității rețelei de transport” conform planurilor topografice, **anexa nr.1 și anexa nr.2**, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrărilor pentru realizarea obiectivului de investiții “Optimizarea coridorului Nord-Sud prin realizarea rețelei de terminale intermodale, creșterea accesibilității rețelei de transport”, stabilit potrivit art.1 din prezenta hotărâre, expropriator fiind Municipiul Focșani.

Art.3. (1) Se aprobă lista cuprinzând imobilele proprietate publică a statului afectate de coridorul de expropriere, identificate în **anexa nr.3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul în suprafață de 386mp. aflat în domeniul public al statului și administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, afectat de coridorul de expropriere, identificat în anexa nr.3, va urma procedura prevăzută de dispozițiile art. 292 alin. (1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, fiind adoptată în acest sens Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Focșani nr.93/30.03.2023 privind aprobarea solicitării de trecere din domeniul public al Statului Român și din administrarea Ministerului Transportului și Infrastructurii în domeniul public al Municipiului Focșani, a imobilului în suprafață totală de 13.650mp., situat în Municipiul Focșani, înscris în Cartea Funciară nr. 67270 Focșani și nr. 67133 Focșani.

(3) Se aprobă lista cuprinzând imobilele proprietate privată afectate de coridorul de expropriere, proprietarii sau deținătorii acestora și sumele aferente justelor despăgubiri, identificate în **anexa nr.4**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă sumele individuale aferente despăgubirilor care au fost estimate pe baza Raportului de evaluare privind determinarea, conform art. 11 alin. alin. (7), (8) și (9) din Legea nr. 255/2010 cu completările și modificările ulterioare, a despăgubirilor aferente pentru imobile proprietate privată afectate de coridorul de expropriere al traseului Cuza-Vodă-U.A.T. Focșani, jud. Vrancea și al traseului Militari-Saligny-U.A.T. Focșani, jud. Vrancea, întocmit de către P.F.A. Vitta Sebastian Florin, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR., prevăzut în **anexa nr.5**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Sumele individuale estimate, aferente despăgubirilor pentru imobilele -terenuri situate pe coridorul de expropriere, în quantum total de **4.360.229,00 lei**, vor fi alocate din bugetul propriu al Municipiului Focșani și se virează de către Direcția economică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Focșani, în termen de 30 de zile de la data adoptării hotărârii, într-un cont bancar deschis pe numele Municipiului Focșani, la dispoziția proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale asupra imobilelor, în condițiile legii.

Art.6. (1) Planurile topografice cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local care constituie coridorul de expropriere, prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre precum și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate se aduc la cunoștința publică prin afișare la sediul Consiliului Local al Municipiului Focșani și pe pagina de internet a expropriatorului, anterior notificării intenției de expropriere.

(2) În termen de 30 de zile lucrătoare de la notificarea intenției de expropriere, proprietarii și titularii de drepturi reale ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere vor adresa expropriatorului, Municipiul Focșani, o cerere prin care precizează opțiunea privind cuantumul despăgubirilor propuse pentru imobilele supuse exproprierii, la care vor anexa documente doveditoare referitoare la existența drepturilor de proprietate sau a drepturilor reale asupra imobilelor expropriate, în original sau în copie legalizată.

Art.7. Se aprobă decizia de expropriere pentru imobilele ce constituie coridorul de expropriere, conform **anexei nr. 6**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Se împuternicește Primarul Municipiului Focșani - Cristi Valentin Misăilă, să semneze notificările privind intenția de expropriere, să emită și să semneze Decizia de expropriere prevăzută la art.7, în numele expropriatorului- Municipiul Focșani, în termen de 5 zile lucrătoare de la expirarea termenului prevăzut la art.6 alin.(2).

Art.9. Se împuternicește Primarul Municipiului Focșani - Cristi Valentin Misăilă, să numească Comisia de verificare a dreptului de proprietate ori a altui drept real, în termen de 5 zile de la emiterea Deciziei de expropriere.

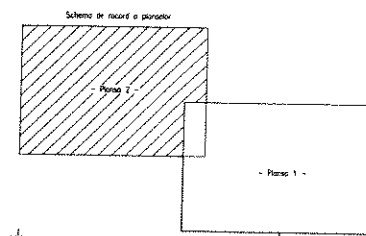
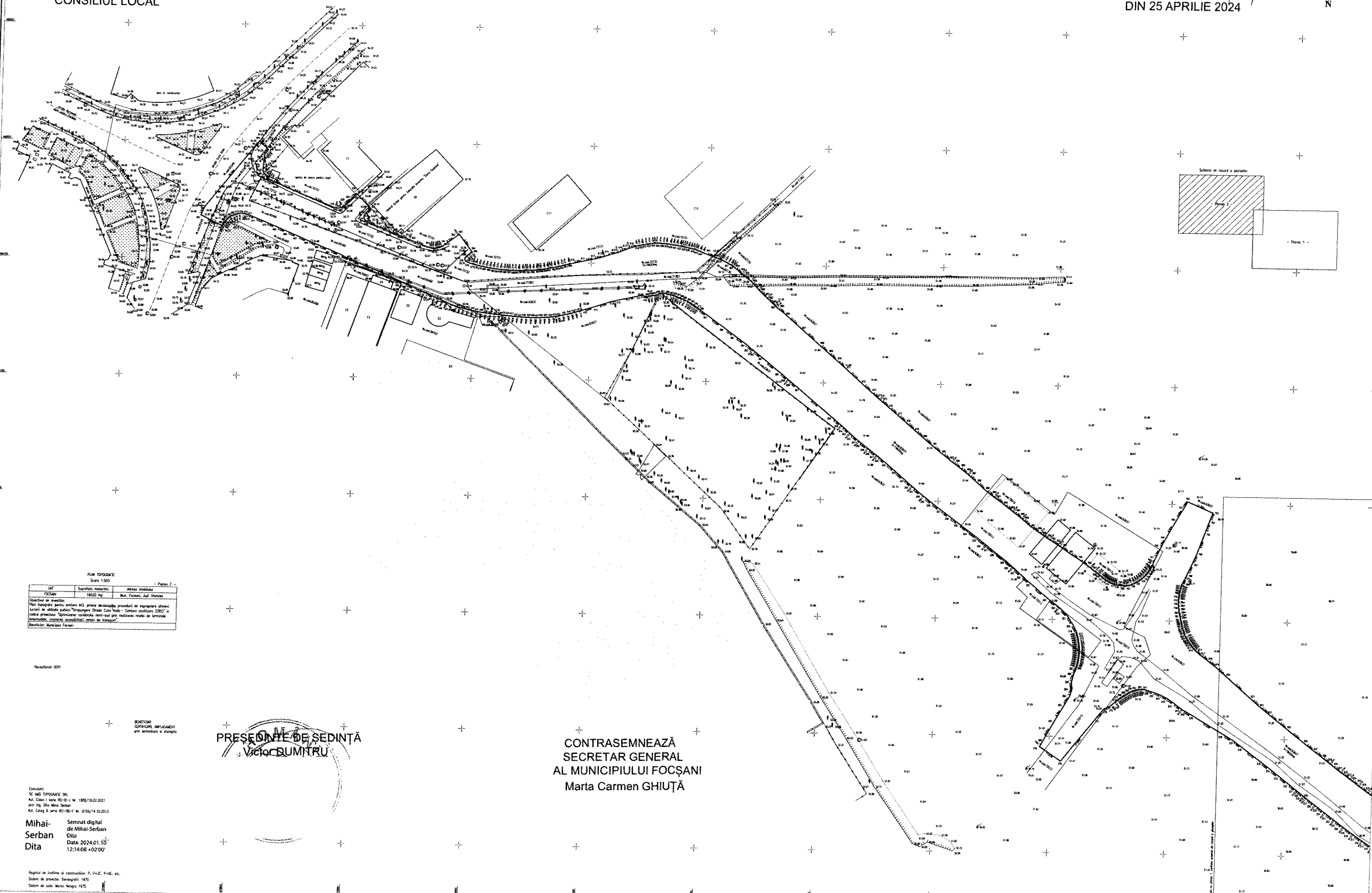
Art.10. Se împuternicește Primarul Municipiului Focșani - Cristi Valentin Misăilă, să îndeplinească în numele expropriatorului- Municipiul Focșani, orice alte formalități prevăzute de lege în vederea finalizării procedurii de expropriere.

Art.11. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Direcția juridică și de administrație publică în vederea aducerii acesteia la îndeplinire compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului Municipiului Focșani, care vor asigura executarea acesteia prin:

- Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate,
- Direcția economică;
- Direcția managementul proiectelor și investițiilor.
- Direcția arhitectului șef.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Victor DUMITRU

Contrasemnează,
Secretar General al Municipiului Focșani
Marta Carmen GHIUȚĂ



PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

Uo	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
19000 m ²		Mun. Focșani, Jud. Vrancea

Descrierea și avizările:
Plan topografic pentru emitere a22 privind declararea procedurii de reparații a22
Lucrări de utilitate publică: Sistemul de canalizare (SIS) în
cadru proiectului "Optimizare condițiilor de mediu prin realizarea rețelei de canalizare
intermedie, creșterea accesibilității rețelei de transport".
Beneficiar: Municipiul Focșani

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
Victor DUMITRU

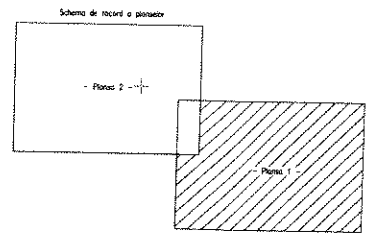
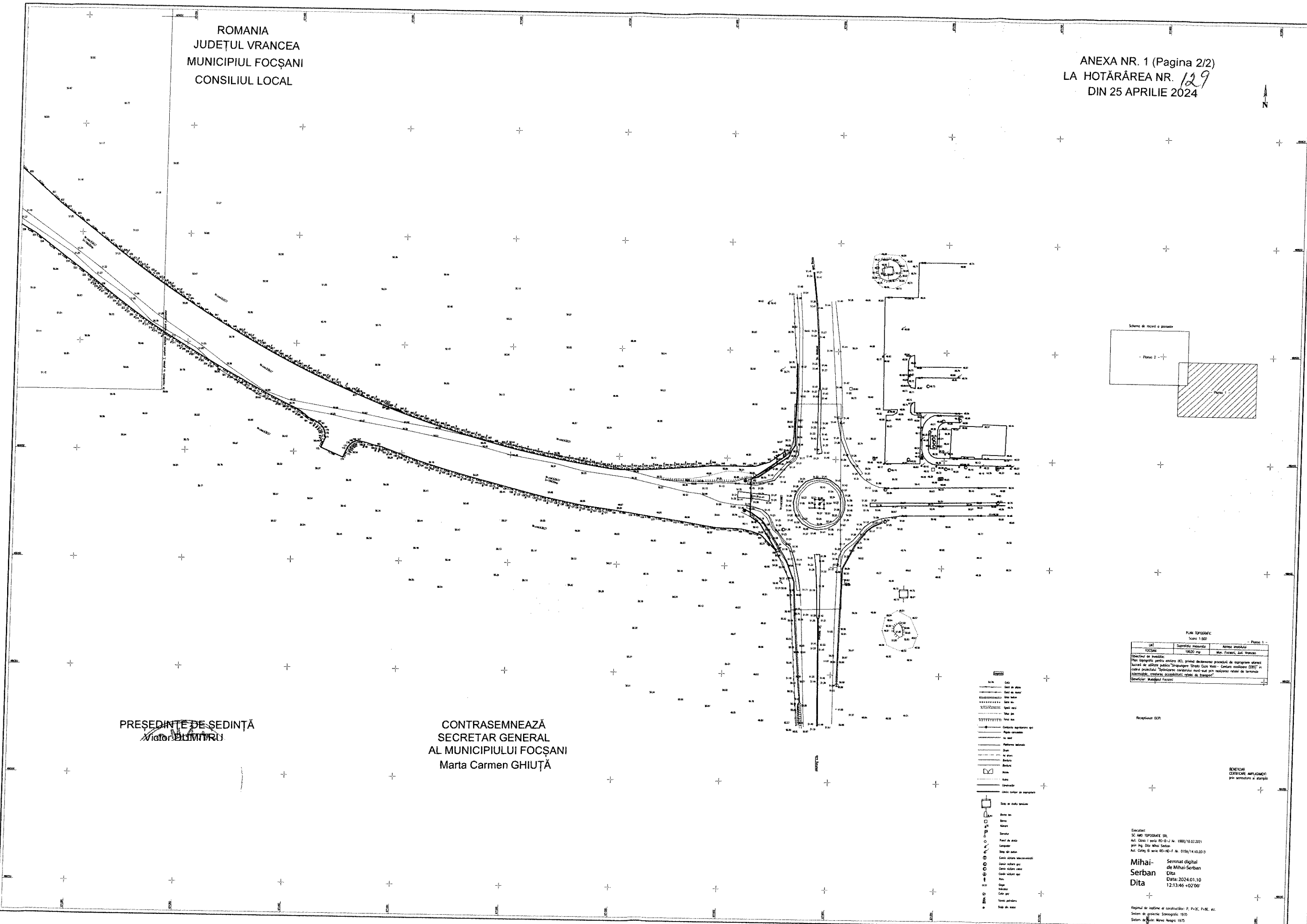
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI
Marta Carmen GHIUȚĂ

Elaborat:
S.C. A22 TOPOGRAFIE SRL
Aut. Clas. I serie RO-0-1 Nr. 1085/18.02.2021
prin Ing. Dita Miha Serban
Aut. Clas. I serie RO-0-1 Nr. 0155/14.10.2013

Mihai-
Serban
Dita

Semnat digital
de Mihai-Serban
Dita
Data: 2024.01.10
12:14:08 +02:00

Regulă de întocmire și conținut: P, P+Z, P+Z, etc.
Sistem de proiectare: Sineproiect 1975
Sistem de color: Monocrom 1975



PLAN TOPOGRAFIC		
Scara 1:500		
UAT	Suprafața măsurată	Suprafața măsurată
FOCȘANI	19020 m²	19020 m²
Obiectul de studiu: Plan topografic pentru amplasarea HCL privind declararea terenului de construcție aferent terenului de construcție publică "Școala Cămin Văde - Centru scolarilor (EBS)" în cadrul proiectului "Optimizarea condițiilor de învățare prin modernizarea rețelei de învățământ, construire, modernizare, reabilitare, rețea de transport"		
Beneficiar: Municipiul Focșani		

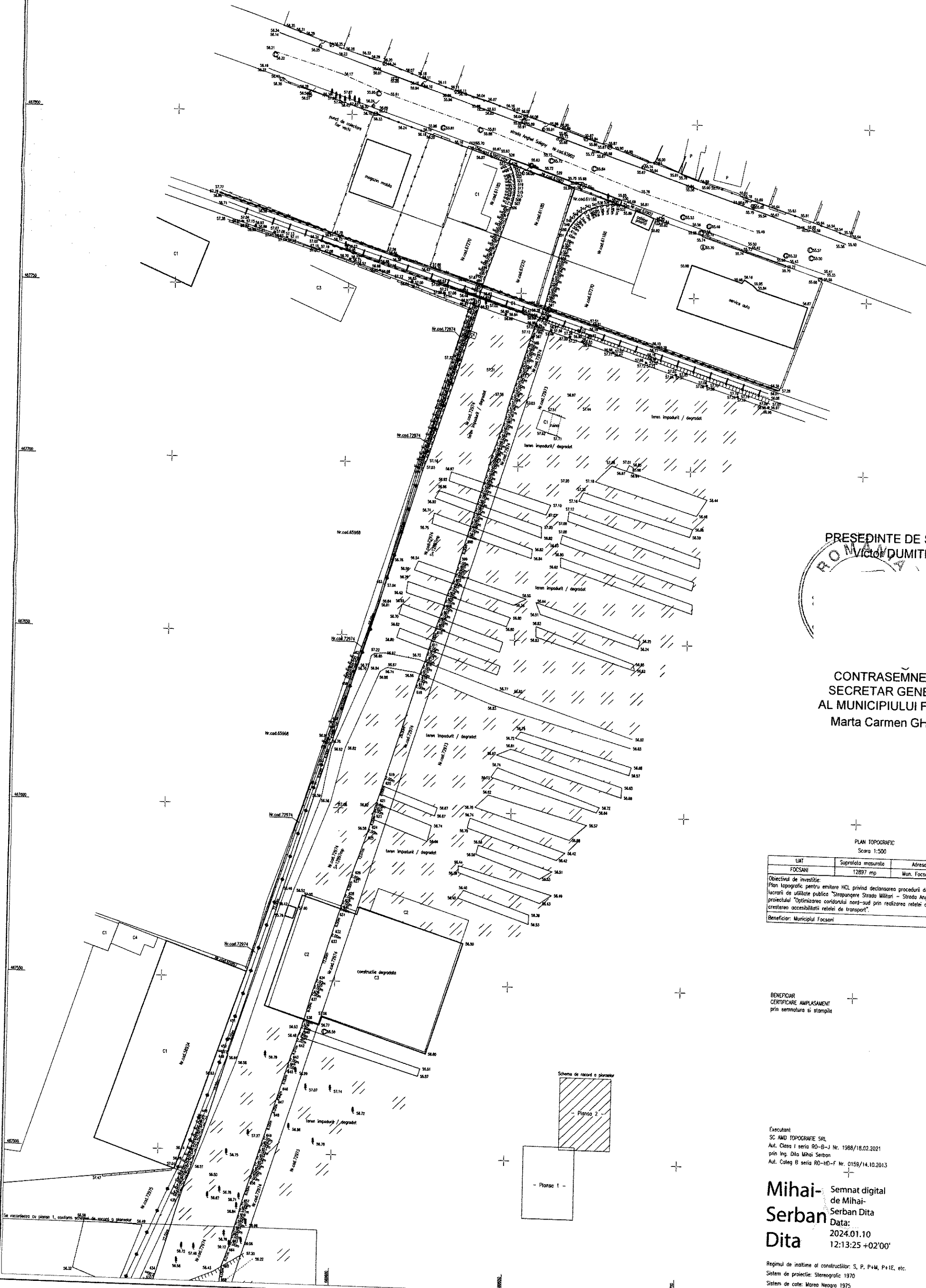
- 1.1.1. Cămin
- 1.1.2. Cămin de copii
- 1.1.3. Cămin de băieți
- 1.1.4. Cămin de fete
- 1.1.5. Cămin de băieți
- 1.1.6. Cămin de fete
- 1.1.7. Cămin de băieți
- 1.1.8. Cămin de fete
- 1.1.9. Cămin de băieți
- 1.1.10. Cămin de fete
- 1.1.11. Cămin de băieți
- 1.1.12. Cămin de fete
- 1.1.13. Cămin de băieți
- 1.1.14. Cămin de fete
- 1.1.15. Cămin de băieți
- 1.1.16. Cămin de fete
- 1.1.17. Cămin de băieți
- 1.1.18. Cămin de fete
- 1.1.19. Cămin de băieți
- 1.1.20. Cămin de fete
- 1.1.21. Cămin de băieți
- 1.1.22. Cămin de fete
- 1.1.23. Cămin de băieți
- 1.1.24. Cămin de fete
- 1.1.25. Cămin de băieți
- 1.1.26. Cămin de fete
- 1.1.27. Cămin de băieți
- 1.1.28. Cămin de fete
- 1.1.29. Cămin de băieți
- 1.1.30. Cămin de fete
- 1.1.31. Cămin de băieți
- 1.1.32. Cămin de fete
- 1.1.33. Cămin de băieți
- 1.1.34. Cămin de fete
- 1.1.35. Cămin de băieți
- 1.1.36. Cămin de fete
- 1.1.37. Cămin de băieți
- 1.1.38. Cămin de fete
- 1.1.39. Cămin de băieți
- 1.1.40. Cămin de fete
- 1.1.41. Cămin de băieți
- 1.1.42. Cămin de fete
- 1.1.43. Cămin de băieți
- 1.1.44. Cămin de fete
- 1.1.45. Cămin de băieți
- 1.1.46. Cămin de fete
- 1.1.47. Cămin de băieți
- 1.1.48. Cămin de fete
- 1.1.49. Cămin de băieți
- 1.1.50. Cămin de fete
- 1.1.51. Cămin de băieți
- 1.1.52. Cămin de fete
- 1.1.53. Cămin de băieți
- 1.1.54. Cămin de fete
- 1.1.55. Cămin de băieți
- 1.1.56. Cămin de fete
- 1.1.57. Cămin de băieți
- 1.1.58. Cămin de fete
- 1.1.59. Cămin de băieți
- 1.1.60. Cămin de fete
- 1.1.61. Cămin de băieți
- 1.1.62. Cămin de fete
- 1.1.63. Cămin de băieți
- 1.1.64. Cămin de fete
- 1.1.65. Cămin de băieți
- 1.1.66. Cămin de fete
- 1.1.67. Cămin de băieți
- 1.1.68. Cămin de fete
- 1.1.69. Cămin de băieți
- 1.1.70. Cămin de fete
- 1.1.71. Cămin de băieți
- 1.1.72. Cămin de fete
- 1.1.73. Cămin de băieți
- 1.1.74. Cămin de fete
- 1.1.75. Cămin de băieți
- 1.1.76. Cămin de fete
- 1.1.77. Cămin de băieți
- 1.1.78. Cămin de fete
- 1.1.79. Cămin de băieți
- 1.1.80. Cămin de fete
- 1.1.81. Cămin de băieți
- 1.1.82. Cămin de fete
- 1.1.83. Cămin de băieți
- 1.1.84. Cămin de fete
- 1.1.85. Cămin de băieți
- 1.1.86. Cămin de fete
- 1.1.87. Cămin de băieți
- 1.1.88. Cămin de fete
- 1.1.89. Cămin de băieți
- 1.1.90. Cămin de fete
- 1.1.91. Cămin de băieți
- 1.1.92. Cămin de fete
- 1.1.93. Cămin de băieți
- 1.1.94. Cămin de fete
- 1.1.95. Cămin de băieți
- 1.1.96. Cămin de fete
- 1.1.97. Cămin de băieți
- 1.1.98. Cămin de fete
- 1.1.99. Cămin de băieți
- 1.1.100. Cămin de fete

Executant:
SC AMO TOPOGRAFIE SRL
Aut. Clasa 1 pentru RM-0-1-2 Nr. 1888/18.02.2021
prin Ing. Dita Mihai Serban
Aut. Clasa 0 pentru RM-0-1-2 Nr. 0156/14.02.2013

Mihai-Serban
Dita

Semnat digital
de Mihai-Serban
Dita
Data: 2024.01.10
12:13:46 +0200

Regulamentul de construcție: P. 4/20, P. 4/21, etc.
Sistem de coordonate: Stereografic 1970
Sistem de măsură: Metru Național 1975



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VICTOR DUMITRU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI
Marta Carmen GHIUȚĂ

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

- Planșă 2 -		
UAT	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
FOCȘANI	12897 mp	Mun. Focșani, Jud. Vrancea
Obiectivul de investigație: Plan topografic pentru emitere HCL privind declararea procedurii de exproprierie aferent lucrării de utilitate publică "Străpungere Strada Milton - Strada Anghel Soliny" în cadrul proiectului "Optimizarea confortului nord-sud prin realizarea rețelei de termite intermodale, creșterea accesibilității rețelei de transport".		
Beneficiar: Municipiul Focșani		

BENEFICIAR
CERTIFICARE AMPLASAMENT
prin semnatura și stampila

Recepțional OCPI

Schema de racord a planșelor

- Planșă 2 -

- Planșă 1 -

Executant
SC AMD TOPOGRAFIE SRL
Aut. Clasa I seria RO-B-J Nr. 1988/18.02.2021
prin Ing. Dita Mihai-Serban
Aut. Categ. B seria RO-HD-F Nr. 0159/14.10.2013

Mihai-Serban
Dita
Semnat digital
de Mihai-Serban Dita
Data:
2024.01.10
12:13:25 +02'00'

Regimul de înălțime al construcțiilor: S, P, P+M, P+IE, etc.
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de cote: Mare Neagra 1975

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2 (Pagina 2/2)
LA HOTĂRÂREA NR. 129
DIN 25 APRILIE 2024



PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
Victor DUMITRU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta Carmen GHIUȚĂ

- Legendă
- 56.30 Cota
 - Ruine
 - Construcție
 - Platforma betonată
 - Drum
 - Al drum
 - Bordan
 - Taluză jos
 - Taluză sus
 - Al vent
 - Linia coridor de expropriere
 - Vana apă pluvială
 - Spații verzi
 - Al CF
 - Pod traversă cabluri electrice
 - Ed de apă
 - Gard de apă
 - Gard de metel
 - Gard beton
 - Hidrant
 - Căleșă gaz
 - Căleșă electrică
 - Cămin vizitare apă
 - Cămin vizitare aer
 - Cămin vizitare canal
 - Pom
 - Cășă
 - Indicator
 - Stație din beton
 - Stație telecomunicatii
 - Stație electrică

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

UAT	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
FOCSANI	12887 mp	Mun. Focsani, Jud. Vrancea

Obiectivul de investigație:
Plan topografic pentru emitere HCL privind declararea procedurii de expropriere aferent lucrării de utilitate publică "Străpungere Strada Milleri - Strada Anghel Saligny" în cadrul proiectului "Optimizarea conturului nord-sud prin realizarea rețelei de terminale intermodale, creșterea accesibilității rețelei de transport".
Beneficiar: Municipiul Focsani

BENEFICIAR
CERTIFICARE AMPLASAMENT
prin semnatura și stampila

Mihai-Serban
Dita
Executant
SC AMD 10 PUSCARI SRL
Aut. Clasa I seria RO-B-J Nr. 1988/18.02.2021
prin Ing. Dita Mihai-Serban
Aut. Categ B seria RO-HD-F Nr. 0159/14.10.2013

Regimul de înălțime al construcțiilor: S, P, P+M, P+IE, etc.
Sistem de proiectare: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagră 1975

Lista cuprinzând imobilele proprietate publică a statului afectate de coridorul de expropriere necesar realizării obiectivului de investiții de utilitate publică de interes local "Optimizarea coridorului Nord-Sud prin realizarea rețelei de terminale intermodale, creșterea accesibilității rețelei de transport"

Nr. crt	Județul	Unitatea administrativ teritorială	Denumirea proprietarului/deținătorului dreptului de administrare a imobilului	Tarla/ Parcelă	Număr cadastra/ Număr carte funciară	Categoria de folosință	Suprafața expropriată
1	Vrancea	Municipiul Focșani	Statul roman - în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea Companiei Naționale de căi Ferate C.F.R.	T 125, 128 Parcelele 6595, CAT 8092/3	67270/ 67270, 67270-C1	Cale ferată	386

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Victor DUMITRU

Contrasemnează,
Secretar General al Municipiului Focșani
Marta- Carmen GHIUȚĂ

Lista cuprinzând imobilele proprietate privată afectate de coridorul de expropriere necesar realizării obiectivului de investiții de utilitate publică de interes local "Optimizarea coridorului Nord-Sud prin realizarea rețelei de terminale intermodale, creșterea accesibilității rețelei de transport", proprietarii sau deținătorii acestora și sumele aferente justelor despăgubiri

Nr. crt	Județul	Unitatea administrativ teritorială	Denumirea proprietarului/deținătorului dreptului de administrare a imobilului	Tarla/ Parcelă	Număr cadastral	Număr carte funciară	Categoria de folosință	Suprafața expropriată (mp)	Valoarea despăgubirilor (lei)
1	Vrancea	Municipiul Focșani	SC COSIR COM S.R.L.	Tarla 29, Parcelele 147/1, 149/1, 139, 142/1, 145/1, 149/4, 138/3, 140/3, 141, 144, 149/2, 146, 149/3, 148, 144/1, 139/1	63937	63937	Arabil, Drum, altele	13.435	2.985.512,00
2	Vrancea	Municipiul Focșani	SC COSIR COM S.R.L.	Tarla -, Parcela 137/1	62130	62130	Arabil	70	15.555,00
3	Vrancea	Municipiul Focșani	SOCIETATEA DELICIOS BAKING HOUSE SRL	Tarla 80, Parcela 4628	72013	72013	Curți-construcții	2.577	343.595,00

4	Vrancea	Municipiul Focșani	APOSTU MARGARETA	Tarla 157, Parcela 8092/3	61185	61185	Curți- construcții	338	233.676,00
5	Vrancea	Municipiul Focșani	SC MARSAT COM STL	Tarla 157, Parcela 8092/3	61186	61186	Arabil	80	55.308,00
6	Vrancea	Municipiul Focșani	SC ENET SA	Tarla 158, Parcelele 8149, 8150, 8151, 8153, 8154, 8155	51618	51618	Curți- construcții	456	315.255,00
7	Vrancea	Municipiul Focșani	BECIU DOMNESC SA	Tarla 160, Parcelele 8178, 8179, 8188	6405N	62048	Cale ferată	270	186.664,00
8	Vrancea	Municipiul Focșani	STOIAN IONUȚ, STOIAN LILIAN- COSTICĂ	Tarla 87, Parcela 441	53779	53779	Curți- construcții	101	13.466,00
9	Vrancea	Municipiul Focșani	PAVEL EMILIAN, JUJĂU MĂDĂLINA	Tarla 87, Parcela 441	9099/2N	71108	Arabil	17	2.267,00
10	Vrancea	Municipiul Focșani	NEAGU NELU	Tarla - ,Parcela -	-	-	Arabil	254	33.866

11	Vrancea	Municipiul Focșani	LAMBRINOC MIHAL, LAMBRINOC PAULINA	Tarla 88, Parcela 449	10051N	69980	Arabil	3	400,00
12	Vrancea	Municipiul Focșani	Proprietar neidentificat	Tarla 87, Parcela 441	-	-	Arabil	228	30.400,00
13	Vrancea	Municipiul Focșani	MARIȘ STAN	Tarla 87, Parcela 441	-	-	Arabil	18	6.667,00
14	Vrancea	Municipiul Focșani	NSK INVESTMENT SERVICE SRL	Tarla 88, Parcela 449	67684	67684	Arabil	342	126.665,00
15	Vrancea	Municipiul Focșani	SĂRĂCILĂ NICULINA, MARIAN MITICA, MATEI AURELIAN, BĂTRÎNU NICOLETA, NEGOIȚĂ FLORINEL și ADRIANA, CORBEANU DAN- CONSTANTIN, OLARU ANICUȚA, AMĂRIUȚEI IOAN, MANOLACHE ANTIMIA și TĂNASE, ALEXA RODICA și EMIL- LUCIAN, CHIRIȚOIU MARIAN și CRISTINA, STANCIU ȘTEFAN și GABRIELA, MOCANU IONICĂ și ADELA ELENA, MOCANU CRISTIAN, SÎRBU TATIANA, POSTOLACHE GETA, CHIRIȚOIU DUMITRAȘC și	Tarla 88 Parcela 449	(19396- 9395- 9286- 9012)/26N	72760	Cale de acces	63	8.400,00

			MARIANA, CHIRIAC AURORA -MIOARA, MORARU MARIAN și CRISTINA, TROMPAC CARMEN -MARINA, ARGIND DANIELA- OANA						
16	Vrancea	Municipiul Focșani	MARIAN MITICA, SARACILA NICULINA	Tarla 88, Parcela 449	(19396- 9395- 9286- 9012)/25N	67153	Arabil	19	2.533,00

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Victor DUMITRU

Contrasemnează,
Secretar General al Municipiului Focșani
Marta- Carmen GHIUȚĂ

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL

Vitta Sebastian Florin PFA

Anexa nr.5 la Hotărârea nr. 129
din 25 aprilie 2024

VITTA SEBASTIAN FLORIN PFA
EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR
Str. Castelului 24 Brasov
Tel. 0740764119

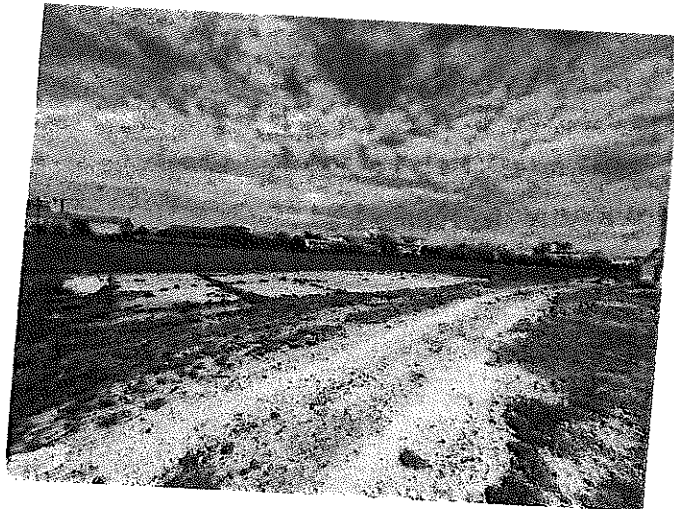
www.expertevaluare.ro

Raport Nr. 23027.1 / 04.08.2023

Raport de evaluare

privind determinarea, conform art. 11 alin. (7), (8) si (9), Legii nr. 255/2010 cu completările și modificările ulterioare, a despagubirilor aferente pentru imobile

PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE
AL TRASEULUI CUZA VODĂ - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA si
AL TRASEULUI MILITARI - SALIGNY - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA



BENEFICIAR: Primăria Municipiului Focșani, Judet Vrancea

ÎNTOCMIT: VITTA SEBASTIAN FLORIN PFA

DESTINATAR: Primăria Municipiului Focșani, Judet Vrancea

PROPRIETARI: Persoane fizice si juridice.

Data de referinta a evaluarii: 04 AUGUST 2023

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, clientului și destinatarului.

PFA VITTA SEBASTIAN FLORIN | tel. 0740.764.119 | www.expertevaluare.ro



DECLARATIA DE CONFORMITATE

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, cu legile actuale privind exproprierea, cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietățile evaluate.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul evaluat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este actionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul și nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- evaluatorul a respectat Codul Etic al evaluatorului autorizat;
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. nr. 40150 18.01.2022.

Expert Evaluator Ing. Vitta Sebastian
Membru Titular ANEVAR

Pagina 2 din 220



Scrisoare de transmitere

către: Primaria Municipiului Focșani, Județ Vrancea

Sediu: Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Focșani, Județ Vrancea

Stimate client,

- Va înaintez acest Raport de evaluare conform comanda privind determinarea, conform art. 11 alin. (7), (8) și (9), Legii nr. 255/2010 cu completările și modificările ulterioare, a despăgubirilor aferente pentru imobile aflate pe amplasamentul lucrării:

CORIDORUL DE EXPROPRIERE

- AL TRASEULUI CUZA VODĂ - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA și
- AL TRASEULUI MILITARI – SALIGNY - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA

- Pentru întocmirea prezentului raport, ce se axează pe Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, am avut ca bază atât informațiile furnizate de d-voastră, cât și date preluate din documentația de specialitate. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, iar acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată, îmi rezerv dreptul de a rectifica raportul de evaluare.

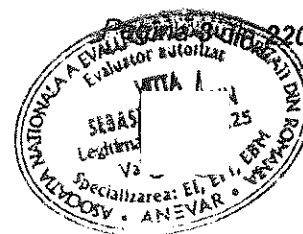
Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, precum și alte standarde și ghiduri de evaluare elaborate de ANEVAR, întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip.

Valoarea de circulație a imobilelor proprietate privată afectate de coridorul de expropriere al traseului Cuza Vodă - U.A.T. Focșani, jud. Vrancea, la momentul evaluării respectiv la data de 04.08.2023, având în vedere expertizele întocmite de camerele notarilor publici este:

Nr. crt.	Numele proprietarului/ deținătorului terenului	CF	Suprafață teren AFECTATĂ (mp)	Suprafață construcție	Suprafața construcție care se suprapune cu coridorul de expropriere	Valoare grile notariale (Euro)	Valoare grile notariale (Lei)
0	1	2	3	4	5	6	7

IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE AL TRASEULUI
CUZA VODĂ - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA

1	SC COSIR COM S.R.L.	63937	3.858			173.610	857.321
			238			10.710	52.888
			9.338			420.210	2.075.081
			1			45	222
2	SC COSIR COM S.R.L.	62130	70			3.150	15.555
3	SOCIETATEA DELICIOS BAKING HOUSE SRL	54165	2.577			69.579	343.595
Total Suprafață afectată			16.082		0	677.304	3.344.663



1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84

| Nr. crt. | Numele proprietarului/
deținătorului terenului | CF | Suprafață
teren
AFECTATĂ
(mp) | Suprafață
construcție | Suprafața
construcție
care se
suprapune cu
coridorul de
expropriere | Valoare grile
notariale (Euro) | Valoare grile
notariale (Lei) |
|----------|---|----|--|--------------------------|--|-----------------------------------|----------------------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE
AL TRASEULUI MILITARI - SALIGNY - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA

| AL TRASEULUI MILITARI - SALIGNY - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA | | | | | | | | |
|--|---|------------------|-------|---------------------------|------|-----|---------|-----------|
| 1 | APOSTU MARGARETA | 61185 | 338 | | | - | 47.320 | 233.676 |
| 2 | SC MARSAT COM STL | 61186 | 80 | - | - | - | 11.200 | 55.308 |
| 3 | Statul Român - Domeniul Public cu drept de ADMINISTRARE în favoarea MINISTERUL TRASNPORTELOR și drept de CONCESIUNE în favoarea COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR - S.A.” | 67270 | 386 | | | | 10.422 | 51.466 |
| | | 67270-C1 | | C1 - Cale ferata MAN | 2179 | 48 | 0 | 0 |
| 4 | SC COMETEX SRL | 50039 | 6.775 | | | | 948.500 | 4.683.883 |
| | | 50039-C1 | | C1 - cabina poarta | 4 | 4 | 600 | 2.963 |
| | | 50039-C5 | | C5 - sectie semifabricate | 522 | 366 | 78.300 | 386.681 |
| | | 50039-C31 | | C31 - magazie | 4 | 4 | 600 | 2.963 |
| 5 | SC ENET SA | 51618 | 456 | | | - | 63.840 | 315.255 |
| 6 | BECIU DOMNESC SA | 62048 | 270 | | | - | 37.800 | 186.664 |
| 7 | MUNICIPIUL FOCȘANI - DOMENIUL PRIVAT | 69526 | 17 | - | - | - | 459 | 2.267 |
| 8 | MUNICIPIUL FOCȘANI - DOMENIUL PRIVAT | 68639 | 159 | - | - | - | 4.293 | 21.200 |
| 9 | STOIAN IONUT, STOIAN LILIAN - COSTICĂ | 53779 | 101 | - | - | - | 2.727 | 13.466 |
| 10 | PAVEL EMILIAN SI JUJAU MADALINA | 71108 | 17 | - | - | - | 459 | 2.267 |
| 11 | NEAGU NELU | TP
28180/1994 | 254 | - | - | - | 6.858 | 33.866 |



| | | | | | | | | |
|--------------------------|---|-----------------|-------|---|---|-----|-----------|-----------|
| 12 | LAMBRINOC MIHAI,
LAMBRINCO PAULINA | 69980 | 3 | - | - | - | 81 | 400 |
| 13 | IAMANDEI FLORIN | TP
1199/1993 | 228 | - | - | - | 6.156 | 30.400 |
| 14 | MARIS STAN | - | 18 | - | - | - | 1.350 | 6.667 |
| 15 | MUNICIPIUL FOCȘANI -
DOMENIUL PRIVAT | 69349 | 46 | - | - | - | 1.242 | 6.133 |
| 16 | GIRLEANU MARIAN | 67684 | 342 | - | - | - | 25.650 | 126.665 |
| 17 | MUNICIPIUL FOCȘANI -
DOMENIUL PRIVAT | 69394 | 39 | - | - | - | 1.053 | 5.200 |
| 18 | Neidentificat | 17521 | 63 | - | - | - | 1.701 | 8.400 |
| 19 | MARIAN MITICA,
SARACILA NICULINA | 67153 | 19 | - | - | - | 513 | 2.533 |
| Total Suprafață afectată | | | 9.611 | | | 422 | 1.251.124 | 6.178.301 |

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse:

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil a acordului scris al clientului si autorul evaluarii. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, beneficiarul evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube survenite in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse in baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie imobilul evaluat, fie dreptul de proprietate/posesie asupra acestuia si care nu sunt cunoscute de evaluator. Valoarea de piata nu este determinata luand in considerare aspectele juridice ale imobilului si autorizatiile sau avizele aferente.
4. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
5. Se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv fara a se limita doar la aceasta si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice, etc.) care nu pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate la data inspectiei sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
6. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare din surse pe care le considera credibile, considerandu-le adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de proprietar/posesor. Evaluatorul nu a detinut informatii clare despre delimitarea corpurilor de proprietate exacta in teren, dimensiunile si implicit bunurile evaluate fiind orientative. Evaluatorul nu



raspunde despre eventualele reclamatii cu privire la dimensiuni sau pozitionarea exacta pe teren a bunurilor.

· 7. Continutul acestui raport este confidential pentru client si beneficiar, iar autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Lege si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat, imobilele pot fi evaluate la date diferite in situatii si limitari diferite, conform solicitarii beneficiarului care este responsabil de baza legala a acestor demersuri.

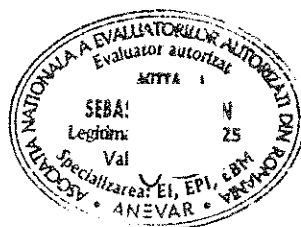
· 8. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul si/sau beneficiarul numit in raport.

· 9. Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca orice parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata in orice scop de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, alta decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

· 10. Evaluatorul prezinta o opinie cu privire la valoarea de despagubire stabilita conform Legii 255/2010, in cazul evaluarii investitiilor prin metoda costului de inlocuire-reconstructie (cost de nou). Orice informatie cuprinsa in raportul de evaluare citata din alta sursa sau la indicatiile beneficiarului este cu caracter informativ, folosirea acesteia in diverse scopuri sau interese fiind raspunderea stricta si exclusiva a beneficiarului. Valoarea terenului a fost stabilita conform Legii 255/2010, prin calcul matematic in baza informatiilor din grilele notarilor publici, orice abatere de la standarde fiind in interesul legii.

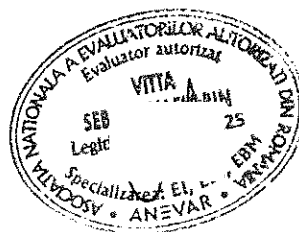
De asemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certific ca nu exista niciun interes direct cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Cu stima, **PFA VITTA SEBASTIAN FLORIN**
Expert Evaluator Ing. Vitta Sebastian
Membru Titular ANEVAR



Cuprins

| | |
|---|-----|
| DECLARATIA DE CONFORMITATE | 2 |
| Certificare | 2 |
| Scrisoare de transmitere..... | 3 |
| CAPITOLUL I. Sinteza raportului de evaluare | 8 |
| Identificarea evaluatorului: | 8 |
| Proprietatea evaluata se compune din urmatoarele terenuri si cladiri: | 8 |
| Scopul..... | 11 |
| Cadrul legal | 11 |
| DESTINATAR..... | 11 |
| PROPRIETAR..... | 11 |
| Baza Evaluarii | 11 |
| Data de referinta a evaluarii | 11 |
| Data inspectiei | 12 |
| Data intocmirii raportului | 12 |
| Cursul valutar la data evaluarii | 12 |
| CAPITOLUL II . TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII | 15 |
| Declararea conformității cu SEV. Certificare | 15 |
| Identificarea și competența evaluatorului | 15 |
| Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați | 16 |
| Scopul evaluării..... | 16 |
| Tipul valorii | 16 |
| Data evaluării și a raportului de evaluare..... | 17 |
| Moneda raportului..... | 17 |
| Tipul raportului | 17 |
| Identificarea imobilului..... | 17 |
| Tipul valorii | 17 |
| Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării..... | 18 |
| Identificarea activelor subiect al evaluării:..... | 18 |
| Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare..... | 18 |
| Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230) | 20 |
| Natura și sursa informațiilor utilizate | 21 |
| Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale | 22 |
| Restricții de utilizare, difuzare sau publicare..... | 24 |
| CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR | 25 |
| Date generale..... | 25 |
| Etaple și procedurile derulate în vederea exproprierii conform legii 255/2010 | 26 |
| Obiectivul și premisele evaluării..... | 29 |
| Determinarea cuantumului despăgubirilor și a prejudiciilor..... | 29 |
| Descrierea imobilelor evaluate..... | 32 |
| Conceptul de valoare și abordarea în evaluare | 35 |
| Procedura și metodologia de evaluare..... | 35 |
| Determinarea cuantumului despăgubirii aferente terenurilor | 36 |
| Reconcilierea valorilor. Declararea valorii selectate | 41 |
| ANEXE -GRILE DE COMPARATIE | 45 |
| POZE:..... | 124 |
| ACTE:..... | 128 |



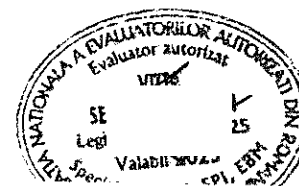
CAPITOLUL I. Sinteza raportului de evaluare

Identificarea evaluatorului:

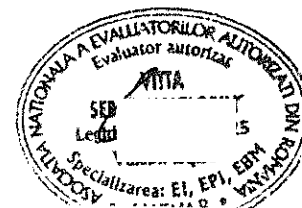
PFA VITTA SEBASTIAN reprezentată prin Expert Evaluator Ing. Vitta Sebastian, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, cu legitimația nr. 17125, am întocmit prezentul raportul de evaluare.

Proprietatea evaluată se compune din următoarele terenuri și clădiri:

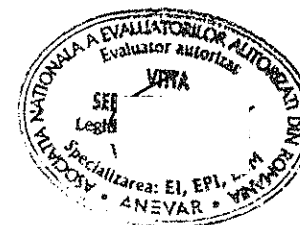
| IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE AL TRASEULUI CUZA VODĂ - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|---------|--|-------|--|------------------------|-----------------|----------|--------------------------------------|--|-----------------------|---|-------|
| Nr. crt. | Județ | U.A.T. | Numele proprietarului/ deținătorului terenului | Tarla | Parcela | Categorie de folosință | Nr. cad./ Topo | CF | Suprafața totală teren | Suprafață teren AFECTATĂ (mp) | Suprafață construcție | Suprafața construcție care se suprapune cu coridorul de expropriere | |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| 6 | Vrancea | Focșani | SC COSIR COM S.R.L. | 29 | 147/1, 149/1, 139, 142/1, 145/1, 149/4, 138/3, 140/3, 141, 144, 149/2, 146, 149/3, 148, 144/1, 139/1 | A, Dr, Altele | 63937 | 63937 | 195491 | 3.858,00
238,00
9.338,00
1,00 | | | |
| 7 | Vrancea | Focșani | SC COSIR COM S.R.L. | - | 137/1 | A | 62130 | 62130 | 13611 | 70,00 | | | |
| 8 | Vrancea | Focșani | SOCIETATEA DELICIOS BAKING HOUSE SRL | T80 | P4628 | Cc | CAD. 516/1/2/1N | 54165 | Din acte = 11732
Măsurată = 11539 | 2.577,00 | | | |
| | | | | | | | 54165 | 54165-C1 | | | C1 - SOPRON | 679 | |
| | | | | | | | 54165 | 54165-C2 | | | C2 - GRAJD | 68 | |
| | | | | | | | 54165 | 54165-C3 | | | C3 - SOPRON | 198 | |
| | | | | | | | 54165 | 54165-C4 | | | C4 - MAGAZIE | 77 | |
| | | | | | | | 54165 | 54165-C5 | | | C5 - MAGAZIE | 57 | |
| | | | | | | | 54165 | 54165-C6 | | | C6 - MAGAZIE | 207 | |
| | | | | | | | 54165 | 54165-C7 | | | C7 - CANTAR BASCULA | 18 | |
| Total Suprafață afectată | | | | | | | | | | 16.082 | | | 1.304 |



| Nr. crt. | Județ | U.A.T. | Numele proprietarului/ deținătorului terenului | Tarla | Parcela | Categorie de folosință | Nr. cad./ Topo | CF | Suprafața totală teren | Suprafață teren AFECTATĂ (mp) | Suprafață construcție | Suprafata constructie care se suprapune cu coridorul de expropriere | |
|---|---------|---------|--|-----------|--|------------------------|----------------|----------|---|-------------------------------|-----------------------|---|----|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE AL TRASEULUI MILITARI - SALIGNY - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | Vrancea | Focșani | APOSTU MARGARETA | 157 | 8092/3 | Curti constructii | 61185 | 61185 | Din acte = 654
Măsurată = 659 | 338 | C1 | 150 | - |
| 14 | Vrancea | Focșani | SC MARSAT COM STL | 157 | 8092/3 | Arabil | 61186 | 61186 | Din acte = 1160
Măsurată = 506 | 80 | - | - | - |
| 15 | Vrancea | Focșani | Statul Român - Domeniul Public cu drept de ADMINISTRARE în favoarea MINISTERUL TRASNPOTURILOR și drept de CONCESIUNE în favoarea COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR - S.A.” | T125.T128 | 6595. CAT8092/3 | Cale Ferata | 67270 | 67270 | Din acte = 21835571
Măsurată = 10267 | 386 | | | |
| | | | | | | | 67270 | 67270-C1 | | | C1 - Cale ferata MAN | 2179 | 48 |
| 16 | Vrancea | Focșani | SC COMETEX SRL | 158 | 8100. 8116. 8119. 8132. 8154. 8156. 8157 | Curti constructii | 50039 | 50039 | Din acte = 128421
Măsurată = 127447 | 6.775 | | | |
| | | | | | 50039 | | 50039-C1 | | | C1 - cabina poarta | 4 | 4 | |
| | | | | | 50039 | | 50039-C5 | | | C5 - sectie semifabricate | 522 | 366 | |
| | | | | | 50039 | | 50039-C31 | | | C31 - magazie | 4 | 4 | |
| 17 | Vrancea | Focșani | SC ENET SA | 158 | 8149. 8150. 8151. 8153. 8154. 8155 | Curti constructii | 51618 | 51618 | 16980 | 456 | C1 | 378 | - |
| 18 | Vrancea | Focșani | BECIU DOMNESC SA | 160 | 8178. 8179.8188 | Cale Ferata | CAD: 6405N | 62048 | Din acte = 37393
Măsurată = 37082 | 270 | C1 | 16 | - |



| Nr. crt. | Județ | U.A.T. | Numele proprietarului/ deținătorului terenului | Tarla | Parcela | Categorie de folosință | Nr. cad./ Topo | CF | Suprafața totală teren | Suprafață teren AFECTATĂ (mp) | Suprafață construcție | Suprafața construcție care se suprapune cu coridorul de expropriere |
|--|---------|---------|--|-------|--|------------------------|---------------------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE AL TRASEULUI MILITARI - SALIGNY - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA | | | | | | | | | | | | |
| 19 | Vrancea | Focșani | MUNICIPIUL FOCȘANI - DOMENIUL PRIVAT | 158 | 8122, 8123, 8124, 8125, 8126, 8127, 8128, 8129 | Curti constructii | 69526 | 69526 | 9019 | 17 | - | - |
| 20 | Vrancea | Focșani | MUNICIPIUL FOCȘANI - DOMENIUL PRIVAT | 0 | 449 | Drum | 68639 | 68639 | 10694 | 159 | - | - |
| 21 | Vrancea | Focșani | STOIAN IONUT, STOIAN LILIAN - COSTICĂ | 87 | 441 | Curti constructii | 53779 | 53779 | 500 | 101 | C1 | 23 |
| 22 | Vrancea | Focșani | PAVEL EMILIAN SI JUJAU MADALINA | 87 | 441 | Arabil | CAD: 9099/2N | 71108 | 883 | 17 | - | - |
| 23 | Vrancea | Focșani | NEAGU NELU | - | - | Arabil | - | TP 28180/1994 | 2080 | 254 | - | - |
| 24 | Vrancea | Focșani | LAMBRINOC MIHAI, LAMBRINCO PAULINA | 88 | 449 | Arabil | CAD: 10051N | 69980 | 490 | 3 | - | - |
| 25 | Vrancea | Focșani | IAMANDEI FLORIN | - | - | Arabil | - | TP 1199/1993 | 301 | 228 | - | - |
| 26 | Vrancea | Focșani | MARIȘ STAN | - | - | Arabil | - | - | 309 | 18 | - | - |
| 27 | Vrancea | Focșani | MUNICIPIUL FOCȘANI - DOMENIUL PRIVAT | 87 | 441 | Drum | 69349 | 69349 | 488 | 46 | - | - |
| 28 | Vrancea | Focșani | GIRLEANU MARIAN | 88 | 449 | Arabil | 67684 | 67684 | Din acte = 10000
Măsurată = 9978 | 342 | - | - |
| 29 | Vrancea | Focșani | MUNICIPIUL FOCȘANI - DOMENIUL PRIVAT | 0 | 477 | Drum | 69394 | 69394 | 603 | 39 | - | - |
| 30 | Vrancea | Focșani | - | - | - | cale de acces | - | 17521 | 2079 | 63 | - | - |
| 31 | Vrancea | Focșani | MARIAN MITICA, SARACILA NICULINA | 88 | 449 | Arabil | CAD: (19396-9395-9286-9012)/25N | 67153 | Din acte = 573
Măsurată = 574 | 19 | - | - |
| Total Suprafață afectată | | | | | | | | | | 9.611 | | 422 |



Scopul

Estimarea valorii de despăgubire a terenului și investițiilor în vederea exproprierii conform Art.11, alin.(7) din legea 255/2010 care prevede: Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativă - teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

Cadrul legal

Stabilirea valorii juste a imobilizărilor coporale se va face cu respectarea prevederilor Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, a Standardelor de Evaluare pentru estimarea valorii de despăgubire a terenului.

Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Hotărârea nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local de pe coridorul de expropriere aferent proiectului, stabilesc procedura de evaluare a terenurilor și investițiilor situate pe coridorul de expropriere avizat conform studiului de fezabilitate.

În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin Hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin Hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit Legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declansarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la Dispoziția proprietarilor de imobile. Amplasamentul lucrării se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul Consiliului Local respectiv, prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului și va fi comunicat spre avizare și recepție Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Amplasamentul va fi materializat prin bornarea tuturor punctelor de coordonate care îl definesc pe acesta. Autoritățile administrației publice locale vor include coordonatele coridorului de expropriere în planurile urbanistice generale ale localităților. Actualizarea planurilor urbanistice generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism poate fi finanțată și de către expropriator.

În înțelesul prezentei legi, coridorul de expropriere este stabilit pe baza studiilor de fezabilitate în varianta finală sau a documentațiilor de urbanism, după caz, și este aprobat odată cu indicatorii tehnico-economici sau documentația de urbanism, incluzând și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate.

DESTINATAR

Primăria Municipiului Focsani, Județ Vrancea

PROPRIETAR

Persoane fizice și juridice

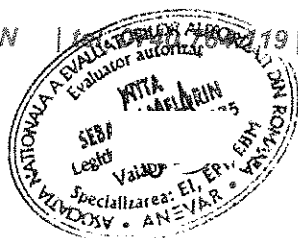
Baza Evaluării

Estimarea valorii de despăgubire a terenului și a terenurilor

Data de referință a evaluării

04.08.2023

PFA VITTA SEBASTIAN FLORIN



www: expertevaluare.ro

Data inspectiei

20.04.2023

Data intocmirii raportului

04.08.2023

Cursul valutar la data evaluarii

4.9382 lei/EUR

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, avându-se în vedere criteriile care stau la baza reconcilierii și anume adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor, Valoarea de expropriere a IMOBILELOR raportare la grila notarilor este:

| Nr. crt. | Numele proprietarului/deținătorului terenului | CF | Suprafață teren AFECTATĂ (mp) | Suprafață construcție | Suprafata constructie care se suprapune cu coridorul de expropriere | Valoare grile notariale (Euro) | Valoare grile notariale (Lei) |
|----------|---|----|-------------------------------|-----------------------|---|--------------------------------|-------------------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

**IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE AL TRASEULUI
CUZA VODĂ - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA**

| | | | | | | | |
|--------------------------|--|-------|--------|--|---|---------|-----------|
| 1 | SC COSIR COM S.R.L. | 63937 | 3.858 | - | - | 173.610 | 857.321 |
| | | | 238 | | | 10.710 | 52.888 |
| | | | 9.338 | | | 420.210 | 2.075.081 |
| | | | 1 | | | 45 | 222 |
| 2 | SC COSIR COM S.R.L. | 62130 | 70 | - | - | 3.150 | 15.555 |
| 3 | SOCIETATEA
DELICIOS BAKING
HOUSE SRL | 54165 | 2.577 | constructii
inscrise in CF si
autodemolate | | 69.579 | 343.595 |
| Total Suprafata afectata | | | 16.082 | - | - | 677.304 | 3.344.663 |



| Nr. crt. | Numele proprietarului/ deținătorului terenului | CF | Suprafață teren AFECTATĂ (mp) | Suprafață construcție | Suprafața construcție care se suprapune cu coridorul de expropriere | Valoare grile notariale (Euro) | Valoare grile notariale (Lei) |
|----------|--|----|-------------------------------|-----------------------|---|--------------------------------|-------------------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

**IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE
AL TRASEULUI MILITARI - SALIGNY - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA**

| | | | | | | | | |
|----|---|------------------|-------|---------------------------|------|-----|---------|-----------|
| 1 | APOSTU MARGARETA | 61185 | 338 | | | - | 47.320 | 233.676 |
| 2 | SC MARSAT COM STL | 61186 | 80 | - | - | - | 11.200 | 55.308 |
| 3 | Statul Român - Domeniul Public cu drept de ADMINISTRARE în favoarea MINISTERUL TRASNPURTURILOR și drept de CONCESIUNE în favoarea COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR - S.A.” | 67270 | 386 | | | | 10.422 | 51.466 |
| | | 67270-C1 | | C1 - Cale ferata MAN | 2179 | 48 | 0 | 0 |
| 4 | SC COMETEX SRL | 50039 | 6.775 | | | | 948.500 | 4.683.883 |
| | | 50039-C1 | | C1 - cabina poarta | 4 | 4 | 600 | 2.963 |
| | | 50039-C5 | | C5 - sectie semifabricate | 522 | 366 | 78.300 | 386.661 |
| | | 50039-C31 | | C31 - magazie | 4 | 4 | 600 | 2.963 |
| 5 | SC ENET SA | 51618 | 456 | | | - | 63.840 | 315.255 |
| 6 | BECIU DOMNESC SA | 62048 | 270 | | | - | 37.800 | 186.664 |
| 7 | MUNICIPIUL FOCȘANI - DOMENIUL PRIVAT | 69526 | 17 | - | - | - | 459 | 2.267 |
| 8 | MUNICIPIUL FOCȘANI - DOMENIUL PRIVAT | 68639 | 159 | - | - | - | 4.293 | 21.200 |
| 9 | STOIAN IONUT, STOIAN LILIAN - COSTICĂ | 53779 | 101 | | | - | 2.727 | 13.466 |
| 10 | PAVEL EMILIAN SI JUJAU MADALINA | 71108 | 17 | - | - | - | 459 | 2.267 |
| 11 | NEAGU NELU | TP
28180/1994 | 254 | - | - | - | 6.858 | 33.866 |



| | | | | | | | | |
|--------------------------|---|-----------------|-------|---|---|-----|-----------|-----------|
| 12 | LAMBRINOC MIHAI,
LAMBRINCO PAULINA | 69980 | 3 | - | - | - | 81 | 400 |
| 13 | IAMANDEI FLORIN | TP
1199/1993 | 228 | - | - | - | 6.156 | 30.400 |
| 14 | MARIS STAN | - | 18 | - | - | - | 1.350 | 6.667 |
| 15 | MUNICIPIUL FOCȘANI -
DOMENIUL PRIVAT | 69349 | 46 | - | - | - | 1.242 | 6.133 |
| 16 | GIRLEANU MARIAN | 67684 | 342 | - | - | - | 25.650 | 126.665 |
| 17 | MUNICIPIUL FOCȘANI -
DOMENIUL PRIVAT | 69394 | 39 | - | - | - | 1.053 | 5.200 |
| 18 | Neidentificat | 17521 | 63 | - | - | - | 1.701 | 8.400 |
| 19 | MARIAN MITICA,
SARACILA NICULINA | 67153 | 19 | - | - | - | 513 | 2.533 |
| Total Suprafață afectată | | | 9.611 | | | 422 | 1.251.124 | 6.178.301 |

Valoarea proprietatilor imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- Standardele de Evaluare SEV, compuse din:
SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
SEV 400 - Verificarea evaluării
SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar

Abrevieri

Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

PFA VITTA SEBASTIAN

Expert Evaluator Ing. Vitta Sebastian

Membru Titular ANEVAR



CAPITOLUL II . TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Declararea conformității cu SEV. Certificare

Elaboratorul prezentului raport de evaluare declară că deține calitatea de evaluator autorizat, fiind membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și competența necesară pentru realizarea evaluării: EPI, EBM. Evaluatorul autorizat poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Dacă este cazul, asistența substanțială din partea altor specialiști pentru orice aspect al evaluării este convenită și consemnată, precum și măsura în care evaluatorul s-a bazat pe aceasta.

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică faptul că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, iar concluziile se bazează pe informații și date furnizate de către client, considerate de evaluator ca fiind valide, conform **SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104, SEV105, GEV 630 și legea 255/2010, actualizată și completată, precum și normele de aplicare ale acesteia.**
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă o opinie imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Evaluatorul nu are niciun interes personal actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării (sau dacă există, acesta este specificat) sau față de vreuna din părțile implicate.
- Implicarea evaluatorului în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau care favorizează cauza clientului în funcție de opinia acestuia.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale certificării.

În aceste condiții, evaluatorul autorizat își asumă responsabilitatea pentru datele utilizate și concluziile obiective și imparțiale prezentate în prezentul raport de evaluare. Evaluatorul deține polița de asigurare-răspundere civilă profesională în valoare de 10.000 EURO. Vitta Sebastian Florin PFA este membru titular ANEVAR nr.17125. Poziția evaluatorului este de consultant neutru.

Identificarea și competența evaluatorului

| | | | | | |
|---------------------|--------------------------------|--------------------------|----------|-----------------------|--------|
| Denumire evaluator: | Vitta Sebastian Florin | Legitimatie: | 17125 | Valabila: | 2023 |
| Adresa: | Str. Castelului nr. 24, Brasov | | | Cod postal: | 500014 |
| Date de contact: | Tel. mobil: | 0740764119 | | | |
| Prestator/ | E-mail: | vittasebastian@gmail.com | Website: | www.expertevaluare.ro | |



Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Numarul raportului 23027
Beneficiar Primăria Municipiului Focșani
CUI Client 4350645
Adresa beneficiar: Bd. Dimitrie Cantemir, nr. 1 bis, Municipiului Focșani, Judet Vrancea, cod postal 620098.

Scopul evaluării

Estimarea valorii de despăgubire a terenurilor și investițiilor în vederea exproprierii conform Art.11, alin.(7) din legea 255/2010 care prevede: Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, **Hotărârea nr. 53/2011** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local de pe coridorul de expropriere aferent proiectului, stabilesc procedura de evaluare a terenurilor și investițiilor situate pe coridorul de expropriere avizat conform studiului de fezabilitate.

În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin Hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin Hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit Legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declansarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la Dispoziția proprietarilor de imobile. Amplasamentul lucrării se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul Consiliului Local respectiv, prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului și va fi comunicat spre avizare și recepție Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Amplasamentul va fi materializat prin bornarea tuturor punctelor de coordonate care îl definesc pe acesta. Autoritățile administrației publice locale vor include coordonatele coridorului de expropriere în planurile urbanistice generale ale localităților. Actualizarea planurilor urbanistice generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism poate fi finanțată și de către expropriator.

În înțelesul prezentei legi, coridorul de expropriere este stabilit pe baza studiilor de fezabilitate în varianta finală sau a documentațiilor de urbanism, după caz, și este aprobat odată cu indicatorii tehnico-economici sau documentația de urbanism, incluzând și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate.

Tipul valorii

Valoarea de despăgubire, conform Legii 255/2010, ca valoare specială - suma care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

Valoarea specială poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi



caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piață cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât. Când valoarea specială este identificată, aceasta ar trebui raportată și diferențiată clar de valoarea de piață.

Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Valoarea sinergie este un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau a mai multor active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător, atunci acesta este un exemplu de valoare specială.

În scopul determinării valorii de despăgubire juste, raportul de evaluare utilizează abordări ce pot fi considerate abateri de la Standardele de evaluare a Bunurilor, în interesul legii.

Data evaluării și a raportului de evaluare

Data întocmirii raportului: **04.08.2023**

Data evaluării: **04.08.2023**

Data inspecției: **20.04.2023**

Moneda raportului

Moneda raportului: Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în lei (LEI) și euro (EUR) cursul de schimb al Băncii Naționale a României valabil la data în care se estimează valoarea.

Cursul de schimb valutar valabil la data evaluării 04.08.2023: **1 EUR = 4.9382 LEI**

Tipul raportului

Tipul de raport: raport explicativ (narativ) – oferă evaluatorului posibilitatea de a-și susține și explica opinia și concluziile și de a-și convinge cititorii în privința valorii finale estimate. Obiectivele unui raport de evaluare explicativ constau în a răspunde, în scris, la întrebările/cerințele clientului și în a fundamenta/susține aceste răspunsuri cu fapte, raționamente și concluzii.

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorilor vor determina gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare. Formatul raportului, precum și orice excludere de la cerințele acestui standard trebuie să fie convenite în prealabil și consemnate în termenii de referință ai evaluării. Toate rapoartele de evaluare vor include referiri la aspectele care fac parte din termenii de referință ai evaluării (SEV 101-Termenii de referință ai evaluării).

Identificarea imobilului

Poate fi necesară o clarificare pentru a se face distincția între un activ și un drept asupra acestuia sau un drept de folosință a acelui activ. Dacă evaluarea se face pentru un activ care se utilizează împreună cu alte active, va fi necesar să se clarifice dacă acele active se includ în evaluare, dacă se exclud și se presupune că sunt disponibile sau dacă se exclud și se presupune că nu sunt disponibile (SEV 100- paragrafele 23 și 24).

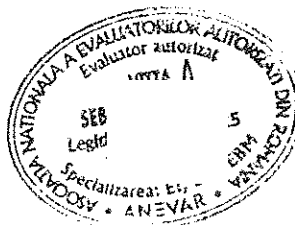
Datele de identificare și descrierea investițiilor (clădiri, construcții speciale, etc) și terenurilor sunt specificate în anexe, valoarea de despăgubire fiind determinată individual, pentru fiecare imobil sau dacă raportul de evaluare este individual, datele de identificare sunt cuprinse în capitolul 2.4 .

Tipul valorii

Tipul valorii îl reprezintă valoarea de piață (așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022) a drepturilor de proprietate asupra imobilului.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii de piață a proprietății la un moment dat.

Definiția Valorii de piață, conform SEV 104 - reprezintă „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”



Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluările, inclusiv verificările evaluărilor, vor fi efectuate în conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 Cadrul general, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluării cerute și condițiilor stabilite prin termenii de referință ai evaluării. Documentarea făcută pe durata unei evaluări trebuie să fie adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta. Referințele la o evaluare cuprinse în acest standard sunt valabile și pentru o verificare a evaluării. În scopul respectării normelor ANEVAR a fost utilizat ca și referință **GEV630**, care este elaborat pentru a oferi suport evaluatorilor și utilizatorilor de rapoarte de evaluare în înțelegerea și implementarea standardelor și este aplicabil numai pentru derularea activității de evaluare a bunurilor imobile.

Evaluarea bunurilor imobile poate fi realizată numai de către evaluatorii autorizați care dețin specializarea evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), conform legislației aplicabile în România. Evaluarea acestui tip de bunuri nu poate fi realizată în nicio circumstanță de către evaluatorii autorizați care nu dețin specializarea EPI.

În contextul GEV630, conceptele de bun imobil și proprietate imobiliară sunt echivalente.

Prin evaluarea proprietăților imobiliare se înțelege orice activitate de evaluare care are ca subiect al evaluării o proprietate imobiliară sau una din componentele acesteia (teren sau construcții). Prin termenul de construcții se face referire atât la clădiri, cât și la construcții speciale. Rapoartele de evaluare vor purta parafa de evaluator valabilă la data emiterii acestora.

Identificarea activelor subiect al evaluării:

(1) Activele identificate supuse evaluării, subiect al evaluării va fi prezentată în raportul de evaluare, după caz, prin adresă, copii ale extraselor din documentația cadastrală, copii ale actelor de proprietate, hartă de referință, fotografii, date privind impozitarea și evidențierea contabilă a componentelor proprietății imobiliare sau orice alte referințe similare și care sunt relevante pentru scopul și utilizarea desemnată a evaluării.

(2) Orice aspecte neobișnuite și contrastante dintre utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate trebuie să fie clar evidențiate în raport.

(3) Orice aspecte care diferă între situația scriptică și situația faptică a proprietății subiect trebuie să fie clar evidențiate în raport.

(4) Orice ipoteze privind dreptul de proprietate trebuie să fie clar precizate în raport.

Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre locație, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile situate pe coridorul exproprierii.

Datele despre localizare sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare definită în acest scop.

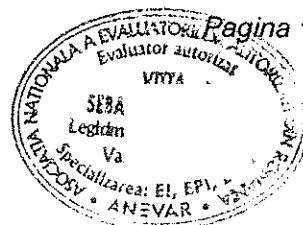
Inspekția proprietății, efectuată de către evaluator, ar trebui să fie suficientă încât să permită:

- identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare;
- dezvoltarea unei opinii privind CMBU, în situația în care o astfel de opinie este necesară și adecvată;

- efectuarea de comparații pertinente în evaluarea proprietății.

Inspekția proprietății imobiliare subiect se efectuează, de regulă, împreună cu clientul sau cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului.

Conform Hotărârii nr. 53/2011, Capitolul IV, art.12, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu privire la accesul la imobilele afectate de expropriere, precizează: (1) deținătorii cu orice titlu ai imobilelor afectate de elaborarea variantei finale a studiului de fezabilitate pe coridorul de expropriere sunt obligați, după o prealabilă și obligatorie înștiințare efectuată de către expropriator, să permită accesul pentru efectuarea măsurărilor topografice, a studiilor geotehnice și a oricăror operațiuni necesare studiului de fezabilitate, documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, precum și a studiilor



de teren arheologice. (2) Aceste dispoziții se aplică și pentru efectuarea măsurătorilor topografice necesare întocmirii planurilor, precum și pentru întocmirea rapoartelor de evaluare sau pentru orice alte activități necesare, prevăzute de lege. (3) În vederea efectuării activităților prevăzute la alin. (1) și (2), înștiințarea efectuată de expropriator se face printr-un anunț afișat la sediul consiliului local al unității administrativ-teritoriale/Consiliului General al Municipiului București, ce va cuprinde cel puțin amplasamentul lucrării și calendarul referitor la datele în care se va permite accesul pentru activitățile respective.

Evaluatorul trebuie să urmărească corespondența între descrierea scriptică și situația proprietății constatată la data inspecției acesteia și să prezinte în raportul de evaluare orice neconcordanțe observate.

Suprafețele utilizate în estimarea valorii trebuie să fie bazate pe suprafețe menționate într-un document emis de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii. În cazul lipsei unor documente sau în cazul existenței unor neconcordanțe, se vor utiliza documentele sau informațiile fizice, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către evaluator și expropriator.

În situațiile în care există Carte funciară, iar între suprafața măsurată și suprafața din actele de proprietate există diferență, de regulă se ia în considerare suprafața măsurată. În cazul în care nu există Carte funciară și din documentele emise de către o persoană autorizată rezultă o suprafață diferită de cea din acte, de regulă, se va utiliza suprafața măsurată. În cazul în care nu se utilizează suprafața măsurată, evaluatorul va argumenta alegerea sa în termenii de referință ai raportului.

În raportul de evaluare, descrierea proprietății subiect trebuie să fie clară și să conțină informațiile minime necesare pentru evaluare (care, fără a se limita la acestea, pot fi: amplasarea, dreptul asupra proprietății imobiliare, caracteristicile fizice ale terenului și construcțiilor, utilizarea etc.).

În cadrul raportului de evaluare trebuie să se indice sursele de informații pentru toate datele incluse în raport și folosite în evaluare.

Datele și informațiile vor fi colectate, prin diferite mijloace, de exemplu, prin inspecții, interviuri, calcule și analize, informații suficiente pentru fundamentarea adecvată a evaluării. Pentru a determina volumul de informații este necesar un raționament profesional, astfel încât informațiile ce urmează a fi obținute să fie adecvate scopului evaluării. Din motive de ordin practic, este normal să se stabilească limitările extinderii documentării evaluatorului. Orice astfel de limitări trebuie să fie consemnate în termenii de referință ai evaluării.

Atunci când o evaluare presupune ca evaluatorul să se bazeze pe informații furnizate de terțe părți, trebuie analizat dacă informațiile sunt credibile sau dacă evaluatorul se poate baza pe ele fără a afecta credibilitatea concluziei asupra valorii. În situațiile în care evaluatorul are motive să se îndoiască de credibilitatea sau veridicitatea informațiilor furnizate, fie acestea nu trebuie utilizate, fie evaluatorul va informa clientul asupra rezervelor sale. Pentru a analiza credibilitatea și veridicitatea informațiilor furnizate, trebuie luate în considerare elemente cum ar fi:

- scopul evaluării;
- importanța informației în formularea concluziei asupra valorii;
- experiența sursei de informații legată de problema respectivă;
- experiența evaluatorului legată de problema respectivă;
- dacă sursa informațiilor este independentă fie față de subiectul evaluării, fie față de clientul sau utilizatorul evaluării;
- măsura în care informațiile sunt disponibile public;
- limitările obligației de documentare, specificate în cadrul termenilor de referință ai evaluării.

Scopul evaluării, tipul valorii, documentarea necesară pentru evaluare și limitările documentării, precum și toate sursele de informații pe care evaluatorul se va baza sunt prezentate în termenii de referință ai evaluării, a se vedea SEV 101-Termenii de referință ai evaluării. Dacă pe durata unei evaluări devine clar că documentarea inclusă în termenii de referință ai evaluării nu va conduce la obținerea unei valori credibile sau dacă informațiile pe care trebuie să le furnizeze terțe părți fie nu sunt disponibile, fie sunt neadecvate, termenii de referință ai evaluării trebuie revizuiți în mod corespunzător.

Trebuie acordată o importanță deosebită selectării abordărilor în evaluare care trebuie să fie relevante și adecvate. Principalele abordări în evaluare sunt descrise în SEV 100-Cadrul general, iar metodele utilizate frecvent pentru aplicarea acestor abordări în evaluarea diferitelor tipuri de active sunt prezentate în comentariile din Standardele referitoare la active. În funcție de scopul evaluării, pot fi utilizate abateri de la standarde.



Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode depinde de luarea în considerare a următoarelor:

- tipul valorii adoptat, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
- abordările sau metodele utilizate de participanții de pe piața relevantă. Pentru a obține o indicație asupra valorii se pot utiliza mai multe abordări sau metode de evaluare, mai ales atunci când nu există suficiente date de intrare, reale sau observabile, pentru ca o singură metodă să conducă la obținerea unei concluzii credibile. Când se utilizează mai multe abordări și metode, indicațiile asupra valorii obținute trebuie să fie analizate și reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie asupra valorii. Raportul de evaluare este realizat cu date și informații păstrate într-un dosar de lucru al activității desfășurate pe parcursul evaluării, pe o durată de timp rezonabilă, avându-se în vedere cerințele legale sau de reglementare. În funcție de cerințe, acest dosar va include datele cheie de intrare, toate calculele, documentarea și analizele relevante pentru concluzia finală, precum și o copie a oricărui raport preliminar sau final predat clientului.

Analiza datelor și etapele parcurse pentru întocmirea raportului de evaluare:

- Solicitarea furnizării și asumării de către Beneficiar/posesor a datelor și informațiilor aferente imobilelor supuse evaluării;
- Solicitarea documentelor de proprietate, documentațiilor cadastrale (după caz);
- Realizarea inspecției, menționată în raport, a fost realizată împreună cu reprezentantul Beneficiarului/posesorului/proprietarului/administratorului și au fost preluate informații referitoare la proprietate. Cu ocazia inspecției, au fost colectate date și informații despre: identificare, tip clădire, starea fizică, dotări tehnico-edilitare, instalații funcționale, descrierea elementelor constructive, etc.
- Stabilirea termenilor de referință, ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului
- Selectarea și aplicarea metodologiei de estimare a valorii în conformitate cu tipul activelor.
- Analiza datelor avute la dispoziție, întocmirea raportului, inclusiv expunerea concluziei asupra valorii.

Amplasarea investigației. Determinarea suprafețelor imobilelor supuse evaluării a fost stabilită în baza informațiilor primite de la client. Dacă nu există documentație cadastrală, măsurătorile efectuate pot fi diferite față de cele cadastrale ulterioare, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru astfel de diferențe sau inexactități. Dacă nu se arată altfel în Raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Documentele de proprietate vor fi clarificate și colectate de comisia de expropiere la data funcționării acesteia.

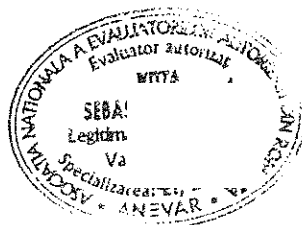
Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230)

Proprietarul/posesorul/administratorul este responsabilul cu privire la dreptul de proprietate al bunului supus evaluării și este obligat să aducă la cunoștință evaluatorului sau expropriatorului orice restricție a dreptului de proprietate/ posesie/administrare a bunului supus evaluării, cunoscută sau evidentă.

Un drept asupra proprietății imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

- (a) dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;
- (b) un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de posesie și de dispoziție de o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;
- (c) un drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de posesie sau de dispoziție, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de folosință numai pentru o anumită activitate.

Drepturile asupra proprietății imobiliare pot fi deținute în comun, caz în care mai mulți titulari îl pot partaja, sau individual, când fiecare titular deține o anumită cotă-parte. Caracteristica terenului și a construcțiilor de a fi imobile semnifică faptul că într-o tranzacție este transferat dreptul deținut de o



parte și nu în mod efectiv, terenul și construcțiile. Deci, valoarea se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și construcțiilor.

Ierarhia drepturilor - Diferitele tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare nu se exclud reciproc. Un drept absolut de proprietate poate fi afectat de unul sau mai multe drepturi subordonate. Titularul dreptului absolut de proprietate poate acorda un drept de închiriere asupra unei părți sau asupra întregii sale proprietăți.

Drepturile asupra proprietății imobiliare au propriile lor caracteristici, așa cum se prezintă în exemplele următoare:

- deși un drept absolut de proprietate acordă un drept integral de proprietate în mod perpetuu, el poate fi afectat de unele drepturi subordonate. Aceste drepturi subordonate pot include închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract;
- un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului absolut de proprietate, drept din care a provenit. Contractul de închiriere va include în mod normal obligațiile chiriașului, de exemplu, plata chiriei și a altor cheltuieli. De asemenea, poate impune condiții sau restricții, cum ar fi modalitatea de folosință a proprietății sau modalitatea de transferare a dreptului către o terță parte;
- un drept de folosință poate fi deținut în mod perpetuu sau pe o perioadă determinată. Dreptul poate fi condiționat de efectuarea plăților sau de respectarea anumitor condiții de către locatar.

De aceea, când se evaluează un drept asupra proprietății imobiliare este necesar să se identifice natura drepturilor deținute de titularul acelui drept și să se aibă în vedere orice limitări sau sarcini impuse de existența altor drepturi asupra aceleiași proprietăți. În mod frecvent, suma valorilor diferitelor drepturi individuale asupra aceleiași proprietăți va fi diferită de valoarea dreptului absolut de proprietate negrevat de sarcini.

Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin Constituție și adesea sunt reglementate prin legislația națională sau prin reglementări ale administrației locale. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra proprietății imobiliare este esențial să se cunoască cadrul legal relevant care afectează dreptul supus evaluării.

Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza raportului de evaluare au fost:

- Documente de proprietate/posesie (conform informațiilor furnizate de client)
- Informații transmise verbal sau în scris de către client sau terțe persoane
- Informații culese la data inspecției
- Standardele de Evaluare SEV, 2022 compuse din:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - SEV 400 - Verificarea evaluării
 - SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
 - SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar

Abrevieri

Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat

Conform prevederilor contractuale și instrucțiunilor evaluării, a fost necesară abaterea de la standardele de evaluare. Surse posibile de informații pentru costul de nou (exemplificative și nu exclusive):

- Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric – actualizat;



- Cataloage de reevaluare an 1965-MatrixRom, colecția: „Evaluarea rapidă a construcțiilor”, editura Matrix Rom București
- Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale C. Șchiopu ediția 2010 și actualizat și/sau Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale C. Șchiopu ediția 2014 și actualizat, editura IROVAL București etc.
- Raportul s-a făcut prin achiziție publică.

Legislație în domeniu

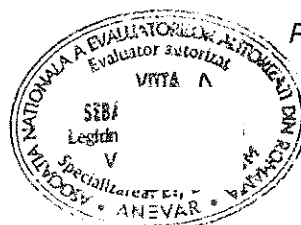
- **Legea nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- **Hotărârea nr. 53/2011** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- **Studii de piață privind valorile minime imobiliare** din zona imobilelor afectate de expropriere, puse la dispoziție de Camera Notarilor Publici, întocmite numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege, valabile la data evaluării;
- **Punctul de vedere al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR** privind studiile de piață realizate de CAMERELE NOTARILOR PUBLICI, care precizează că:

”În noul Cod fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015, apare noțiunea de Studiu de piață realizat de către camerele notarilor publici. Astfel, Codul fiscal dispune ca, în cazul în care valoarea tranzacțiilor se situează sub valoarea minimă din studiu de piață, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție. Această utilizare a studiului de piață este unică în prevederile Codului fiscal și nu se poate extinde la nicio altă necesitate. Studiul de piață utilizat de către camerele notarilor publici nu estimează valoarea individuală a proprietății, ci o valoare pe diverse zone arbitrar stabilite. Aceste studii nu pot fi reper pentru comparații în cazul proprietăților individuale în vederea stabilirii valorii de piață. Valoarea de piață se poate stabili numai printr-o activitate de evaluare, realizată conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri privind evaluarea bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013. Potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (2) din acest act normativ, prin evaluare se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscris, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu respectarea deontologiei profesionale de către un evaluator autorizat. Aceasta activitate atrage după sine și răspunderea prevăzută de legea citată anterior. Potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (1) litera c) din același act normativ în atribuțiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România a fost stabilită prerogativa adoptării standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare în țara noastră. În cadrul Standardelor de evaluare sunt prezentate instrumentele necesare și suficiente pentru realizarea unei evaluări corecte care să stea la baza determinării valorii de piață pentru diverse scopuri, de exemplu pentru constituirea de garanții pentru acordarea de credite, sau instrumente pentru stabilirea valorii de impozitare pentru bunul respectiv etc., pentru a reflecta unicitatea fiecărui bun. Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din studiile de piață realizate la solicitarea camerelor notarilor publici constituie un instrument util pentru impozitarea tranzacțiilor. Acestea nu reprezintă rezultatul unei evaluări, astfel cum este această activitate reglementată prin OG nr. 24/2011 și utilizarea lor nu poate fi extinsă la alte scopuri. Fiecare proprietate este unică, are caracteristici unice reflectate în valoarea estimată conform Standardelor de evaluare. Un exemplu în acest sens este cazul a două terenuri învecinate, care au aproximativ aceeași suprafață, dar unul are un front stradal mic și altul un front stradal mare. Această diferențiere determină un regim total diferit de construire, care influențează radical valoarea de piață a terenului.

În concluzie, studiile de piață utilizate de către Camerele Notarilor Publici nu pot fi avute în vedere pentru compararea și/sau critica rezultatelor consemnate în rapoartele de evaluare realizate în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare.”

Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

La baza evaluării stau și o serie de ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și condiții, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport de evaluare. Clauzele stipulate în contractul de prestări servicii de evaluare dintre beneficiar și evaluatorul autorizat se adaugă prezentelor ipoteze.



Ipoteze semnificative :

1. Valoarea de despăgubire este definită doar în legislația și reglementările cu privire la exproprierea pentru utilitate publică. Valoarea de despăgubire poate fi asimilată ca și valoare specială completată cu o valoare a sinergiei (dacă este cazul). În lipsa normelor metodologice ANEVAR pentru stabilirea valorii de despăgubire opinia asupra valorii a fost determinată cu abateri de la standarde, în interesul Legii 255/2010.
2. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul precizat în raport, conform termenilor de referință și contractuali. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere utilizarea actuală a proprietății supuse evaluării, precum și a datelor și informațiilor despre aceasta, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai exactă în vederea unei juste și prealabile despăgubiri.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează dreptul de proprietate și care nu sunt cunoscute, proprietatea fiind evaluată fără a se ține cont de eventualele sarcini sau limitări. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive sau alte instituții.
4. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile, în general furnizate de către Beneficiar sau prestatorii acestuia sau colectate din teren. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate.
5. Amplasarea investigației: Inspectia a fost realizată, în limita zonelor de acces, conform contactului vizual cu imobilul și zona, fără inspecții tehnice detaliate. Aspectele juridice și tehnice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Inspectia a fost realizată potrivit Legii 255/2010 și Normele de aplicare a acesteia HG 53/2011, Cap. IV, Art. 12, Alin. (1), (2), (3).
6. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. În cazul în care accesul la proprietate în vederea inspecției nu a fost posibil integral sau parțial din motive independente de voința evaluatorului, acesta va realiza evaluarea în baza informațiilor detinute și pe care le considera credibile, obținute și utilizate până la data predării raportului de evaluare către Beneficiar.
7. Determinarea valorii de despăgubire, este conform utilizării și a suprafeței integrale, declarate de către expropriator, considerate valabile și care rezultă sau nu din documentații cadastrale. Dacă datele și informațiile furnizate de expropriator/expropriat sunt viciate, incomplete sau eronate, valoarea poate fi diferită. Valoarea imobilului evaluat este luată ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate nefiind responsabilitatea evaluatorului autorizat. În aceste sens chiar dacă valoarea a produs efecte responsabilitatea este a expropriatorului/expropriatului.
8. Imobilele se evaluează în ipoteza că respectă reglementările și legislația în vigoare privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea poate fi afectată. Imobilele se evaluează în ipoteza unei stăpâniri responsabile și a unei administrări competente.
9. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea. Imobilele au fost evaluate conform stării tehnice menționate și în ipoteza că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate sau au fost acoperite, neexpuse sau inaccesibile la data efectuării inspecției necesare pentru întocmirea raportului de evaluare.
10. Opiniile privind valoarea, precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Procesul evaluării presupune o serie de calcule matematice, dar valoarea finală este subiectivă și este influențată de experiența evaluatorului și de diverși alți factori nementionați în prezentul raport. Evaluatorul autorizat prezintă o opinie cu privire la valoarea de despăgubire, ca valoare specială, stabilită conform Legii 255/2010 și Normele de aplicare a acesteia HG 53/2011, iar în cazul evaluării investițiilor valoarea a fost determinată prin metoda costului de înlocuire-reconstrucție și cea a terenurilor a fost stabilită conform legii 255/2010 și Normele de aplicare a acesteia HG 53/2011, prin calcul matematic în baza informațiilor puse la dispoziție de Camera Notarilor Publici.



Orice abatere de la standarde este în interesul legii. Orice informație cuprinsă în raportul de evaluare citată din altă sursă sau la indicațiile beneficiarului este cu caracter informativ, folosirea acesteia în diverse scopuri sau interese fiind răspunderea strictă și exclusivă a beneficiarului.

Ipoze semnificative speciale:

Nu există ipoze semnificative speciale.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Când este necesară sau de dorit restricționarea utilizării evaluării sau a celor care pot să se bazeze pe aceasta, acest lucru va fi consemnat în scris. Dacă se identifică elemente care sunt susceptibile să aibă impact asupra evaluării și acestea trebuie consemnate în scris. În general acestea sunt menționate în termenii de referință.

Clauza de nedifuzare. Acest raport de evaluare nu poate fi inclus, în întregime sau parțial și nici ca referință, în circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului.

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Atunci când este posibil, utilizatorii trebuie să fie identificați prin nume, conform termenilor agreeți cu clientul. Totuși, dacă identificarea prin nume nu este adecvată, evaluatorul poate identifica o astfel de persoană prin precizarea tipului acesteia (auditorii clientului, consultanții juridici ai clientului, autorități fiscale etc.).

i. Se vor preciza condițiile în care alți utilizatori desemnați vor putea utiliza raportul de evaluare, respectiv condițiile în care alte persoane pot avea acces la raportul de evaluare. Aceste condiții pot include limitarea sau excluderea asumării răspunderii evaluatorului față de un utilizator desemnat sau față de o persoană care are acces la raportul de evaluare, referiri la adecvarea scopului evaluării față de interesele unui utilizator desemnat sau ale unei persoane care poate avea acces la raportul de evaluare, respectarea termenilor de confidențialitate sau altele.

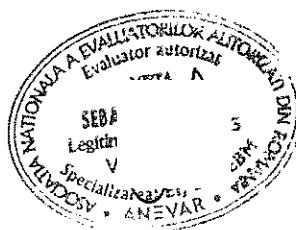
ii. Utilizatorii desemnați, alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare, precum și condițiile menționate în paragraful anterior pot fi identificate și menționate în secțiunea privind restricțiile aplicabile utilizării, difuzării și publicării raportului de evaluare.

iii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

iv. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare conform GEV 630 și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

PFA VITTA SEBASTIAN
Expert Evaluator Ing. Vitta Sebastian
Membru Titular ANEVAR

Pagina 24 din 220



CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

Date generale

Municipiul Focșani este municipiul reședință al județului Vrancea. Este cunoscut drept „Orașul de pe Milcov”, locul unde Ștefan cel Mare a stabilit hotarul dintre Moldova și Țara Românească în anul 1482. După Unirea Principatelor, Focșaniul este cunoscut drept „Orașul Unirii”, devenind simbol al idealului de Unire, căci pe 6 iulie 1862, Alexandru Ioan Cuza a semnat decretul de unificare a Focșanilor, cel din Moldova și cel din Țara Românească, care până atunci fusese împărțit de râul Milcov între cele două principate.

Cele mai importante resurse naturale ale municipiului o constituie exploatarea terenurilor agricole aflate în extravilanul localității. Totodată, prin structura bazei materiale din sectorul economic, se asigură, prelucrarea a cca 56 % din resursele naturale ale județului.

Orașul Focșani se află pe direcția magistralei feroviare București-Ploiești-Buzău-Suceava, iar drumul european 85 (E85) formează centura orașului.

La recensământul din 2002, populația Focșaniului era de 101.854 locuitori, dintre care 98,68% români (100.510 persoane), 1,07% țigani (1.093 persoane) și 0,25% alții. Din punct de vedere al structurii confesionale, majoritatea sunt ortodocși (98,39%) și doar o mică parte de alte religii. Focșănenii sau turiștii ce vizitează orașul se pot delecta cu numeroase activități intelectuale: piese de teatru jucate de trupe din întreaga țară la Teatrul Municipal, spectacole de folclor la Casa de Cultură „Leopoldina Bălănuță”, spectacole de operă și operetă la Ateneul Popular. Biblioteca județeană „Duiliu Zamfirescu” oferă o vastă colecție de cărți, iar numeroasele biserici, datând încă dinainte de „mica unire” din 1859, completează peisajul cultural al orașului. Din punctul de vedere al educației, municipiul Focșani are o bogată tradiție, primul gimnaziu al Focșanilor datând încă din 1867, aici formându-se ca personalități cunoscuți oameni de cultură din România. Cele mai importante licee sunt Colegiul Național „Alexandru Ioan Cuza” și Colegiul Național „Unirea”, ce fac parte și din patrimoniul cultural al orașului.

Personalități

În municipiul Focșani s-au născut, au învățat sau au trăit numeroase personalități ale culturii române

Gheorghe Tătărescu (1820-1894), mare pictor român, fondator al Școlii de Arte Frumoase din București

Ion Mincu (1852-1912), arhitect, inginer, profesor și deputat român

Duiliu Zamfirescu (1858-1922), avocat, scriitor, diplomat, ministru de externe, vicepreședinte al Academiei Române

Anghel Saligny (1854-1925), inginer constructor, ministru al Lucrărilor publice, președinte al Academiei Române

Ștefan Gh. Longinescu (1865-1931), jurist, profesor de drept, membru al Academiei Române

Gheorghe Gh. Longinescu (1869-1939), chimist, profesor, membru de onoare al Academiei Române

Simion Mehedinți (1868-1962), geograf, geopolitician, profesor, membru al Academiei Române

Constantin C. Giurescu (1901-1977), istoric, profesor, membru al Academiei Române

Leopoldina Bălănuță (1934-1998), actriță

Sursa: <https://enciclopediaromaniei.ro/wiki/Foc%C5%9Fani>



Etapele și procedurile derulate în vederea exproprierii conform legii 255/2010

Fundamentarea planului general de abordare a strategiei de expropriere, are următoarele componente:

- identificarea activităților conform legislației în domeniul exproprierilor, Legea 255/2010 și Normele de aplicare HG 53/2011 cu modificările și completările ulterioare, precum și a legislației conexe;
- realizarea graficului de mobilizare și a graficului de îndeplinire a activităților, cu încadrarea în durata solicitată și prezentarea succesiunii activităților propuse.

Etapele procesului de expropriere pentru utilitate publică, în favoarea statului român, de regulă, sunt:

Aprobarea indicatorilor tehnico-economici

Aprobarea documentației tehnico-economice aferente lucrării de utilitate publică corespunzătoare unui coridor de expropriere de către expropriator (CTE);

Consemnarea sumei individuale și afișarea listei imobilelor ce urmează a fi expropriate

Hotărârea pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere cuprinde:

- a) indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente;
- b) amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de prefizabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz;
- c) sursa de finanțare;
- d) declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere;
- e) lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților administrativ-teritoriale;
- f) sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de Camerele Notarilor Publici;
- g) termenul în care sumele individuale aferente despăgubirilor se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.

-Hotărârea va fi însoțită de planul topografic care conține coridorul de expropriere, realizat în sistemul național de proiectie STEREOGRAFIC 1970, avizat și recepționat de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

-Listele imobilelor afectate, cele ale proprietarilor și cele ale altor titulari de drepturi reale, identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților administrativ-teritoriale, vor cuprinde informațiile privind:

- a) județul, unitatea administrativ-teritorială, tarla, parcela, numele și prenumele/denumirea deținătorului, puse la dispoziție de unitățile administrativ-teritoriale;
- b) județul, unitatea administrativ-teritorială, numărul cadastral sau topografic, după caz, și numărul de carte funciară, numele și prenumele/denumirea deținătorului terenului, suprafața înscrisă în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- c) suprafața care urmează a fi expropriată și valoarea despăgubirii stabilită conform raportului de evaluare întocmit pe categorii de folosință pentru fiecare unitate administrativ-teritorială.

După publicarea hotărârii și efectuarea deschiderilor de credit bugetar cu respectarea prevederilor legale, expropriatorul are obligația de a consemna sumele individuale reprezentând plata despăgubirii pe numele expropriaților conform listei.

Expropriatorul are obligația de a afișa lista imobilelor ce urmează a fi expropriate și planul topografic care conține coridorul de expropriere la sediul Consiliului Local și pe pagina proprie de internet și de a notifica intenția de expropriere a imobilelor cuprinse în coridorul de expropriere. Notificarea intenției de expropriere a imobilelor ce urmează a fi expropriate se transmite către proprietari prin poștă. În termen de 30 de zile lucrătoare de la data notificării prevăzute, proprietarii imobilelor au obligația de a se prezenta la sediul expropriatorului și de a depune actele care atestă dreptul de



proprietate sau alt drept real asupra imobilelor supuse exproprierii, în vederea stabilirii unei juste despăgubiri. Sumele individuale prevăzute pot fi suplimentate, prin Hotărâre a Guvernului, la cererea expropriatorului, în situația modificării numărului de imobile necesar a fi expropriate ca urmare a modificării studiului de fezabilitate sau a proiectului tehnic, precum și în orice alte situații, temeinic motivate.

Transferul dreptului de proprietate

• În termen de 5 zile lucrătoare de la expirarea datei prevăzute la art. 8 alin (2) din lege, expropriatorul are obligația emiterii deciziei de expropriere pentru întreg coridorul de expropriere sau, în cazuri justificate, pe etape. În cazul în care există imobile afectate de expropriere care sunt înscrise în evidențele de cadastru și carte funciară, acestea vor fi identificate în anexa la decizia de expropriere cu număr cadastral sau topografic și număr de carte funciară. În cazul imobilelor afectate de expropriere care nu sunt înscrise în evidențele de cadastru și carte funciară, acestea vor fi identificate în anexa la decizia de expropriere cu numărul de tarla și de parcelă sau prin orice altă modalitate de identificare a acestora.

Decizia de expropriere va fi afișată la sediul Consiliilor Locale de pe raza unităților administrativ-teritoriale afectate de coridorul de expropriere, precum și pe pagina proprie de internet a expropriatorului. Decizia de expropriere se emite și își produce efecte de la data emiterii, ulterior consemnării sumelor aferente despăgubirii.

În baza deciziei de expropriere și a documentației întocmite în vederea înscrierii în cartea funciară pentru fiecare unitate administrativ-teritorială în parte, în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile, expropriatorul solicită intabularea dreptului de proprietate, respectiv a dreptului de administrare asupra coridorului de expropriere. După înscrierea în cartea funciară a coridorului de expropriere pe numele expropriatorului, acesta are obligația de a începe execuția lucrărilor într-un termen considerat rezonabil, în funcție de complexitatea acestora.

Întocmirea documentațiilor cadastrale individuale

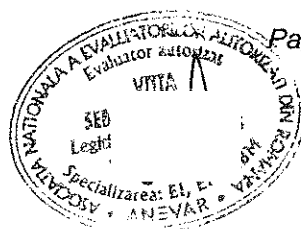
În vederea clarificării situației juridice a zonelor afectate de expropriere, expropriatorul va întocmi documentațiile cadastrale individuale conform dispozițiilor legale aplicabile, pe baza planurilor parcelare întocmite pe sectoare cadastrale. Coridorul de expropriere trebuie suprapus peste planurile parcelare afectate de expropriere, întocmite conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 890/2005 pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de constituire, atribuțiile și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului și modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum și punerea în posesie a proprietarilor, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv planurile de amplasament și delimitare a imobilelor recepționate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, prin unitățile sale teritoriale. În situația în care planurile parcelare nu au fost întocmite până la demararea procedurii de expropriere, comisiile locale de aplicare a legilor fondului funciar sunt obligate să întreprindă demersurile legale pentru întocmirea acestora cu celeritate. În zonele foste necooperativizate suprapunerea se face peste planurile cadastrale și de carte funciară.

Pentru lucrările de cadastru, coridorul de expropriere se va suprapune cu planurile cadastrale existente în baza de date a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

-În cazul în care nu există documentație cadastrală și se expropriează o parte dintr-un imobil, expropriatorul va întocmi o documentație cadastrală pentru întreg imobilul, o documentație cadastrală pentru suprafața care rămâne expropriatului și o documentație cadastrală pentru suprafața expropriată. Numărul cadastral se va acorda doar pentru suprafața neexpropriată. Documentația cadastrală pentru suprafața expropriată va fi respinsă cu mențiunea că aceasta a fost înscrisă în cartea funciară pe numele expropriatorului.

-În cazul în care există documentație cadastrală și se expropriează doar o parte dintr-un imobil care este înscris în cartea funciară, pe baza măsurătorilor executate de expropriator se determină atât suprafața expropriată, cât și cea neexpropriată. Numărul cadastral se acordă doar pentru suprafața neexpropriată. Documentația cadastrală pentru suprafața expropriată va fi respinsă cu mențiunea că aceasta a fost înscrisă în cartea funciară pe numele expropriatorului.

- În cazul în care documentațiile cadastrale din arhiva Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sunt executate în sistem local de coordonate, expropriatorul este obligat să integreze



documentația în sistemul național de proiecție STEREOGRAFIC 1970, păstrând toate elementele definitorii ale planului de amplasament și delimitare.

- Având în vedere caracterul de excepție al măsurilor de expropriere, în cazul documentațiilor cadastrale aferente imobilelor înscrise în cartea funciară, actualizarea informațiilor tehnice se face cu acordul proprietarului, iar în lipsa consimțământului acestuia, cu acordul președintelui comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenului sau al reprezentantului expropriatorului, după o prealabilă notificare prin poștă a proprietarului.

Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatoarelor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de Camerele Notarilor Publici, potrivit art. 77¹alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de Camerele Notarilor Publici.

• Funcționarea comisiei de verificare a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale și acordarea despăgubirilor. La nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale, în termen de 5 zile de la data emiterii deciziei de expropriere se va numi prin decizie a expropriatorului o comisie de verificare a dreptului de proprietate sau a altui drept real în temeiul căruia cererea a fost formulată și constată acceptarea sau, după caz, neacceptarea cuantumului despăgubirii de către proprietar sau titularii altor drepturi reale asupra imobilelor supuse exproprierii.

Comisia este formată din 5 membri, după cum urmează:

- a) primarul unității administrativ-teritoriale sau, în lipsa acestuia, viceprimarul;
- b) un reprezentant al instituției prefectului;
- c) un reprezentant al oficiului de cadastru și publicitate imobiliară;
- d) 2 reprezentanți ai expropriatorului, având calificare juridică.

În toate cazurile comisia va emite o hotărâre de stabilire a despăgubirilor în termen de două zile de la încheierea procesului-verbal. Consemnarea despăgubirilor se va face de către expropriator la unități bancare.

• Avize, acorduri, certificate și autorizații. Documentația de avizare și aprobare a scoaterii definitive sau temporare a terenurilor necesare pentru lucrări de utilitate publică de interes național, județean și local din circuitul agricol și, respectiv, din fondul forestier național, fără plata taxelor prevăzute la art. 92 alin. (4) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv a taxelor și a celorlalte sume datorate potrivit art. 33 alin. (2) lit. h), art. 36 alin. (2), art. 41 și 42 din Legea nr. 46/2008 - Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare, se va întocmi, conform reglementărilor în vigoare, de către expropriator. Documentația pentru terenurile forestiere se întocmește în condițiile art. 19 și 20.

• Accesul la imobilele afectate de expropriere. Deținătorii cu orice titlu ai imobilelor afectate de elaborarea variantei finale a studiului de fezabilitate pe coridorul de expropriere sunt obligați, după o prealabilă și obligatorie înștiințare efectuată de către expropriator, să permită accesul pentru efectuarea măsurărilor topografice, a studiilor geotehnice și a oricăror operațiuni necesare studiului de fezabilitate, documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, precum și a studiilor de teren arheologice. Aceste dispoziții se aplică și pentru efectuarea măsurărilor topografice necesare întocmirii planurilor, precum și pentru întocmirea rapoartelor de evaluare sau pentru orice alte activități necesare, prevăzute de lege. În vederea efectuării activităților prevăzute la alin. (1) și (2), înștiințarea efectuată de expropriator se face printr-un anunț afișat la sediul Consiliului Local al unității administrativ-teritoriale/Consiliului General al Municipiului București, ce va cuprinde cel puțin amplasamentul lucrării și calendarul referitor la datele în care se va permite accesul pentru activitățile respective. Autoritățile administrației publice locale și forțele de ordine publică sunt obligate să își dea concursul pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor art. 16 din lege.



Obiectivul și premisele evaluării

Prezentul raport de evaluare are ca obiect evaluarea investițiilor și terenurilor situate pe coridorul de expropriere, pe amplasamentul unde urmează a fi amplasat obiectivul de investiții, în scopul estimării valorii investițiilor prin **cost de înlocuire brut-costul de nou** și a determinării valorii terenurilor conform studiilor de piață puse la dispoziție de Camerele Notarilor Publici, **conform legii 255/2010 și normelor de aplicare**, în vederea stabilirii despăgubirilor pentru imobilele supuse exproprierii, descrise și/sau enunțate.

Valoarea de despăgubire poate fi considerată o valoare specială. Valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special. Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Valoarea specială poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piață cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

Când valoarea specială este identificată, aceasta ar trebui raportată și diferențiată clar de valoarea de piață

Date generale bunuri imobile

Documentele care atestă dreptul de proprietate/posesie asupra imobilelor, sunt centralizate de beneficiarul direct al acestui raport general de evaluare - CNAIR sau reprezentanții și/sau delegații acestuia, evaluatorii analizând doar datele și informațiile obținute din teren și de la proprietari și/sau posesori în concordanță cu situațiile centralizatoare comunicate de beneficiar. Despre aceste informații și date nu se poate da nicio garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu. Majoritatea proprietarilor/ posesorilor nu au prezentat documente justificative asupra imobilelor, acestea fiind obținute din diverse surse.

Inspekția a fost realizată, în general, în prezența unui reprezentant al proprietarului/posesorului care a prezentat imobilul și care a furnizat informațiile și datele privind descrierea zonei și a imobilului, în cazul investițiilor, sau prin inspekție zonală, în cazul terenurilor evaluate. Au existat și cazuri în care accesul nu a fost permis, în acest caz datele fiind colectate de la distanță.

Determinarea cuantumului despăgubirilor și a prejudiciilor

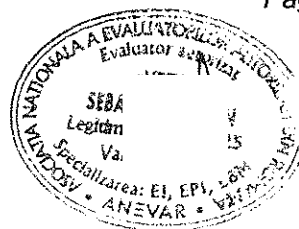
Cuantumul despăgubirii - Evaluatorii pot determina valoarea estimată a prejudiciului prin metode corelate cu practicile în domeniu, folosite de alte companii de stat, având în vedere că nu există norme interne sau un regulament explicit în cadrul CNAIR. Având în vedere necesitatea asigurării de juste compensări financiare a celor expropriați, am studiat piața imobiliară din zonele comunelor enumerate.

Cuantumul despăgubirilor aferente exproprierii și modul de atribuire a acestora proprietarilor și/sau deținătorilor de drepturi reale, pot fi determinate conform legislației în vigoare, și anume:

⇒ Constituția României, Art. 44 – alin.(2) și Alin.(3): "Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege indiferent de titular.(...)Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire".

⇒ Art.562,alin.(3),Cod Civil care prevede că: "exproprierea se poate face numai pentru o cauză de utilitate publică stabilită potrivit legii, cu justă și prealabilă despăgubire, fixată de comun acord între proprietar și expropriator. În caz de divergență asupra cuantumului despăgubirilor, acesta se stabilește pe cale judecătorească."

⇒ Lege nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în MO nr. 139 din 02.06.1994 care prevede la Art. 26 : " Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite. La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia. Experții vor defalca despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale. În cazul exproprierii parțiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se



vor realiza, experții ținând seama de prevederile alineatului precedent, vor putea propune instanței o eventuală reducere numai a daunelor.", iar la Art.28 precizează că: "uzul, uzufructul, abitația și suprafața, precum și orice alte drepturi reale, cât și concesionarea și atribuirea în folosință se sting prin efectul exproprierii, titularii acestora având dreptul la despăgubiri".

Pentru calcularea cuantumului despăgubirilor se întocmește documentația tehnico-economică, care presupune întocmirea documentației cadastrale pentru fiecare imobil afectat prin delimitarea suprafețelor și a construcțiilor propuse spre expropriere, precum și stabilirea despăgubirilor pe categorii de imobile de către persoanele autorizate în evaluare.

Pentru asigurarea unei juste despăgubiri, valoarea dreptului de proprietate ieșit din patrimoniul expropriatului trebuie să fie înlocuit cu o valoare patrimonială egală care, ținând cont de fluctuațiile valorii de circulație a bunurilor, nu poate fi realizată decât dacă evaluarea dreptului de proprietate este realizată prin raportare la data transferului acesteia. Prin patrimoniu se înțelege totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică ce aparțin unui subiect de drept.

În urma exproprierii, de regulă este stabilit un prejudiciu determinat de mai multe aspecte cu privire la cuantumul economic al terenului într-un circuit economic real.

Una dintre axiomele cele mai importante în domeniul exproprierii arată ca fiecare caz să fie un caz particular, existând un principiu recunoscut în materie de despăgubire prin faptul că valoarea pentru proprietar este cea care trebuie cautată și că această valoare include și valoarea potențială. Valoarea despăgubirii trebuie să fie obținută în funcție de conceptul de "valoare pentru proprietar" care ține cont de următoarele condiții:

- I. Nu este vorba numai de valoarea unui bun, este vorba de o indemnizație care trebuie estimată. Această indemnizație trebuie să despăgubească în totalitate proprietarul pentru daunele suferite în urma exproprierii;

- II. Proprietarul nu este un vânzător obișnuit, care stabilește după bunul plac prețul cu cumpărătorul. Proprietarul este obligat să încheie un acord într-un moment pe care nu l-a ales;

- Valoarea potențială inclusă în valoarea comercială trebuie să includă orice element particular de adaptabilitate. În vederea obținerii cuantumului despăgubirii, trebuie să se facă abstracție de scopul exproprierii.

Valoarea specială - un termen legat de un element extraordinar al valorii, peste valoarea de piață - este un supliment de valoare care poate fi aplicabil unui anumit proprietar sau utilizator, sau unui potențial cumpărător sau utilizator al proprietății, mai degrabă decât pieței în general.

Valoarea specială pentru proprietar este stabilită în funcție de proprietarul imobilului și numai de el, în funcție de utilizarea actuală ea fiind adăugată valorii de piață și antrenând o valoare subiectivă. În general se va vorbi, în acest caz, de valoarea specială când această valoare poate reprezenta un avantaj economic particular pentru proprietar, ținând cont de următoarele condiții:

-acest avantaj decurge dintr-o utilizare în fapt;

-este specific proprietarului/ ocupantului;

-nu se regăsește în elementele valorii care au fost deja calculate;

Valoarea de satisfacție este atunci când valoarea particulară este o valoare personală atribuită unui imobil de către proprietarul său.

-este legată de anumite amenajări, conforturi și combinații ale unor locuri avantajoase pentru el;

-are un caracter atipic și, în general, rezultă dintr-o alegere personală și dintr-un aranjament particular al proprietarului;

-se distinge de valoarea specială pentru proprietar deoarece nu constituie un avantaj economic.

Estimarea daunelor (prejudiciului). Tipuri de daune comune.

Dauna include excedentul valorii de piață corespunzând valorii de satisfacție sau valorii speciale pentru proprietar, după caz:

-deprecieri;

-orice altă compensație;

-evaluatorul trebuie să țină cont de orice prejudiciu economic potențial și direct provocat de expropriere.

Exemple de daune (prejudicii):

- Relocarea de utilități (conducte de gaze, apă, agent termic și rețele de energie electrică sau de transport) reprezintă premise pentru determinarea unui eventual prejudiciu;
- Daune agricole;
- Compensații referitoare la secționarea unei ferme;
- Daune referitoare la prejudicii de triangulare sau de formare de parcele;



- Daune pentru viitoare recolte forestiere;
- Daune în tangențe cu proiectul (uscare, arbori răsturnați de furtună);
- Daune ca urmare a unei relocalizări;
- Daune din schimbarea de nivel- cotă.

Evaluarea individuală a imobilului.

Având în vedere impactul favorabil asupra calității vieții și dezvoltarea în zonă, care îl va avea realizarea proiectului, evaluatorul apreciază că nu se justifică prejudiciul, estimat individual. Valoarea de despăgubire nu poate reprezenta o valoare de piață, ci o valoare specială având în vedere definițiile tipurilor de valori.

Valoarea de piață – ‘Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere..’ vs.

Valoarea specială poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piață cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât. Când valoarea specială este identificată, aceasta ar trebui raportată și diferențiată clar de valoarea de piață.

Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Valoarea sinergiei este un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau a mai multor active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător, atunci acesta este un exemplu de valoare specială.

O altă formă a valorii speciale este valoarea de investiție - ‘‘Baze de evaluare diferite de valoarea de piață’’: Valoarea de investiție este valoarea proprietății pentru un anumit investitor sau pentru obiective (scopuri de investiții) identificate. Conceptul face legătura dintre o proprietate anumită și un investitor anumit, care are obiective de investiții și/sau criterii identificabile pentru efectuarea investiției. Valoarea de piață poate să reflecte o plajă de estimări individuale a valorii de investiție a unui activ particular. Valoarea de investiție este asociată cu valoarea specială.



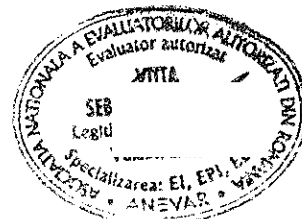
Descrierea imobilelor evaluate

Proprietatea evaluata se compune din urmatoarele terenuri:

| Nr. crt. | Județ | U.A.T. | Numele proprietarului/ deținătorului terenului | Tarla | Parcela | Categorie de folosință | Nr. cad./ Topo | CF | Suprafața totală teren | Suprafață teren AFECTATĂ (mp) | Suprafață construcție | Suprafața construcție care se suprapune cu coridorul de expropriere | | | | | | |
|--|---------|---------|--|-------|--|------------------------|----------------|-------|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---|-------|----------|--|---------------------|-----|-----|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | | | | | | |
| IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE AL TRASEULUI CUZA VODĂ - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Vrancea | Focșani | SC COSIR COM S.R.L. | 29 | 147/1, 149/1, 139, 142/1, 145/1, 149/4, 138/3, 140/3, 141, 144, 149/2, 146, 149/3, 148, 144/1, 139/1 | A. Dr. Alteie | 63937 | 63937 | 195491 | 3.858,00 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | 238,00 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | 9.338,00 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | 1,00 | | | | | | | | |
| 7 | Vrancea | Focșani | SC COSIR COM S.R.L. | - | 137/1 | A | 62130 | 62130 | 13611 | 70,00 | - | - | | | | | | |
| 8 | Vrancea | Focșani | SOCIETATEA DELICIOS BAKING HOUSE SRL | T80 | P4628 | Cc | CAD 516/1/2/1N | 54165 | Din acte = 11732
Măsurată = 11539 | 2.577,00 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | 54165 | 54165-C1 | | C1 - SOPRON | 679 | 679 |
| | | | | | | | | | | | | | 54165 | 54165-C2 | | C2 - GRAJD | 68 | 68 |
| | | | | | | | | | | | | | 54165 | 54165-C3 | | C3 - SOPRON | 198 | 198 |
| | | | | | | | | | | | | | 54165 | 54165-C4 | | C4 - MAGAZIE | 77 | 77 |
| | | | | | | | | | | | | | 54165 | 54165-C5 | | C5 -MAGAZIE | 57 | 57 |
| | | | | | | | | | | | | | 54165 | 54165-C6 | | C6 - MAGAZIE | 207 | 207 |
| | | | | | | | | | | | | | 54165 | 54165-C7 | | C7 - CANTAR BASCULA | 18 | 18 |
| Total Suprafață afectată | | | | | | | | | | 16.082 | | 1.304 | | | | | | |



| Nr. crt. | Județ | U.A.T. | Numele proprietarului/ deținătorului terenului | Tarla | Parcela | Categorie de folosință | Nr. cad./ Topo | CF | Suprafața totală teren | Suprafață teren AFECTATĂ (mp) | Suprafață construcție | Suprafata constructie care se suprapune cu coridorul de expropriere | |
|---|---------|---------|---|-----------|--|------------------------|----------------|-----------|---|-------------------------------|---------------------------|---|-----|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE AL TRASEULUI MILITARI - SALIGNY - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | Vrancea | Focșani | APOSTU MARGARETA | 157 | 8092/3 | Curti constructii | 61185 | 61185 | Din acte = 654
Măsurată = 659 | 338 | C1 | 150 | - |
| 14 | Vrancea | Focșani | SC MARSAT COM STL | 157 | 8092/3 | Arabil | 61186 | 61186 | Din acte = 1160
Măsurată = 506 | 80 | - | - | - |
| 15 | Vrancea | Focșani | Statul Român - Domeniul Public cu drept de ADMINISTRARE în favoarea MINISTERUL TRASNPURTURILOR și drept de CONCESIUNE în favoarea COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR - S.A.” | T125.T128 | 6595, CAT8092/3 | Cale Ferata | 67270 | 67270 | Din acte = 21835571
Măsurată = 10267 | 386 | | | |
| | | | | | | | 67270 | 67270-C1 | | | C1 - Cale ferata MAN | 2179 | 48 |
| 16 | Vrancea | Focșani | SC COMETEX SRL | 158 | 8100, 8116, 8119, 8132, 8154, 8156, 8157 | Curti constructii | 50039 | 50039 | Din acte = 128421
Măsurată = 127447 | 6.775 | | | |
| | | | | | | | 50039 | 50039-C1 | | | C1 - cabina poarta | 4 | 4 |
| | | | | | | | 50039 | 50039-C5 | | | C5 - sectie semifabricate | 522 | 366 |
| | | | | | | | 50039 | 50039-C31 | | | C31 - magazie | 4 | 4 |
| 17 | Vrancea | Focșani | SC ENET SA | 158 | 8149, 8150, 8151, 8153, 8154, 8155 | Curti constructii | 51618 | 51618 | 16980 | 456 | C1 | 378 | - |
| 18 | Vrancea | Focșani | BECIU DOMNESC SA | 160 | 8178, 8179,8188 | Cale Ferata | CAD: 6405N | 62048 | Din acte = 37393
Măsurată = 37082 | 270 | C1 | 16 | - |



| Nr. crt. | Județ | U.A.T. | Numele proprietarului/ deținătorului terenului | Tarla | Parcela | Categorie de folosință | Nr. cad./ Topo | CF | Suprafața totală teren | Suprafață teren AFECTATĂ (mp) | Suprafață construcție | Suprafața construcție care se suprapune cu coridorul de expropriere |
|----------|-------|--------|--|-------|---------|------------------------|----------------|----|------------------------|-------------------------------|-----------------------|---|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |

IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE AL TRASEULUI MILITARI - SALIGNY - U.A.T. FOCSANI, JUD. VRANCEA

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|---------|---------|---------------------------------------|-----|--|-------------------|---------------------------------|---------------|-------------------------------------|-------|----|----|-----|
| 19 | Vrancea | Focșani | MUNICIPIUL FOCSANI - DOMENIUL PRIVAT | 158 | 8122, 8123, 8124, 8125, 8126, 8127, 8128, 8129 | Curți construcții | 69526 | 69526 | 9019 | 17 | - | - | - |
| 20 | Vrancea | Focșani | MUNICIPIUL FOCSANI - DOMENIUL PRIVAT | 0 | 449 | Drum | 68639 | 68639 | 10694 | 159 | - | - | - |
| 21 | Vrancea | Focșani | STOIAN IONUT, STOIAN LILIAN - COSTICĂ | 87 | 441 | Curți construcții | 53779 | 53779 | 500 | 101 | C1 | 23 | - |
| 22 | Vrancea | Focșani | PAVEL EMILIAN SI JUJAU MADALINA | 87 | 441 | Arabil | CAD. 9099/2N | 71108 | 883 | 17 | - | - | - |
| 23 | Vrancea | Focșani | NEAGU NELU | - | - | Arabil | - | TP 28180/1994 | 2080 | 254 | - | - | - |
| 24 | Vrancea | Focșani | LAMBRINOC MIHAI, LAMBRINCO PAULINA | 88 | 449 | Arabil | CAD.10051N | 69980 | 490 | 3 | - | - | - |
| 25 | Vrancea | Focșani | IAMANDEI FLORIN | - | - | Arabil | - | TP 1199/1993 | 301 | 228 | - | - | - |
| 26 | Vrancea | Focșani | MARIS STAN | - | - | Arabil | - | - | 309 | 18 | - | - | - |
| 27 | Vrancea | Focșani | MUNICIPIUL FOCSANI - DOMENIUL PRIVAT | 87 | 441 | Drum | 69349 | 69349 | 488 | 46 | - | - | - |
| 28 | Vrancea | Focșani | GIRLEANU MARIAN | 88 | 449 | Arabil | 67684 | 67684 | Din acte = 10000
Măsurată = 9978 | 342 | - | - | - |
| 29 | Vrancea | Focșani | MUNICIPIUL FOCSANI - DOMENIUL PRIVAT | 0 | 477 | Drum | 69394 | 69394 | 603 | 39 | - | - | - |
| 30 | Vrancea | Focșani | - | - | - | cale de acces | - | 17521 | 2079 | 63 | - | - | - |
| 31 | Vrancea | Focșani | MARIAN MITICA, SARACILA NICULINA | 88 | 449 | Arabil | CAD. (19396-9395-9286-9012)/25N | 67153 | Din acte = 573
Măsurată = 574 | 19 | - | - | - |
| Total Suprafață afectată | | | | | | | | | | 9.611 | | | 422 |



Conceptul de valoare și abordarea în evaluare

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica investitorilor medii asupra beneficiilor generabile de o anumită proprietate, la data evaluării. **Conceptul de valoare** presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și, deci, presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării, în condițiile precizate în definiția valorii de piață.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a 4 factori care sunt asociați cu orice produs, serviciu sau marfă.

Aceștia sunt factorii ai ofertei și ai cererii:

Factorii ai ofertei

- utilitatea = capacitatea unui bun economic de a satisface o anumită nevoie, dorință, trebuință;
- raritatea = reprezintă oferta prezentă sau anticipată a unui bun economic, raportat la cererea pentru acel bun.

Factorii ai cererii

- dorința (preferința) = exprimată de intensitatea satisfacției pe care un bun economic o produce celui care nu-l posedă, dar care are nevoie de acesta;
- puterea de cumpărare = capacitatea unui individ sau grup de indivizi — participanți pe piață, de a cumpăra bunurile oferite prin plată cash sau în echivalent.

Conceptul de preț

Prețul este un concept care se referă la schimbul unei mărfi, unui produs sau unui serviciu. Prețul reprezintă suma de bani care a fost cerută, oferită sau plătită pentru un articol. După ce schimbul a fost efectuat, indiferent dacă este public sau confidențial, prețul devine un fapt istoric. Prețul plătit reprezintă intersecția dintre ofertă și cerere și se numește preț de echilibru.

Conceptul de cost

Costul reprezintă suma plătită anterior de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. Un preț anterior plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

Abordarea este o cale generală de estimare a valorii prin folosirea unor metode specifice de evaluare.

1. Abordarea prin cost (sau prin active în cazul evaluării investițiilor)
2. Abordarea prin comparația vânzărilor
3. Abordarea prin venit (capitalizarea/actualizarea veniturilor) — nu a fost aplicată.

Fiecare abordare în evaluare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție. Cu alte cuvinte, prețul unei proprietăți stabilit pe o piață dată este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți competitive pe același segment de piață, de alternativele financiare pentru investirea banilor în alte domenii și de costul de construcție a unei noi proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat. Toate abordările au ca scop estimarea unui nivel al valorii, dar concluzia asupra valorii finale depinde de luarea în considerare a tuturor informațiilor și proceselor folosite și reconcilierea indicațiilor de valoare derivă din rezultatele din diferitele abordări într-o estimare finală a valorii.

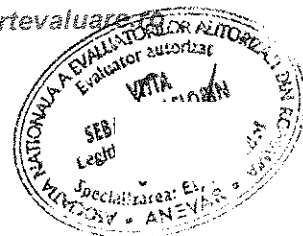
Piața este cea mai bună sursă a valorii.

Aceasta înseamnă că, dacă există informații de piață suficiente și credibile, prin una sau mai multe metode înscrise în abordarea comparației de piață, se ajunge la cea mai rezonabilă mărime a valorii de piață, pe baza unei anumite premise a acesteia. Metoda este dificilă sau imposibilă de aplicat având în vedere scopul evaluării conform Legii 255/2010 și Normele de aplicare ale acesteia HG 53/2011.

Procedura și metodologia de evaluare

Abordare: cale generală de judecare a valorii definite.

Metoda de evaluare este o cale specifică de estimare a valorii, în cadrul abordărilor în evaluare.



Procedura de evaluare este acțiunea, modul și tehnica de îndeplinire a etapelor unei metode de evaluare.

Evaluarea imobilului se face conform legislației și metodologiei în vigoare și corelat cu specificul economiei de piață liberă în următoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către proprietar;
- inspecția amplasamentului și al zonei, aprecierea stării tehnice a clădirii;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru scopul evaluării în determinarea valorii proprietății imobiliare.

În practica economică, evaluarea unei proprietăți presupune, în funcție de specificul acesteia, aplicarea unor metode variate care să conducă, în final, la stabilirea unei valori cât mai apropiată de valoarea de piață.

Valoarea de despăgubire rezultată poate fi utilizată conform deciziei comisiei de expropriere conform Legii 255/2010 și Normele de aplicare ale acesteia HG 53/2011.

Necesitatea evaluării decurge din nevoile pe care le au proprietarii sau administratorii unor bunuri, care au mandat de vânzare, pentru cunoașterea unui evantai de valori care să servească ca bază în începerea negocierilor prețului de vânzare-cumpărare, după ce s-a luat decizia înstrăinării lor. Același lucru este necesar, dar într-o altă manieră, cumpărătorilor potențiali.

Existența mai multor valori constituie o realitate obiectivă.

Valoarea nu conduce la fixarea prețului, precizând doar zona de negociere dintre vânzător și cumpărător, deoarece valoarea se bazează pe o apreciere teoretică fondată pe concepte și metode utilizate de evaluatori, iar prețul rezultă din confruntarea liberă dintre cerere și ofertă.

Diferența între valoare și prețul plătit este cauzată de contextul tranzacției care nu este niciodată același, aranjamentele financiare diferite (credite, contracte de vânzare-cumpărare în rate, leasing).

Scopul și obiectul evaluării influențează direct alegerea standardului de evaluare și metoda utilizată.

Piața este cea mai bună sumă a valorii. Dacă există informații de piață suficiente și credibile, prin una sau mai multe metode înscrise în abordarea comparației de piață se ajunge la cea mai rezonabilă mărime a valorii de piață, pe baza unei anumite premise a acesteia.

Principiul substituției este cel mai general principiu de evaluare, aplicabil pentru toate cele trei abordări ale evaluării, conform căruia prețul maxim pe care este dispus să-l plătească un investitor este:

- Prețul de cumpărare de pe piață a unei proprietăți cu utilitate identică;
- Prețul de cumpărare al unei proprietăți alternative care generează un venit echivalent în aceleași condiții de risc.

Determinarea cuantumului despăgubirii aferente terenurilor

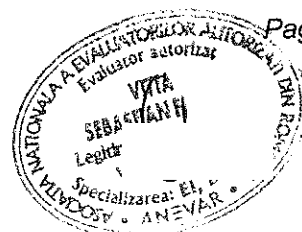
Estimarea valorii de despăgubire a terenurilor și investițiilor se realizează conform:

- **Art.11, Alin.(7), (8), (9) din Legea nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local,
- **Art. 8 (1) și (2) din Hotărârea nr. 53/2011** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

(1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatoresilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. (2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1). (3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici

STUDIUL DE PIAȚĂ privind valorile minime imobiliare, prevede că:

- prin teren liber se înțelege suprafața de teren pe care nu există nici o construcție;



- prin teren ocupat de construcție se înțelege întreaga suprafață de teren pe care există o construcție.

Determinarea cuantumului despăgubirii aferente terenurilor a fost realizată prin metoda calculului matematic simplu ca produs între suprafețele de teren afectate de expropriere și valorile prezentate în STUDIUL DE PIAȚĂ privind valorile minime ale imobilelor (atașăm extrasele). Metoda prezentată și utilizată nu este o metodă de evaluare conformă cu Standardele de Evaluare ale bunurilor, fiind realizată de expertul evaluator doar în calitate de consultant cu capacitate tehnică.

Valoarea de circulație a imobilelor proprietate privată afectate de coridorul de expropriere al traseului Cuza Vodă - U.A.T. Focșani, jud. Vrancea, la momentul evaluării respectiv la data de 04.08.2023, având în vedere expertizele întocmite de camerele notarilor publici este:

| Nr. crt. | Numele proprietarului/ deținătorului terenului | CF | Suprafață teren AFECTATĂ (mp) | Suprafață construcție | Suprafața construcție care se suprapune cu coridorul de expropriere | Valoare grile notariale (Euro) | Valoare grile notariale (Lei) |
|----------|--|----|-------------------------------|-----------------------|---|--------------------------------|-------------------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

**IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE AL TRASEULUI
CUZA VODĂ - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA**

| | | | | | | | |
|--------------------------|--------------------------------------|-------|--------|---|---|---------|-----------|
| 1 | SC COSIR COM S.R.L. | 63937 | 3.858 | | | 173.610 | 857.321 |
| | | | 238 | | | 10.710 | 52.888 |
| | | | 9.338 | | | 420.210 | 2.075.081 |
| | | | 1 | | | 45 | 222 |
| 2 | SC COSIR COM S.R.L. | 62130 | 70 | - | - | 3.150 | 15.555 |
| 3 | SOCIETATEA DELICIOS BAKING HOUSE SRL | 54165 | 2.577 | | | 69.579 | 343.595 |
| Total Suprafață afectată | | | 16.082 | | 0 | 677.304 | 3.344.663 |

Valoarea de circulație a imobilelor proprietate privată afectate de coridorul de expropriere al traseului Militari – Anghel Saligny - U.A.T. Focșani, jud. Vrancea, la momentul evaluării respectiv la data de 04.08.2023, având în vedere expertizele întocmite de camerele notarilor publici este:



| Nr. crt. | Numele proprietarului/ deținătorului terenului | CF | Suprafață teren AFECTATĂ (mp) | Suprafață construcție | Suprafața construcție care se suprapune cu coridorul de expropriere | Valoare grile notariale (Euro) | Valoare grile notariale (Lei) |
|----------|--|----|-------------------------------|-----------------------|---|--------------------------------|-------------------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

**IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE
AL TRASEULUI MILITARI - SALIGNY - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA**

| | | | | | | | | |
|----|---|------------------|-------|---------------------------|------|-----|---------|-----------|
| 1 | APOSTU MARGARETA | 61185 | 338 | | | - | 47.320 | 233.676 |
| 2 | SC MARSAT COM STL | 61186 | 80 | - | - | - | 11.200 | 55.308 |
| 3 | Statul Român - Domeniul Public cu drept de ADMINISTRARE în favoarea MINISTERUL TRASNPORTURILOR și drept de CONCESIUNE în favoarea COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR - S.A.” | 67270 | 386 | | | | 10.422 | 51.466 |
| | | 67270-C1 | | C1 - Cale ferată MAN | 2179 | 48 | 0 | 0 |
| 4 | SC COMETEX SRL | 50039 | 6.775 | | | | 948.500 | 4.683.883 |
| | | 50039-C1 | | C1 - cabina poarta | 4 | 4 | 600 | 2.963 |
| | | 50039-C5 | | C5 - sectie semifabricate | 522 | 366 | 78.300 | 386.661 |
| | | 50039-C31 | | C31 - magazie | 4 | 4 | 600 | 2.963 |
| 5 | SC ENET SA | 51618 | 456 | | | - | 63.840 | 315.255 |
| 6 | BECIU DOMNESC SA | 62048 | 270 | | | - | 37.800 | 186.664 |
| 7 | MUNICIPIUL FOCȘANI - DOMENIUL PRIVAT | 69526 | 17 | - | - | - | 459 | 2.267 |
| 8 | MUNICIPIUL FOCȘANI - DOMENIUL PRIVAT | 68639 | 159 | - | - | - | 4.293 | 21.200 |
| 9 | STOIAN IONUT, STOIAN LILIAN - COSTICĂ | 53779 | 101 | - | - | - | 2.727 | 13.466 |
| 10 | PAVEL EMILIAN SI JUJAU MADALINA | 71108 | 17 | - | - | - | 459 | 2.267 |
| 11 | NEAGU NELU | TP
28180/1994 | 254 | - | - | - | 6.858 | 33.866 |



| | | | | | | | | |
|--------------------------|---|-----------------|-------|---|---|-----|-----------|-----------|
| 12 | LAMBRINOC MIHAI,
LAMBRINCO PAULINA | 69980 | 3 | - | - | - | 81 | 400 |
| 13 | IAMANDEI FLORIN | TP
1199/1993 | 228 | - | - | - | 6.156 | 30.400 |
| 14 | MARIS STAN | - | 18 | - | - | - | 1.350 | 6.667 |
| 15 | MUNICIPIUL FOCȘANI -
DOMENIUL PRIVAT | 69349 | 46 | - | - | - | 1.242 | 6.133 |
| 16 | GIRLEANU MARIAN | 67684 | 342 | - | - | - | 25.650 | 126.665 |
| 17 | MUNICIPIUL FOCȘANI -
DOMENIUL PRIVAT | 69384 | 39 | - | - | - | 1.053 | 5.200 |
| 18 | Neidentificat | 17521 | 63 | - | - | - | 1.701 | 8.400 |
| 19 | MARIAN MITICA,
SARACILA NICULINA | 67153 | 19 | - | - | - | 513 | 2.533 |
| Total Suprafață afectată | | | 9.611 | - | - | 422 | 1.251.124 | 6.178.301 |

Evaluarea terenurilor aferente construcției a avut la bază metodologia recomandată de Corpul Experților Tehnici din România, publicată în buletinul documentar C.E.T.-R. nr. 97/2006, ce are la bază următoarele acte normative: HGR nr. 834/1991; 500/1994; 403/2000; Ordin MLPAT nr. 1/C/311/1992, Norme M.F. nr. 2665/1992, HCGMB nr. 211/2006, Legea nr. 69/1993, luându-se în considerare dotările edilitare și situarea localităților în cadrul județului, respectiv zonarea stabilită pentru localități. Valorile orientative ale terenurilor au fost calculate în ipoteza existenței principalelor utilități: energie electrică, apă-canal, gaz metan. În cazuri diferite de situația de mai sus, se aplică corecții doar pentru terenurile situate în localitate.

VALORI DE PIATA ESTIMATE (METOLOGIE ANEVAR):

| Nr. crt. | Numele proprietarului/
deținătorului terenului | CF | Suprafață teren
AFECTATĂ (mp) | Suprafața construcție
care se suprapune cu
coridorul de expropriere | Valoare (Euro/mp) | Valoare de
piata
estimata (Euro) | Valoare de
piata
estimata (Lei) |
|---|---|-------|----------------------------------|---|-------------------|--|---------------------------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE AL TRASEULUI
CUZA VODĂ - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA | | | | | | | |
| 1 | SC COSIR COM S.R.L. | 63937 | 3.858 | - | 44 | 170.400 | 841.469 |
| | | | 238 | | 44 | 10.500 | 51.851 |
| | | | 9.338 | | 44 | 412.400 | 2.036.514 |
| | | | 1 | | 44 | 44 | 217 |
| 2 | SC COSIR COM S.R.L. | 62130 | 70 | - | 44 | 3.100 | 15.308 |
| 3 | SOCIETATEA
DELICIOS BAKING
HOUSE SRL | 54165 | 2.577 | construcții
inscrise in CF si
autodemolate | 27 | 70.500 | 348.143 |
| Total Suprafață afectată | | | 16.082 | - | | 666.944 | 3.293.503 |

| | | | | | | | |
|-------|---|------------------|-------|-----|-------|-----------|-----------|
| 7 | MUNICIPIUL FOCSANI
- DOMENIUL PRIVAT | 69526 | 17 | - | 27,34 | 460 | 2.272 |
| 8 | MUNICIPIUL FOCSANI
- DOMENIUL PRIVAT | 68639 | 159 | - | 27,34 | 4.350 | 21.481 |
| 9 | STOIAN IONUT,
STOIAN LILIAN -
COSTICĂ | 53779 | 101 | - | 27,34 | 2.760 | 13.629 |
| 10 | PAVEL EMILIAN SI
JUJAU MADALINA | 71108 | 17 | - | 27,34 | 460 | 2.272 |
| 11 | NEAGU NELU | TP
28180/1994 | 254 | - | 27,34 | 6.940 | 34.271 |
| 12 | LAMBRINOC MIHAI,
LAMBRINCO
PAULINA | 69980 | 3 | - | 27,34 | 80 | 395 |
| 13 | IAMANDEI FLORIN | TP
1199/1993 | 228 | - | 27,34 | 6.230 | 30.765 |
| 14 | MARIS STAN | - | 18 | - | 76 | 1.370 | 6.765 |
| 15 | MUNICIPIUL FOCSANI
- DOMENIUL PRIVAT | 69349 | 46 | - | 27,34 | 1.260 | 6.222 |
| 16 | GIRLEANU MARIAN | 67684 | 342 | - | 76 | 25.990 | 128.344 |
| 17 | MUNICIPIUL FOCSANI
- DOMENIUL PRIVAT | 69394 | 39 | - | 27,34 | 1.070 | 5.284 |
| 18 | Neidentificat | 17521 | 63 | - | 27,34 | 1.720 | 8.494 |
| 19 | MARIAN MITICA,
SARACILA NICULINA | 67153 | 19 | - | 27,34 | 520 | 2.568 |
| Total | | | 9.611 | 422 | | 1.086.900 | 5.367.330 |

Reconcilierea valorilor. Declararea valorii selectate

Decizia finală de plată a despăgubirilor este a beneficiarului, raportul de evaluare și rezultatele acestuia, fiind o opinie. Valorile totale estimate ale terenului și investițiilor sunt prezentate în detaliu, în tabelul centralizator de date anexat și fișa de date tehnice pentru proprietar/posesor.

► **Valoarea imobilelor** proprietate privată, situate pe coridorul de expropriere conform legii 255/2010 a fost determinată prin metoda calcului matematic simplu conform grilei notarilor publici. Terenurile au fost evaluate ca fiind considerate libere. Indiferent de categoria de destinație, terenurile fac parte în majoritatea cazurilor din intravilanul localităților. Categoria de destinație poate fi modificată fără costuri importante.

Evaluatorul a analizat valorile obținute și a fundamentat valoarea propusă și declarată ca fiind valoare de despăgubire, în baza următoarelor criterii:

- Adecvarea metodei
- precizia metodei dată de piață ofertelor ;
- cantitatea informațiilor disponibile pentru fiecare tip de imobil evaluat.
- Valoarea a fost exprimată ținând cont de situația existentă din teren;

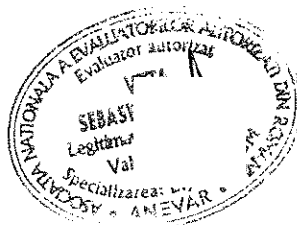


Valoarea de circulație a imobilelor proprietate privată afectate de coridorul de expropriere al traseului Militari – Anghel Saligny - U.A.T. Focșani, jud. Vrancea, la momentul evaluării respectiv la data de 04.08.2023, având în vedere expertizele întocmite de camerele notarilor publici este:

| Nr. crt. | Numele proprietarului/deținătorului terenului | CF | Suprafață teren AFECTATĂ (mp) | Suprafață construcție | Suprafața construcție care se suprapune cu coridorul de expropriere | Valoare grile notariale (Euro) | Valoare grile notariale (Lei) |
|----------|---|----|-------------------------------|-----------------------|---|--------------------------------|-------------------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

**IMOBILE PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE
AL TRASEULUI MILITARI - SALIGNY - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA**

| | | | | | | | | |
|----|---|------------------|-------|---------------------------|------|-----|---------|-----------|
| 1 | APOSTU MARGARETA | 61185 | 338 | | | - | 47.320 | 233.676 |
| 2 | SC MARSAT COM STL | 61186 | 80 | - | - | - | 11.200 | 55.308 |
| 3 | Statul Român - Domeniul Public cu drept de ADMINISTRARE în favoarea MINISTERUL TRANSPORTURILOR și drept de CONCESIUNE în favoarea COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR - S.A.” | 67270 | 386 | | | | 10.422 | 51.466 |
| | | 67270-C1 | | C1 - Cale ferată MAN | 2179 | 48 | 0 | 0 |
| 4 | SC COMETEX SRL | 50039 | 6.775 | | | | 948.500 | 4.683.883 |
| | | 50039-C1 | | C1 - cabina poarta | 4 | 4 | 600 | 2.963 |
| | | 50039-C5 | | C5 - sectie semifabricate | 522 | 366 | 78.300 | 386.661 |
| | | 50039-C31 | | C31 - magazine | 4 | 4 | 600 | 2.963 |
| 5 | SC ENET SA | 51618 | 456 | | | - | 63.840 | 315.255 |
| 6 | BECIU DOMNESC SA | 62048 | 270 | | | - | 37.800 | 186.664 |
| 7 | MUNICIPIUL FOCȘANI - DOMENIUL PRIVAT | 69526 | 17 | - | - | - | 459 | 2.267 |
| 8 | MUNICIPIUL FOCȘANI - DOMENIUL PRIVAT | 68639 | 159 | - | - | - | 4.293 | 21.200 |
| 9 | STOIAN IONUT, STOIAN LILIAN - COSTICĂ | 53779 | 101 | | | - | 2.727 | 13.466 |
| 10 | PAVEL EMILIAN SI JUJAU MADALINA | 71108 | 17 | - | - | - | 459 | 2.267 |
| 11 | NEAGU NELU | TP
28180/1994 | 254 | - | - | - | 6.858 | 33.866 |

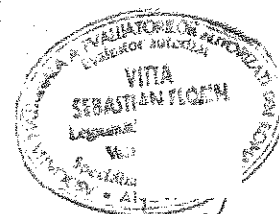


| | | | | | | | | |
|--------------------------|---|-----------------|-------|---|---|-----|-----------|-----------|
| 12 | LAMBRINOC MIHAI,
LAMBRINCO PAULINA | 69980 | 3 | - | - | - | 81 | 400 |
| 13 | IAMANDEI FLORIN | TP
1199/1993 | 228 | - | - | - | 6.156 | 30.400 |
| 14 | MARIS STAN | - | 18 | - | - | - | 1.350 | 6.667 |
| 15 | MUNICIPIUL FOCSANI -
DOMENIUL PRIVAT | 69349 | 46 | - | - | - | 1.242 | 6.133 |
| 16 | GIRLEANU MARIAN | 67684 | 342 | - | - | - | 25.650 | 126.665 |
| 17 | MUNICIPIUL FOCSANI -
DOMENIUL PRIVAT | 69394 | 39 | - | - | - | 1.053 | 5.200 |
| 18 | Neidentificat | 17521 | 63 | - | - | - | 1.701 | 8.400 |
| 19 | MARIAN MITICA,
SARACILA NICULINA | 67153 | 19 | - | - | - | 513 | 2.533 |
| Total Suprafață afectată | | | 9.611 | | | 422 | 1.251.124 | 6.178.301 |

Cursul BNR din 04.08.2023, respectiv 1 euro = 4,9382 lei.

- Anexam toate documentele primite de la beneficiar, extrase studiu de piata, etc.
- Centralizator valori estimate pentru despagubiri (terenuri si investitii)
- Fisa tehnica de evaluare privind calculele realizate

PFA VITTA SEBASTIAN
Expert Evaluator Ing. Vitta Sebastian
Membru Titular ANEVAR

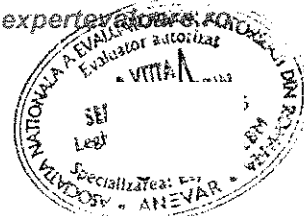


ANEXE -GRILE DE COMPARATIE

| PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI | | | | |
|--|------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor (imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale | | | | |
| 1. Planificarea- In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc | | | | |
| 2. Colectarea- Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate. | | | | |
| 3. Analiza- Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat. | | | | |
| 4. Diseminarea- Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate. | | | | |
| * In cazul prezentei evaluarii, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare- oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii. | | | | |
| * Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect). | | | | |
| FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER | | | | |
| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| Suprafata (mp) | 3.858 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 80 | 55 | 42 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 oferta | oferta | oferta | tranzactie |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Calea Moldovei nr 35B | strada ANGHEL SALIGNY NR.5 FOCSANI | Strada Prunului | Bd Bucuresti 76 |
| SUPRAFATA (mp) | 3858 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Drum | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ului cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon) | | | | |

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 3.858 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 92.800 | 57.000 | 120.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 80,00 | 54,86 | 42,06 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | oferta | tranzactie |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | -5% | 0% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -4,00 | -2,74 | 0,00 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 3 | RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |

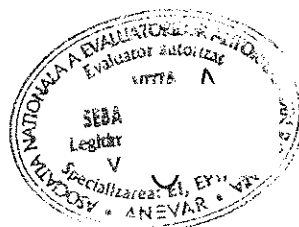


| | | | | | |
|--|--|------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Quantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Quantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Quantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Quantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Calea Moldovei nr 35B | strada ANGHEL SALIGNY NR 5 FOCSANI | Strada Prunului | Bd Bucuresti 76 |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Quantum ajustare (%) | | 10% | 25% | 0% |
| | Quantum ajustare (Euro/mp) | | 7,60 | 13,03 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 65,15 | 42,06 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 3.858 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| | Quantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Quantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 65,15 | 42,06 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Drum | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Quantum ajustare (%) | | 0% | 10% | 5% |
| | Quantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 6,51 | 2,10 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 71,66 | 44,16 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Quantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Quantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 71,66 | 44,16 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Quantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Quantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 71,66 | 44,16 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| | Quantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Quantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 71,66 | 44,16 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Quantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Quantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 71,66 | 44,16 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Quantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Quantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 71,66 | 44,16 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 7,60 | 19,54 | 2,10 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 9,50% | 35,63% | 5,00% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | | C |
| VALOAREA PROPUISA (Euro/mp) | | | 44,16 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata : | | 170.400 € | echivalent a | | 841.469 lei |



JUSTIFICAREA CORECTIILOR APLICATE:

| | | | | | | |
|---|--|--|--|-----|----|----|
| Ajustare pentru tipul comparabil-oferta/trasactia | | | | -5% | si | 0% |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | | | |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii. | | | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | | | |
| comp A - similar comp B - similar comp C - similar | | | | | | |
| Conditii de finantare | | | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | | | |
| Corectia pentru localizare | | | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Calea Moldovei nr 35B zona 0 | | | | | | |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | | | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: intravilan B: intravilan C: intravilan | | | | | | |
| Corectii aplicate pentru localizare: pt A: 10% pt B: 25% pt C: 0% | | | | | | |
| Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor. | | | | | | |
| Corectia pentru suprafata | | | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. 0,0% Comparabila C, necesita corectii. 0,0% | | | | | | |
| Comparabila B, necesita corectii. 0,0% | | | | | | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | | | |
| Corectii pentru destinatia (Utilizarea) terenului | | | | | | |
| Destinatia terenului A - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | | | |
| Destinatia terenului B - curti constructii - ajustat cu 10% | | | | | | |
| Destinatia terenului C - curti constructii - ajustat cu 5% | | | | | | |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | | | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | | | |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | | | |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstruție - costuri de inlocuire", autor Corneliu Schiopu | | | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | | | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | | | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | | | |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | | | |
| Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | | | |
| Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | | | |
| Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect (0%). Se aplica corectii. | | | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. | | | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | | | |
| Altele | | | | | | |
| In cazul necesitatii parcelarii terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parcelarii. | | | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp Comparabila B - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | | | |
| Comparabila C - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | | | |



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale

1. Planificarea- In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc
2. Colectarea- Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate.
3. Analiza- Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea- Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

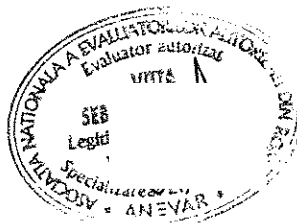
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|--|------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Suprafata (mp) | 238 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 80 | 55 | 42 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 oferta | oferta | tranzactie | |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Calea Moldovei nr 35B | strada ANGHEL SALIGNY NR.5 FOCSANI | Strada Prunului | Bd Bucuresti 76 |
| SUPRAFATA (mp) | 238 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Asfalt | Asfalt | Asfalt | Asfalt |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 238 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 92.800 | 57.000 | 120.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 80,00 | 54,86 | 42,06 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | oferta | tranzactie |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | -5% | 0% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -4,00 | -2,74 | 0,00 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 3 | RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |



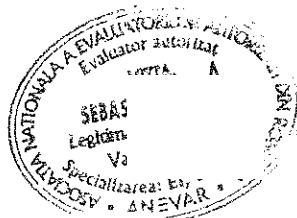
| | | | | | |
|--|--|------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Calea Moldovei nr 35B | strada ANGHEL SALIGNY NR 5 FOCSANI | Strada Prunului | Bd Bucuresti 76 |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 10% | 25% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 7,60 | 13,03 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 65,15 | 42,06 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 238 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 65,15 | 42,06 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 20% | 5% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 13,03 | 2,10 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Asfalt | Asfalt | Asfalt | Asfalt |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| | | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 7,60 | 26,06 | 2,10 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 9,50% | 47,50% | 5,00% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | | C |
| VALOAREA PROPUA (Euro/mp) | | | 44,16 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata: | | 10.500 € | echivalent a | | 51.851 lei |

din 220



JUSTIFICAREA CORECTIILOR APLICATE:

| | | | | | | |
|---|--|--|--|-----|----|----|
| Ajustare pentru tipul comparabilei/oferte/tranzacție | | | | -5% | si | 0% |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | | | |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii. | | | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | | | |
| comp A - similar comp B - similar comp C - similar | | | | | | |
| Conditii de finantare | | | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | | | |
| Corectia pentru localizare | | | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Calea Moldovei nr 358 zona 0 | | | | | | |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | | | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: Intravilan B: intravilan C: intravilan | | | | | | |
| Corectiile aplicate pentru localizare: pt A: 10% pt B: 25% pt C: 0% | | | | | | |
| Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor . | | | | | | |
| Corectia pentru suprafata | | | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. 0,0% Comparabila C, necesita corectii. 0,0% | | | | | | |
| Comparabila B, necesita corectii. 0,0% | | | | | | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | | | |
| Corectii pentru destinatia (Utilizarea) terenului | | | | | | |
| Destinatia terenului A - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | | | |
| Destinatia terenului B - curti constructii - ajustat cu 20% | | | | | | |
| Destinatia terenului C - curti constructii - ajustat cu 5% | | | | | | |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | | | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | | | |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | | | |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de infocuire", autor Corneliu Schiopu | | | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | | | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | | | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | | | |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | | | |
| Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | | | |
| Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | | | |
| Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect (0%). Se aplica corectii. | | | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. | | | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | | | |
| Altele | | | | | | |
| In cazul necesitatii parcelarii terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parcelarii. | | | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp Comparabila B - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | | | |
| Comparabila C - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | | | |



| PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI | | | | |
|--|------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale | | | | |
| 1. Planificarea- In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc | | | | |
| 2. Colectarea- Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate. | | | | |
| 3. Analiza- Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat. | | | | |
| 4. Diseminarea- Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate. | | | | |
| * In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii. | | | | |
| * Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect). | | | | |
| FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER | | | | |
| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| Suprafata (mp) | 9.338 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 80 | 55 | 42 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 | oferta | oferta | tranzactie |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Calea Moldovei nr 358 | strada ANGHEL SALIGNY NR.5 FOCSANI | Strada Prunului | Bd Bucuresti 76 |
| SUPRAFATA (mp) | 9338 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| Prentu proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon) | | | | |

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 9.338 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 92.800 | 57.000 | 120.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 80,00 | 54,86 | 42,06 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | oferta | tranzactie |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | -5% | 0% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -4,00 | -2,74 | 0,00 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Quantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Quantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Quantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Quantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |



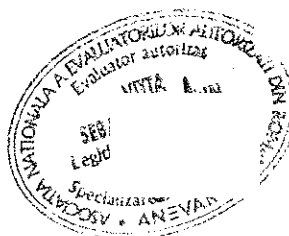
| | | | | | |
|--|--|------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Calea Moldovei nr 35B | strada ANGHEL SALIGNY NR 5 FOCSANI | Strada Prunului | Bd Bucuresti 76 |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 10% | 25% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 7,60 | 13,03 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 65,15 | 42,06 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 9.338 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 65,15 | 42,06 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 20% | 5% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 13,03 | 2,10 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 7,60 | 26,06 | 2,10 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 9,50% | 47,50% | 5,00% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | | C |
| VALOAREA PROPUA (Euro/mp) | | | 44,16 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata : | | 412.400 € | echivalent a | | 2.036.514 lei |



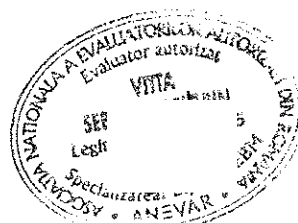
| PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI | | | | |
|---|------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale | | | | |
| 1. Planificarea-In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc | | | | |
| 2. Colectarea-Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate. | | | | |
| 3. Analiza-Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat. | | | | |
| 4. Diseminarea-Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate. | | | | |
| * In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii. | | | | |
| * Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect). | | | | |
| FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER | | | | |
| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| Suprafata (mp) | 1 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 80 | 55 | 42 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 oferta | oferta | oferta | tranzactie |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Calea Moldovei nr 35B | strada ANGHEL SALIGNY NR.5 FOCSANI | Strada Prunului | Bd Bucuresti 76 |
| SUPRAFATA (mp) | 1 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| Prentu proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon) | | | | |

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 1 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 92.800 | 57.000 | 120.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 80,00 | 54,86 | 42,06 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | oferta | tranzactie |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | -5% | 0% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -4,00 | -2,74 | 0,00 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |



| | | | | | |
|--|--|------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Calea Moldovei nr 35B | strada ANGHEL SALIGNY NR 5 FOCSANI | Strada Prunului | Bd Bucuresti 76 |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 10% | 25% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 7,60 | 13,03 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 65,15 | 42,06 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 1 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 65,15 | 42,06 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 20% | 5% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 13,03 | 2,10 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| | | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 7,60 | 26,06 | 2,10 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 9,50% | 47,50% | 5,00% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | | C |
| VALOAREA PROPUISA (Euro/mp) | | | 44,16 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | | 04.08.2023 | | 4,9382 |
| Valoare de piata: | | | 44 € | echivalent a | 217 lei |



JUSTIFICAREA CORECTIILOR APLICATE:

| | | | | |
|---|--|--|--|-----------|
| Ajustare pentru tipul comparabilei-oferta/tranzactia | | | | |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | -5% si 0% |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementarea urbanistica) | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| comp A - similar comp B - similar comp C - similar | | | | |
| Conditii de finantare | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru localizare | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Calea Moldovei nr 358 zona 0 | | | | |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: Intravilan B: Intravilan C: Intravilan | | | | |
| Corectiile aplicate pentru localizare: pt A: 10% pt B: 25% pt C: 0% | | | | |
| Corectiile procentuale se stabileste in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru suprafata | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. 0,0% Comparabila C, necesita corectii. 0,0% | | | | |
| Comparabila B, necesita corectii. 0,0% | | | | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | |
| Corectii pentru destinatia (Utilizarea) terenului | | | | |
| Destinatia terenului A - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Destinatia terenului B - curti constructii - ajustat cu 20% | | | | |
| Destinatia terenului C - curti constructii - ajustat cu 5% | | | | |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstrucie - costuri de inlocuire", autor Corneliu Schlogu | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | |
| Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect { 0% } Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect { 0% } Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect { 0% } Se aplica corectii. | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Altele | | | | |
| In cazul necesitatii parcelarii terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parcelarii. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp Comparabila B - nu necesita corectii 0,00 eur/mp | | | | |
| Comparabila C - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | |



| PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI | | | | |
|--|------------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale | | | | |
| 1. Planificarea- In aceasta etapa au fost evidentiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc | | | | |
| 2. Colectarea- Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate. | | | | |
| 3. Analiza- Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat. | | | | |
| 4. Diseminarea- Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate. | | | | |
| * In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii. | | | | |
| * Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect). | | | | |
| FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER | | | | |
| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| Suprafata (mp) | 70 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 80 | 55 | 42 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 oferta | oferta | oferta | tranzactie |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Calea Moldovei nr 35C | strada ANGHEL SALIGNY NR.5 FOCSANI | Strada Prunului | Bd Bucuresti 76 |
| SUPRAFATA (mp) | 70 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon) | | | | |

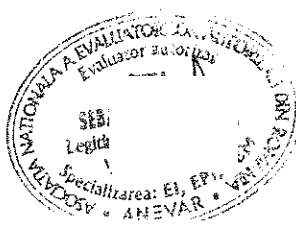
| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 70 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 92.800 | 57.000 | 120.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 80 | 55 | 42 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | oferta | tranzactie |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | -5% | 0% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | 4,00 | 2,74 | 0,00 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuatum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuatum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuatum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuatum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |

| | | | | | |
|--|--|------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Calea Moldovei nr 35C | strada ANGHEL SALIGNY NR.5 FOCSANI | Strada Prunului | Bd Bucuresti 76 |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 10% | 25% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 7,60 | 13,03 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 65,15 | 42,06 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 70 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 65,15 | 42,06 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 20% | 5% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 13,03 | 2,10 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| | | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 83,60 | 78,18 | 44,16 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 7,60 | 26,06 | 2,10 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 9,50% | 47,50% | 5,00% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | | C |
| VALOAREA PROPUA (Euro/mp) | | | 44,16 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata: | | 3.100 € | echivalent a | | 15.308 lei |



JUSTIFICAREA CORECTIILOR APLICATE:

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| Ajustare pentru tipul comparabilei-oferta/tranzactie | | | | |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5% si 0% | | | | |
| Intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| comp A - similar comp B - similar comp C - similar | | | | |
| Conditii de finantare | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru localizare | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Calea Moldovei nr 35C zona 0 | | | | |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatii comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: Intravilan B: Intravilan C: Intravilan | | | | |
| Corectiile aplicate pentru localizare: pt A: 10% pt B: 25% pt C: 0% | | | | |
| Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru suprafata | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. 0,0% Comparabila C, necesita corectii. 0,0% | | | | |
| Comparabila B, necesita corectii. 0,0% | | | | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | |
| Corectii pentru destinatia (Utilizarea) terenului | | | | |
| Destinatia terenului A - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Destinatia terenului B - curti constructii - ajustat cu 20% | | | | |
| Destinatia terenului C - curti constructii - ajustat cu 5% | | | | |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de inflocuire", autor Corneliu Schiopu | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | |
| Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect (0%). Se aplica corectii. | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolierea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Altele | | | | |
| In cazul necesitatii parcelarii terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parcelarii. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp Comparabila B - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | |
| Comparabila C - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | |



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale

1. Planificarea- In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc

2. Colectarea- Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate.

3. Analiza- Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea- Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|--|-------------------|-------------------|--|---|
| Suprafata (mp) | 2.577 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 38 | 27 | 21 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 oferta | tranzactie | oferta | |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Cuza Voda | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorului pe
strada Militari! |
| SUPRAFATA (mp) | 2577 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Curti constructii | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | asfalt | Asfalt | Asfalt | Asfalt |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |

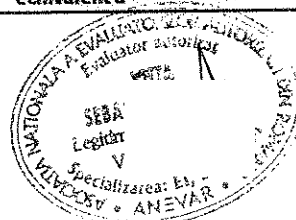
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 2.577 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 81.000 | 5.700 | 25.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | tranzactie | oferta |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | 0% | -5% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -1,90 | 0,00 | -1,06 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |

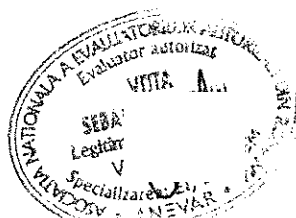


| | | | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|--|--------------------------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Cuza Voda | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul
pe strada Militari |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 2.577 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Curti constructii | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | asfalt | Asfalt | Asfalt | Asfalt |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| | | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | | | |
| | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | | | |
| | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| VALOAREA PROPUISA (Euro/mp) | | | | | |
| | | | 27,34 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata : | | 70.500 € | echivalent a | | 348.143 lei |



JUSTIFICAREA CORECTILOR APLICATE:

| | | | | | |
|--|---------|----------|---------|----------|---------|
| Ajustare pentru tipul comparabilei-oferta/tranzactie | | | | | |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5% si -5% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | | |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii. | | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | | |
| comp A - | similar | comp B - | similar | comp C - | similar |
| Conditii de finantare | | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | | |
| Corectia pentru localizare | | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Cuza Voda zona 0 | | | | | |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatii comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: | | | | | |
| Corectiile aplicate pentru localizare: | | | | | |
| Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor. | | | | | |
| Corectia pentru suprafata | | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. | | | | | |
| Comparabila B, necesita corectii. | | | | | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | | |
| Corectii pentru destinatia (Utilizarea) terenului | | | | | |
| Destinatia terenului A - curti constructii | | | | | |
| Destinatia terenului B - curti constructii | | | | | |
| Destinatia terenului C - curti constructii | | | | | |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. | | | | | |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. | | | | | |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. | | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire", autor Corneliu Schiopu | | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. | | | | | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. | | | | | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. | | | | | |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | | |
| Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect (| | | | | |
| Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect (| | | | | |
| Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect (| | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. | | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | | |
| Altele | | | | | |
| In cazul necesitatii parcelarii terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parcelarii. | | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. | | | | | |
| Comparabila B - nu necesita corectii. | | | | | |
| Comparabila C - nu necesita corectii. | | | | | |



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale

1. Planificarea- In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc
2. Colectarea- Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate.
3. Analiza- Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea- Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|--|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Suprafata (mp) | 338 | 515 | 500 | 11 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 214 | 136 | 108 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 oferta | oferta | tranzactie | |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Anghel Saligny | Str Mare a Unirii | Str Patriei | Cuza voda nr. 30 |
| SUPRAFATA (mp) | 338 | 515 | 500 | 11 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Curti constructii | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 338 | 515 | 500 | 11 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 110.000 | 68.000 | 1.188 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 213,59 | 136,00 | 108,00 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | oferta | tranzactie |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | -5% | 0% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -10,68 | -6,80 | 0,00 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |

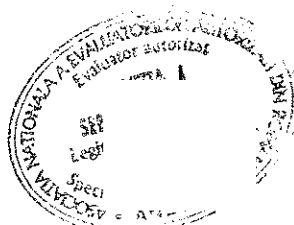


| | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | Str Mare a Unirii | Str Patriei | Cuza voda nr. 30 |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | -25% | 0% | 25% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | -50,73 | 0,00 | 27,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 338 | 515 | 500 | 11 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Curti constructii | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 50,73 | 0,00 | 27,00 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 23,75% | 0,00% | 25,00% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | B | |
| VALOAREA PROPUISA (Euro/mp) | | | 129,20 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata: | | 43.670 € | echivalent a | | 215.651 lei |



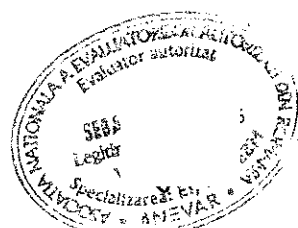
JUSTIFICAREA CORECTIILOR APLICATE:

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| Ajustare pentru tipul comparabilei-oferta/tranzactie | | | | |
| Comparabilele A, B și C utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5% și 0% întrucât în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii acestora sunt dispuși să negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | |
| Ajustări specifice tranzacționării | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzacționării nici una din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării. | | | | |
| RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică) | | | | |
| Nu am identificat chețuile imediate după cumpărare - pentru acest element de comparație nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| comp A - similar comp B - similar comp C - similar | | | | |
| Condiții de finanțare | | | | |
| Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | |
| Condiții de vânzare | | | | |
| Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| Condiții de piață (date) | | | | |
| Oferte fiind de data recentă nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | |
| Corecții pentru localizare | | | | |
| Zona de amplasare a proprietății subiect este: strada Anghel Saligny zona 0 | | | | |
| Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de proprietatea subiect s-au avut în vedere următoarele: | | | | |
| Locație comparabilă vs. locație subiect: A: intravilan B: intravilan C: intravilan | | | | |
| Corecțiile aplicate pentru localizare: pt. A: -25% pt. B: 0% pt. C: 25% | | | | |
| Corecțiile procentuale se stabilesc în urma analizei de piață pt. zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile, ținând cont de cât ar recunoaște un cumparator tipic ca diferență în prețul plătit față de un imobil aflat în zona comparabilelor. | | | | |
| Corecții pentru suprafață | | | | |
| Comparabila A, necesită corecții. 0,0% Comparabila C, necesită corecții. 0,0% | | | | |
| Comparabila B, necesită corecții. 0,0% | | | | |
| Valoarea corecțiilor se stabilește pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre comparabile și proprietatea subiect. | | | | |
| Corecții pentru destinația (Utilizarea) terenului | | | | |
| Destinația terenului A - curți construcții - ajustat cu 0% | | | | |
| Destinația terenului B - curți construcții - ajustat cu 0% | | | | |
| Destinația terenului C - curți construcții - ajustat cu 0% | | | | |
| Corecțiile aplicate țin cont de cât ar recunoaște un cumparator tipic ca diferență în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății subiect. | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare, etc) | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila B are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila C are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Valoarea corecțiilor ține cont de cât ar costa aducerea utilitatilor de la o distanță medie, calculul fiind făcut în conformitate cu catalogul "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire", autor Corneliu Schiopu | | | | |
| UTILITĂȚI DISPONIBILE | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplică corecții. în zona 0% | | | | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplică corecții. în zona 0% | | | | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplică corecții. în zona 0% | | | | |
| Corecțiile țin cont de cât ar recunoaște un cumparator tipic ca diferență în prețul plătit față de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit față de cel al proprietății subiect. Marimea corecției a fost calculată pe baza analizei pe perechi de date. | | | | |
| FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE | | | | |
| Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplică corecții. | | | | |
| Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplică corecții. | | | | |
| Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect (0%). Se aplică corecții. | | | | |
| Valoarea corecțiilor ține cont de costurile necesare pentru demolarea construcțiilor vechi și aducerea terenului în starea considerat liber. | | | | |
| Costurile sunt estimate în baza prețurilor pe care firmele de specialitate le practică pentru asemenea lucrări. | | | | |
| Altele | | | | |
| În cazul necesității parcelării terenului, se estimează costurile necesare ridicării topografice și a parcelării. | | | | |
| Costurile sunt estimate în baza prețurilor pe care firmele de specialitate le practică pentru asemenea lucrări. | | | | |
| Comparabila A - nu necesită corecții. 0,00 eur/mp Comparabila B - nu necesită corecții. 0,00 eur/mp | | | | |
| Comparabila C - nu necesită corecții. 0,00 eur/mp | | | | |



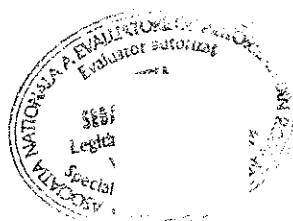
EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr.
Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 80 | 515 | 500 | 11 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 110.000 | 68.000 | 1.188 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 213,59 | 136,00 | 108,00 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | oferta | tranzactie |
| | Marja de negociere din plata specifica(%) | -5% | -5% | -5% | 0% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -10,68 | -6,80 | 0,00 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |



JUSTIFICAREA CORECTIILOR APLICATE:

| | | | | |
|--|--|-----|----|----|
| Ajustare pentru tipul comparabil-oferta/ tranzactia | | -5% | si | 0% |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decontate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| comp A - similar comp B - similar comp C - similar | | | | |
| Conditii de finantare | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru localizare | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Anghel Saligny zona 0 | | | | |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: Intravilan B: Intravilan C: Intravilan | | | | |
| Corectiile aplicate pentru localizare: pt A: 0% pt B: 0% pt C: 0% | | | | |
| Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru suprafata | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. 0,0% Comparabila C, necesita corectii. 0,0% | | | | |
| Comparabila B, necesita corectii. 0,0% | | | | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | |
| Corectii pentru destinatia (Utilizarea) terenului | | | | |
| Destinatia terenului A - curti constructii - ajustat cu -30% | | | | |
| Destinatia terenului B - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Destinatia terenului C - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire", autor Corneliu Schiopu | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | |
| Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect (0%). Se aplica corectii. | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Altele | | | | |
| In cazul necesitatii parcelarii terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parcelarii. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp Comparabila B - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | |
| Comparabila C - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | |



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale

1. Planificarea- In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc
2. Colectarea- Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate.
3. Analiza- Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea- Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

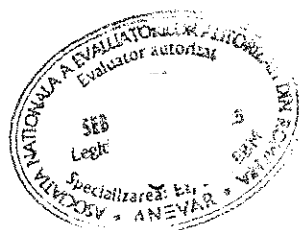
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|--|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------------|
| Suprafata (mp) | 386 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 38 | 27 | 21 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 oferta | tranzactie | tranzactie | oferta |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorui pe
strada Militarii |
| SUPRAFATA (mp) | 386 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Cale Ferata | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 386 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 81.000 | 5.700 | 25.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | tranzactie | oferta |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | 0% | -5% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -1,90 | 0,00 | -1,06 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 3 | RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |

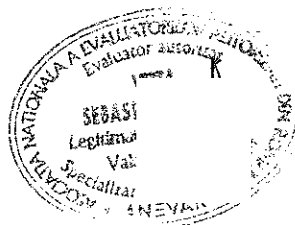


| | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|--|--------------------------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuanticum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuanticum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuanticum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuanticum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuanticum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuanticum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul
pe strada Militari |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Cuanticum ajustare (%) | | -25% | 0% | 25% |
| | Cuanticum ajustare (Euro/mp) | | -9,01 | 0,00 | 5,05 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 386 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Cuanticum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuanticum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Cale Ferata | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuanticum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuanticum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuanticum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuanticum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Pian | Pian | Pian | Pian |
| | Cuanticum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuanticum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| | Cuanticum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuanticum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuanticum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuanticum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| | | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuanticum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuanticum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 9,01 | 0,00 | 5,05 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 23,75% | 0,00% | 23,75% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | B | |
| VALOAREA PROPUA (Euro/mp) | | | 27,34 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata : | | 10.550 € | echivalent a | | 52.098 lei |



JUSTIFICAREA CORECTIILOR APLICATE:

| | | | | | |
|--|---------|----------|---------|----------|---------|
| Ajustare pentru tipul comparabilei-oferta/tranzactie | | | | | |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5% si -5% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | | |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii | | | | | |
| RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa comparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | | |
| comp A - | similar | comp B - | similar | comp C - | similar |
| Conditii de finantare | | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | | |
| Corectia pentru localizare | | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Anghel Saligny zona 0 | | | | | |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: Intravilan B: Intravilan C: Intravilan | | | | | |
| Corectiile aplicate pentru localizare: pt. A: -25% pt. B: 0% pt. C: 25% | | | | | |
| Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor. | | | | | |
| Corectia pentru suprafata | | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. 0,0% Comparabila C, necesita corectii. 0,0% | | | | | |
| Comparabila B, necesita corectii. 0,0% | | | | | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | | |
| Corectii pentru destinatia (utilizarea) terenului | | | | | |
| Destinatia terenului A - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | | |
| Destinatia terenului B - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | | |
| Destinatia terenului C - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | | |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | | |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | | |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire", autor Corneliu Schiopu | | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. in zona 0% | | | | | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. in zona 0% | | | | | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. in zona 0% | | | | | |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | | |
| Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | | |
| Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | | |
| Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect (0%). Se aplica corectii. | | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. | | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | | |
| Altele | | | | | |
| In cazul necesitatii parcelarii terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parcelarii. | | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp Comparabila B - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | | |
| Comparabila C - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | | |



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietăților imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale

1. Planificarea-In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc
2. Colectarea-Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate.
3. Analiza-Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea-Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

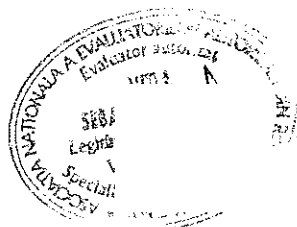
* Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiet (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subject | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|--|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Suprafata (mp) | 6.775 | 515 | 500 | 11 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 214 | 136 | 108 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 oferta | oferta | | tranzactie |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Anghel Saligny | Str Mare a Unirii | Str Patriei | Cuza voda nr. 30 |
| SUPRAFATA (mp) | 6775 | 515 | 500 | 11 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Curti constructii | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon) | | | | |

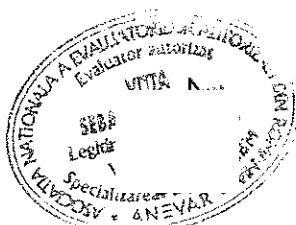
EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|-----------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 6.775 | 515 | 500 | 11 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 110.000 | 68.000 | 1.188 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 213,59 | 136,00 | 108,00 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | oferta | tranzactie |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | -5% | 0% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -10,68 | -6,80 | 0,00 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuatum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuatum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuatum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuatum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |



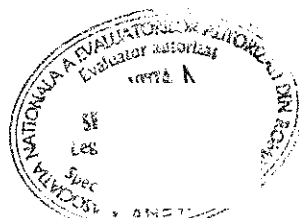
| PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale | | | | |
| 1. Planificarea- In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc | | | | |
| 2. Colectarea- Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate. | | | | |
| 3. Analiza- Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat. | | | | |
| 4. Diseminarea- Presupun finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate. | | | | |
| * In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii. | | | | |
| * Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect). | | | | |
| FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER | | | | |
| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| Suprafata (mp) | 456 | 515 | 500 | 11 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 214 | 136 | 108 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 oferta | oferta | oferta | tranzactie |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Anghel Saligny | Str Mare a Unirii | Str Patriei | Cuza voda nr. 30 |
| SUPRAFATA (mp) | 456 | 515 | 500 | 11 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Curti constructii | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon) | | | | |

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 456 | 515 | 500 | 11 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 110.000 | 68.000 | 1.188 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 213,59 | 136,00 | 108,00 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | oferta | tranzactie |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | -5% | 0% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -10,68 | -6,80 | 0,00 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |



Raport de evaluare

| | | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
|--|--|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | | | | |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | Str Mare a Unirii | Str Patriei | Cuza voda nr. 30 |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | -25% | 0% | 25% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | -50,73 | 0,00 | 27,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 456 | 515 | 500 | 11 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Curti constructii | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 50,73 | 0,00 | 27,00 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 23,75% | 0,00% | 25,00% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | B | |
| VALOAREA PROPUISA (Euro/mp) | | | 129,20 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata : | | 58.920 € | echivalent a | | 290.959 lei |



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietăților imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă, etc.
2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificarea încrucișată.
3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrngerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea - Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

* În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare-oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.

* Proprietățile imobiliare prezentate în fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietăților subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subiect | Comparabilă A | Comparabilă B | Comparabilă C |
|--|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Suprafața (mp) | 270 | 515 | 500 | 11 |
| Pret oferta/vânzare (€/mp) | 0 | 214 | 136 | 108 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta) | 0 oferta | oferta | tranzacție | |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANȚARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VÂNZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATĂ | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Anghel Saligny | Str Mare a Unirii | Str Patriei | Cuza voad nr. 30 |
| SUPRAFATA (mp) | 270 | 515 | 500 | 11 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Cale Ferata | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |

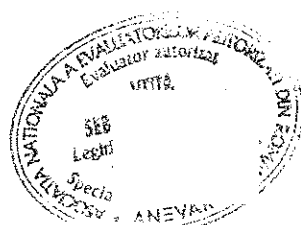
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabilă A | Comparabilă B | Comparabilă C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafața (mp) | 270 | 515 | 500 | 11 |
| | Pret oferta/vânzare (€/mp) | | 110.000 | 68.000 | 1.188 |
| | Pret oferta/vânzare (Euro/mp) | | 213,59 | 136,00 | 108,00 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta) | | oferta | oferta | tranzacție |
| | Marja de negociere din piața specifică (%) | -5% | -5% | -5% | 0% |
| | Cantum ajustare (Euro/mp) | | -10,68 | -6,80 | 0,00 |
| | Pret estimat de tranzacție (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |

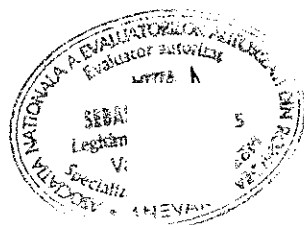


| | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 202,91 | 129,20 | 108,00 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | Str Mare a Unirii | Str Patriei | Cuza voda nr. 30 |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | -25% | 0% | 25% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | -50,73 | 0,00 | 27,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 270 | 515 | 500 | 11 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Cale Ferata | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| | | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 152,18 | 129,20 | 135,00 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | | | |
| | | | 50,73 | 0,00 | 27,00 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | | | |
| | | | 23,75% | 0,00% | 25,00% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | | |
| | | | | 8 | |
| VALOAREA PROPUISA (Euro/mp) | | | | | |
| | | | 129,20 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | | | | |
| | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata : | | | | | |
| | | 34.880 € | echivalent a | | 172.244 lei |



JUSTIFICAREA CORECTILOR APLICATE:

| | | | | |
|---|---------|----------|-------------------|--|
| Ajustare pentru tipul comparabilei-oferta/tranzactie | | | | |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | -5% | si 0% |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii. | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| comp A - | similar | comp B - | similar | comp C - similar |
| Conditii de finantare | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru localizare | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Anghel Saligny | | | zona | 0 |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: | | | A: intravilan | B: intravilan C: intravilan |
| Corectiile aplicate pentru localizare: | | | pt. A: -25% | pt. B: 0% pt. C: 25% |
| Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor | | | | |
| Corectia pentru suprafata | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. | | | 0,0% | Comparabila C, necesita corectii. |
| Comparabila B, necesita corectii. | | | 0,0% | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | |
| Corectii pentru destinatia (Utilizarea) terenului | | | | |
| Destinatia terenului A - | | | curti constructii | - ajustat cu 0% |
| Destinatia terenului B - | | | curti constructii | - ajustat cu 0% |
| Destinatia terenului C - | | | curti constructii | - ajustat cu 0% |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. | | | 0% | - ajustat cu 0,00 Euro/mp |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. | | | 0% | - ajustat cu 0,00 Euro/mp |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. | | | 0% | - ajustat cu 0,00 Euro/mp |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstruție - costuri de înlocuire", autor Corneliu Schiopu | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. | | | in zona | 0% |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. | | | in zona | 0% |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. | | | in zona | 0% |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | |
| Comparabila A - | | | similar | - similar cu cel al prop. subiect (0% |
| Comparabila B - | | | similar | - similar cu cel al prop. subiect (0% |
| Comparabila C - | | | similar | - diferit de cel al prop. subiect (0% |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Altele | | | | |
| In cazul necesitatii parcelarii terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parcelarii. Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. | | | 0,00 eur/mp | Comparabila B - nu necesita corectii. |
| Comparabila C - nu necesita corectii. | | | 0,00 eur/mp | 0,00 eur/mp |



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale

1. Planificarea - In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc
2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate.
3. Analiza - Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea - Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de la piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

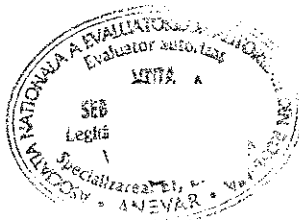
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|--|-----------------------|-------------------|--|--------------------------------------|
| Suprafata (mp) | 17 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 38 | 27 | 21 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 oferta | tranzactie | tranzactie | oferta |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul pe
strada Militari |
| SUPRAFATA (mp) | 17 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Curti constructii | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |

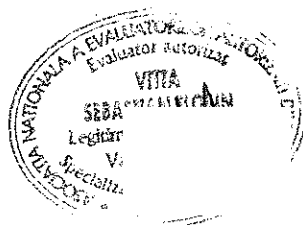
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 17 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 81.000 | 5.700 | 25.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | tranzactie | oferta |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | 0% | -5% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -1,90 | 0,00 | -1,06 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |

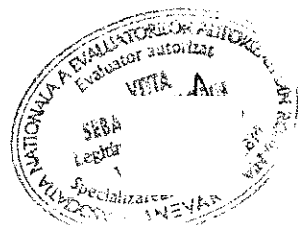


| | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|--|--------------------------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul
pe strada Militari |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | -25% | 0% | 25% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | -9,01 | 0,00 | 5,05 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 17 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Curti constructii | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 9,01 | 0,00 | 5,05 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 23,75% | 0,00% | 23,75% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | 8 | |
| VALOAREA PROPUA (Euro/mp) | | | 27,34 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata : | | 460 € | echivalent a | | 2.272 lei |



JUSTIFICAREA CORECTILOR APLICATE:

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| Ajustare pentru tipul comparabilei-oferta/tranzacție | | | | |
| Comparabilele A, B și C utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost decontate cu un procent de -5% și -5% intrucat în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispuși să negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | |
| Ajustări specifice tranzacționării | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzacționării pt nici una din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării. | | | | |
| RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică) | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate după cumpărare - pentru acest element de comparație nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| comp A - similar comp B - similar comp C - similar | | | | |
| Condiții de finanțare | | | | |
| Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | |
| Condiții de vânzare | | | | |
| Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| Condiții de piață (data) | | | | |
| Ofertele fiind de data recentă nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru localizare | | | | |
| Zona de amplasare a proprietății subiect este: strada Anghel Saligny zona 0 | | | | |
| Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de proprietatea subiect s-au avut în vedere următoarele: | | | | |
| Locație comparabilă vs. locație subiect: A: Intravilan B: Intravilan C: Intravilan | | | | |
| Corectiile aplicate pentru localizare: pt A: -25% pt B: 0% pt C: 25% | | | | |
| Corectiile procentuale se stabilesc în urma analizei de piață pt. zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil aflat în zona comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru suprafață | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. 0,0% Comparabila C, necesita corectii. 0,0% | | | | |
| Comparabila B, necesita corectii. 0,0% | | | | |
| Valoarea corecțiilor se stabilește pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre comparabile și proprietatea subiect. | | | | |
| Corectii pentru destinația (Utilizarea) terenului | | | | |
| Destinația terenului A - curți construcții - ajustat cu 0% | | | | |
| Destinația terenului B - curți construcții - ajustat cu 0% | | | | |
| Destinația terenului C - curți construcții - ajustat cu 0% | | | | |
| Corectiile aplicate țin cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății subiect. | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare, etc) | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila B are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila C are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Valoarea corecțiilor ține cont de cât ar costa aducerea utilitatilor de la o distanță medie, calculul fiind făcut în conformitate cu catalogul "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire", autor Corneliu Schiopu. | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. in zona 0% | | | | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. in zona 0% | | | | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. in zona 0% | | | | |
| Corectiile țin cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit față de cel al proprietății subiect. Marimea corectiei a fost calculată pe baza analizei pe perechi de date. | | | | |
| FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE | | | | |
| Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect { 0% } Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect { 0% } Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect { 0% } Se aplica corectii. | | | | |
| Valoarea corecțiilor ține cont de costurile necesare pentru demolarea construcțiilor vechi și aducerea terenului în starea considerat liber. | | | | |
| Costurile sunt estimate în baza prețurilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrări. | | | | |
| Altele | | | | |
| În cazul necesității parcelării terenului, se estimează costurile necesare ridicării topografice și a parcelării. | | | | |
| Costurile sunt estimate în baza prețurilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrări. | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp Comparabila B - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | |
| Comparabila C - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | |



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietăților imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă, etc.
2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificarea încrucișată.
3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrngerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea - Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

* În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare-oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.

* Proprietățile imobiliare prezentate în fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietăților subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

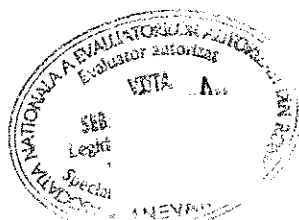
FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|
| Suprafața (mp) | 159 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| Pret oferta/vânzare (€/mp) | 0 | 38 | 27 | 21 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta) | 0 | oferta | tranzacție | oferta |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANȚARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATĂ | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | | | Trandafirilor 21 | |
| | | | Cartier Mindresti | |
| | | | Moldova | |
| | | | | zona Laminorul pe strada Militari! |
| SUPRAFAȚA (mp) | 159 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| DESTINAȚIE (utilizarea terenului) | Curti construcții | curti construcții | curti construcții | curti construcții |
| AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITĂȚI DISPONIBILE | în zonă | în zonă | în zonă | în zonă |
| FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE | regulată | similar | similar | similar |

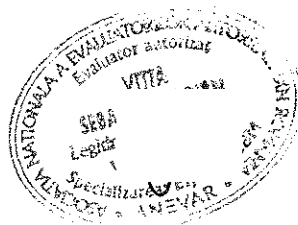
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparație

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARAȚIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafața (mp) | 159 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Pret oferta/vânzare (€/mp) | | 81.000 | 5.700 | 25.000 |
| | Pret oferta/vânzare (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta) | | oferta | tranzacție | oferta |
| | Marja de negociere din piața specifică (%) | -5% | -5% | 0% | -5% |
| | Cuțum ajustare (Euro/mp) | | -1,90 | 0,00 | -1,06 |
| | Pret estimat de tranzacție (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuțum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuțum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuțum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuțum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |

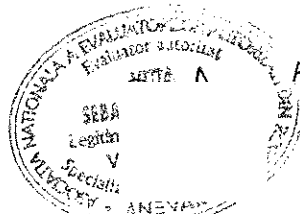


| | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|--|-----------------------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21 Cartier Mindresti Mokdova | zona Laminorul pe strada Militari |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | -25% | 0% | 25% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | -9,01 | 0,00 | 5,05 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 159 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Curti constructii | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 9,01 | 0,00 | 5,05 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 23,75% | 0,00% | 23,75% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | B | |
| VALOAREA PROPUA (Euro/mp) | | | 27,34 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata: | | 4.350 € | echivalent a | | 21.481 lei |



JUSTIFICAREA CORECTILOR APLICATE:

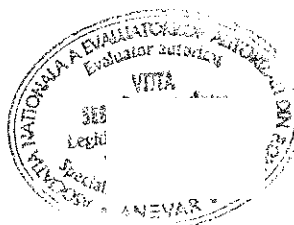
| | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|-----|----|-----|
| Ajustare pentru tipul comparabilei-oferta/tranzacție | | | | | -5% | si | -5% |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucut in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | | | | |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii. | | | | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | | | | |
| comp A - similar comp B - similar comp C - similar | | | | | | | |
| Conditii de finantare | | | | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | | | | |
| Corectia pentru localizare | | | | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Anghel Saligny zona 0 | | | | | | | |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | | | | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: Intravilan B: Intravilan C: Intravilan | | | | | | | |
| Corectiile aplicate pentru localizare: pt A: -25% pt B: 0% pt C: 25% | | | | | | | |
| Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor. | | | | | | | |
| Corectia pentru suprafata | | | | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. 0.0% Comparabila C, necesita corectii. 0.0% | | | | | | | |
| Comparabila B, necesita corectii. 0.0% | | | | | | | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | | | | |
| Corectii pentru destinatia (Utilizarea) terenului | | | | | | | |
| Destinatia terenului A - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | | | | |
| Destinatia terenului B - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | | | | |
| Destinatia terenului C - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | | | | |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | | | | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | | | | |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | | | | |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstrucție - costuri de inlocuire", autor Corneliu Schiopu | | | | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. in zona 0% | | | | | | | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. in zona 0% | | | | | | | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. in zona 0% | | | | | | | |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | | | | |
| Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | | | | |
| Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | | | | |
| Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect (0%). Se aplica corectii. | | | | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. | | | | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | | | | |
| Altele | | | | | | | |
| In cazul necesitatii parțierii terenului, se estimeaza costurilor necesare ridicarii topografice si a parțierii. | | | | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp Comparabila B - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | | | | |
| Comparabila C - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | | | | |



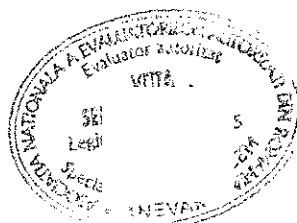
| PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------------|
| In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale | | | | |
| 1. Planificarea- In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc | | | | |
| 2. Colectarea- Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate. | | | | |
| 3. Analiza- Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat. | | | | |
| 4. Diseminarea- Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate. | | | | |
| * In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii. | | | | |
| * Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect). | | | | |
| FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER | | | | |
| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| Suprafata (mp) | 101 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 38 | 27 | 21 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 | oferta | tranzactie | oferta |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul pe
strada Militarii |
| SUPRAFATA (mp) | 101 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Curti constructii | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| Prezentu proprietatilor comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon) | | | | |

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 101 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 81.000 | 5.700 | 25.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | tranzactie | oferta |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | 0% | -5% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -1,90 | 0,00 | -1,06 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |

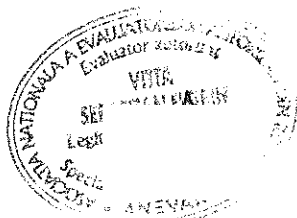


| | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|--|--------------------------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul
pe strada Militari |
| | | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | -25% | 0% | 25% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | -9,01 | 0,00 | 5,05 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 101 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Curti constructii | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| | | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | | | |
| | | | 9,01 | 0,00 | 5,05 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | | | |
| | | | 23,75% | 0,00% | 23,75% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | | |
| | | | | B | |
| VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) | | | | | |
| | | | 27,34 € / mp | | |
| | Curs valutar din data | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata : | | | | | |
| | | 2.760 € | echivalent a | | 13.629 lei |



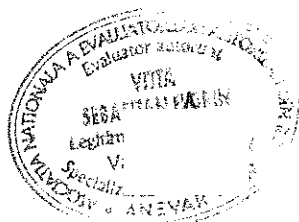
JUSTIFICAREA CORECTIILOR APLICATE:

| | | | | |
|---|-------------|---------------------------------------|---------|------------------|
| Ajustare pentru tipul comparabilei-oferta/tranzactie | | | | |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| comp A - | similar | comp B - | similar | comp C - similar |
| Conditii de finantare | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru localizare | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Anghel Saligny zona 0 | | | | |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: Intravilan B: Intravilan C: Intravilan | | | | |
| Corectile aplicate pentru localizare: pt A: -25% pt B: 0% pt C: 25% | | | | |
| Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru suprafata | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. 0,0% Comparabila C, necesita corectii. 0,0% | | | | |
| Comparabila B, necesita corectii. 0,0% | | | | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | |
| Corectii pentru destinatia (Utilizarea) terenului | | | | |
| Destinatia terenului A - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Destinatia terenului B - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Destinatia terenului C - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire", autor Corneliu Schiopu | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. in zona 0% | | | | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. in zona 0% | | | | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. in zona 0% | | | | |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | |
| Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect { 0% } Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect { 0% } Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect { 0% } Se aplica corectii. | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Altele | | | | |
| In cazul necesitatii parcelarii terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parcelarii. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. | 0,00 eur/mp | Comparabila B - nu necesita corectii. | | |
| Comparabila C - nu necesita corectii. | 0,00 eur/mp | 0,00 eur/mp | | |



JUSTIFICAREA CORECTIILOR APLICATE:

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| Ajustare pentru tipul comparabil-oferta/tranzactie | | | | |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | |
| -5% si -5% | | | | |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| comp A - similar comp B - similar comp C - similar | | | | |
| Conditii de finantare | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | |
| Corectii pentru localizare | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Anghel Saligny zona 0 | | | | |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: intravilan B: intravilan C: intravilan | | | | |
| Corectiile aplicate pentru localizare: pt A: -25% pt B: 0% pt C: 25% | | | | |
| Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor. | | | | |
| Corectii pentru suprafata | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. 0,0% Comparabila C, necesita corectii. 0,0% | | | | |
| Comparabila B, necesita corectii. 0,0% | | | | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | |
| Corectii pentru destinatia (utilizarea) terenului | | | | |
| Destinatia terenului A - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Destinatia terenului B - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Destinatia terenului C - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc.) | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire", autor Corneliu Schiopu. | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. in zona 0% | | | | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. in zona 0% | | | | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. in zona 0% | | | | |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | |
| Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect (0%). Se aplica corectii. | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Altele | | | | |
| In cazul necesitatii parcelarii terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parcelarii. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | |
| Comparabila C - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | |
| Comparabila B - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | |



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale

1. Planificarea-In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc
2. Colectarea-Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate.
3. Analiza-Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea-Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

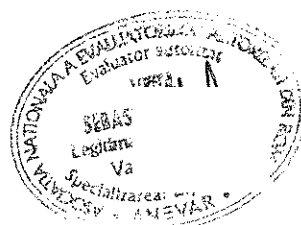
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|--|-----------------------|-------------------|--|---|
| Suprafata (mp) | 17 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 38 | 27 | 21 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 oferta | tranzactie | tranzactie | oferta |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorului pe
strada Militari! |
| SUPRAFATA (mp) | 17 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |

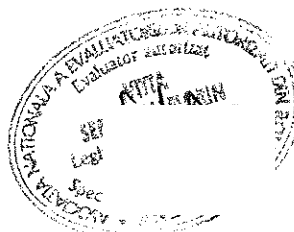
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|---|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 17 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 81.000 | 5.700 | 25.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | tranzactie | oferta |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | 0% | -5% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -1,90 | 0,00 | -1,06 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 3 | RESTRICII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |

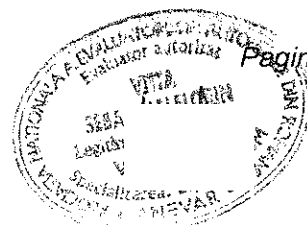


| | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|--|--------------------------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21 Cartier Mindresti Moldova | zona Laminorul pe strada Militarilor |
| | | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | -25% | 0% | 25% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | -9,01 | 0,00 | 5,05 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 17 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| | | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 9,01 | 0,00 | 5,05 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 23,75% | 0,00% | 23,75% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | 0 | |
| VALOAREA PROPUISA (Euro/mp) | | | 27,34 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata : | | 460 € | echivalent a | | 2.272 lei |



JUSTIFICAREA CORECTILOR APLICATE:

| | | | | |
|---|---------|-----------------------|---------------------------------------|------------------|
| Ajustare pentru tipul comparabilei-oferta/tranzactie | | | | |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | -5% | si -5% |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii. | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| comp A - | similar | comp B - | similar | comp C - similar |
| Conditii de finantare | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru localizare | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: | | strada Anghel Saligny | zona | 0 |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: | | A: Intravilan | B: Intravilan | C: Intravilan |
| Corectiile aplicate pentru localizare: | | pt A: -25% | pt B: 0% | pt C: 25% |
| Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru suprafata | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. | | 0,0% | Comparabila C, necesita corectii. | 0,0% |
| Comparabila B, necesita corectii. | | 0,0% | | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | |
| Corectii pentru destinatie (Utilizarea) terenului | | | | |
| Destinatia terenului A - | | curti constructii | - ajustat cu | 0% |
| Destinatia terenului B - | | curti constructii | - ajustat cu | 0% |
| Destinatia terenului C - | | curti constructii | - ajustat cu | 0% |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. | | 0% | - ajustat cu | 0,00 Euro/mp |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. | | 0% | - ajustat cu | 0,00 Euro/mp |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. | | 0% | - ajustat cu | 0,00 Euro/mp |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire", autor Corneliu Schiopu | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. | | in zona | | 0% |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. | | in zona | | 0% |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. | | in zona | | 0% |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | |
| Comparabila A - | | similar | - similar cu cel al prop. subiect { | 0% |
| Comparabila B - | | similar | - similar cu cel al prop. subiect { | 0% |
| Comparabila C - | | similar | - diferit de cel al prop. subiect { | 0% |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Altele | | | | |
| In cazul necesitatii parcelarii terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parcelarii. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. | | 0,00 eur/mp | Comparabila B - nu necesita corectii. | 0,00 eur/mp |
| Comparabila C - nu necesita corectii. | | 0,00 eur/mp | | |



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale

1. Planificarea-In aceasta etapa au fost evidentiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc

2. Colectarea-Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate.

3. Analiza-Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea-Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

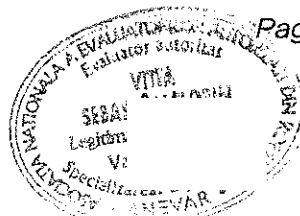
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|--|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------------|
| Suprafata (mp) | 254 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 38 | 27 | 21 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 oferta | tranzactie | tranzactie | oferta |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul pe
strada Militari! |
| SUPRAFATA (mp) | 254 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |

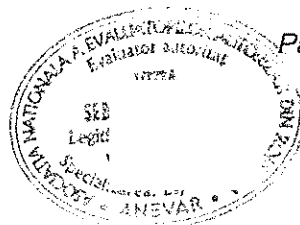
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|-----------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 254 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 81.000 | 5.700 | 25.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | tranzactie | oferta |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | 0% | -5% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -1,90 | 0,00 | -1,06 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |

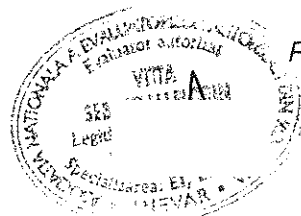


| | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul
pe strada Militarii |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 254 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | -30% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | -10,82 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 25,24 | 27,34 | 20,21 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 25,24 | 27,34 | 20,21 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 25,24 | 27,34 | 20,21 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 25,24 | 27,34 | 20,21 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 25,24 | 27,34 | 20,21 |
| | | | 25,24 | 27,34 | 20,21 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 25,24 | 27,34 | 20,21 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | | | |
| | | | 10,82 | 0,00 | 0,00 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | | | |
| | | | 28,50% | 0,00% | 0,00% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | | |
| | | | | B | |
| VALOAREA PROPUA (Euro/mp) | | | | | |
| | | | 27,34 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | | | | |
| | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata : | | | | | |
| | | 6.940 € | echivalent a | | 34.271 lei |



JUSTIFICAREA CORECTIILOR APLICATE:

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| Ajustare pentru tipul comparabilei-oferta/tranzactia | | | | |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | |
| -5% si -5% | | | | |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii. | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| comp A - similar comp B - similar comp C - similar | | | | |
| Conditii de finantare | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | |
| Corectii pentru localizare | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Anghel Saligny zona 0 | | | | |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: Intravilan B: intravilan C: intravilan | | | | |
| Corectiile aplicate pentru localizare: pt A: 0% pt B: 0% pt C: 0% | | | | |
| Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor. | | | | |
| Corectii pentru suprafata | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii: 0,0% Comparabila C, necesita corectii: 0,0% | | | | |
| Comparabila B, necesita corectii: 0,0% | | | | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | |
| Corectii pentru destinatie (Utilizarea) terenului | | | | |
| Destinatia terenului A - curti constructii - ajustat cu -30% | | | | |
| Destinatia terenului B - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Destinatia terenului C - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire", autor Corneliu Schiopu | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | |
| Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect (0%). Se aplica corectii. | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Altele | | | | |
| In cazul necesitatii parcelarii terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parcelarii. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp Comparabila B - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | |
| Comparabila C - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | |



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale

1. Planificarea- In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc
2. Colectarea- Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate.
3. Analiza- Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea- Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

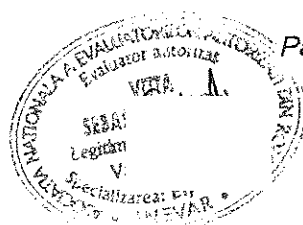
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|--|-----------------------|-------------------|--|---|
| Suprafata (mp) | 3 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 38 | 27 | 21 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 oferta | tranzactie | oferta | |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorului pe
strada Militarilor |
| SUPRAFATA (mp) | 3 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |

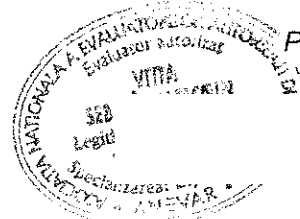
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 3 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 81.000 | 5.700 | 25.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | tranzactie | oferta |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | 0% | -5% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -1,90 | 0,00 | -1,06 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |

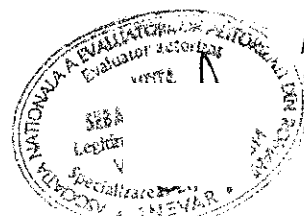


| | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|--|---|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | Strada Marasesi | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul
pe strada Militarilor |
| | | extravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 3 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | B | |
| VALOAREA PROPUA (Euro/mp) | | | 27,34 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata : | | 80 € | echivalent a | | 395 lei |



JUSTIFICAREA CORECTILOR APLICATE:

| | | | | |
|---|---------|----------|---------|------------------|
| Ajustare pentru tipul comparabilei-oferta/tranzactie | | | | |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | |
| -5% si -5% | | | | |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii. | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| comp A - | similar | comp B - | similar | comp C - similar |
| Conditii de finantare | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| Conditii de plata (data) | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | |
| Corectii pentru localizare | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Anghel Saligny zona 0 | | | | |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | |
| Localte comparabile vs. locatie subiect: A: Intravilan B: Intravilan C: Intravilan | | | | |
| Corectiile aplicate pentru localizare: pt A: 0% pt B: 0% pt C: 0% | | | | |
| Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, fiind cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru suprafata | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. 0,0% Comparabila C, necesita corectii. 0,0% | | | | |
| Comparabila B, necesita corectii. 0,0% | | | | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | |
| Corectii pentru destinatia (Utilizarea) terenului | | | | |
| Destinatia terenului A - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Destinatia terenului B - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Destinatia terenului C - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (abrazi, trotuare, etc) | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire", autor Corneliu Schiopu | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | |
| Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect (0%). Se aplica corectii. | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Altele | | | | |
| In cazul necesitatii parcelarii terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parcelarii. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp Comparabila B - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | |
| Comparabila C - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | |



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale

1. Planificarea-In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc
2. Colectarea-Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate.
3. Analiza-Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea-Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

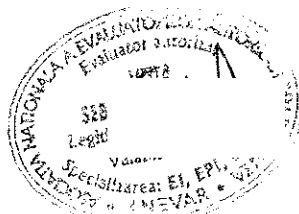
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|--|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------------|
| Suprafata (mp) | 228 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 38 | 27 | 21 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 oferta | tranzactie | oferta | |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul pe
strada Militari! |
| SUPRAFATA (mp) | 228 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |

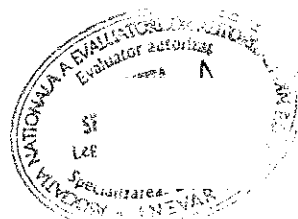
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ului cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|-----------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 228 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 81.000 | 5.700 | 25.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | tranzactie | oferta |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | 0% | -5% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -1,90 | 0,00 | -1,06 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |

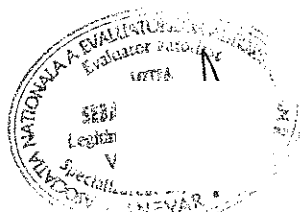


| | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|--|--------------------------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul
pe strada Militari |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 228 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | -30% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | -10,82 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 25,24 | 27,34 | 20,21 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 25,24 | 27,34 | 20,21 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 25,24 | 27,34 | 20,21 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 25,24 | 27,34 | 20,21 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 25,24 | 27,34 | 20,21 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 25,24 | 27,34 | 20,21 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 10,82 | 0,00 | 0,00 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 28,50% | 0,00% | 0,00% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | B | |
| VALOAREA PROPUA (Euro/mp) | | | 27,34 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata: | | 6.230 € | echivalent a | | 30.765 lei |



JUSTIFICAREA CORECTILOR APLICATE:

| | | | | | | |
|---|--|--|--|-----|----|-----|
| Ajustare pentru tipul comparabile-oferta/tranzactie | | | | -5% | si | -5% |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | | | |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii | | | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | | | |
| comp A - similar comp B - similar comp C - similar | | | | | | |
| Conditii de finantare | | | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii | | | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor | | | | | | |
| Corectia pentru localizare | | | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Anghel Saligny zona 0 | | | | | | |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | | | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: Intravilan B: Intravilan C: Intravilan | | | | | | |
| Corectiile aplicate pentru localizare: pt A: 0% pt B: 0% pt C: 0% | | | | | | |
| Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor . | | | | | | |
| Corectia pentru suprafata | | | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. 0,0% Comparabila C, necesita corectii. 0,0% | | | | | | |
| Comparabila B, necesita corectii. 0,0% | | | | | | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | | | |
| Corectii pentru destinatia (Utilizarea) terenului | | | | | | |
| Destinatia terenului A - curti constructii - ajustat cu -30% | | | | | | |
| Destinatia terenului B - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | | | |
| Destinatia terenului C - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | | | |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotoare, etc) | | | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | | | |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | | | |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstrucie - costuri de inlocuire", autor Corneliu Schiopu | | | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | | | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | | | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0% | | | | | | |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | | | |
| Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect { 0%). Nu se aplica corectii. | | | | | | |
| Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect { 0%). Nu se aplica corectii. | | | | | | |
| Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect { 0%). Se aplica corectii. | | | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. | | | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | | | |
| Altele | | | | | | |
| In cazul necesitatii parcelarii terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parcelarii. | | | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | | | |
| Comparabile A - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp Comparabila B - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | | | |
| Comparabila C - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | | | |



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale

1. Planificarea - In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc
2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate.
3. Analiza - Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea - Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

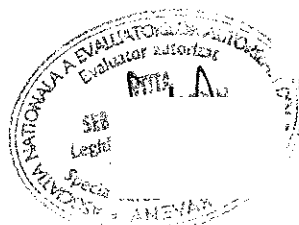
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|--|-----------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Suprafata (mp) | 18 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 80 | 55 | 42 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 | oferta | oferta | tranzactie |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | | strada ANGHEL SALIGNY NR.5 | | |
| | strada Anghel Saligny | FOCSANI | Strada Prunului | Bd Bucuresti 76 |
| SUPRAFATA (mp) | 18 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |

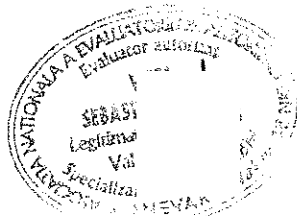
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 18 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 92.800 | 57.000 | 120.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 80,00 | 54,86 | 42,06 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | oferta | tranzactie |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | -5% | 0% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -4,00 | -2,74 | 0,00 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |

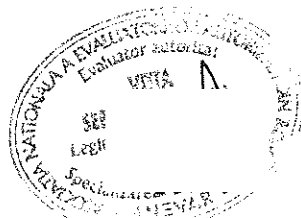


| | | | | | |
|--|--|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | strada ANGHEL SALIGNY NR.5 FOCSANI | Strada Prunului | Bd Bucuresti 76 |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan , inferior | Intravilan , inferior |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 25% | 25% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 13,03 | 10,52 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 18 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| | | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 0,00 | 13,03 | 10,52 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 0,00% | 23,75% | 25,00% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | A | | |
| VALOAREA PROPUA (Euro/mp) | | | 76,00 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata : | | 1.370 € | echivalent a | | 6.765 lei |



JUSTIFICAREA CORECTIILOR APLICATE:

| | | | | | | |
|---|--|--|--|-----|----|----|
| Ajustare pentru tipul comparabilei-oferta/tranzactiei | | | | -5% | si | 0% |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | | | |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii. | | | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | | | |
| comp A - similar comp B - similar comp C - similar | | | | | | |
| Conditii de finantare | | | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | | | |
| Corectia pentru localizare | | | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: | | | | | | |



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

in vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale

1. Planificarea- In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc
2. Colectarea- Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate.
3. Analiza- Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea- Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

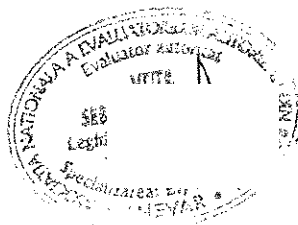
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|--|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------------|
| Suprafata (mp) | 46 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 38 | 27 | 21 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 | oferta | tranzactie | oferta |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul pe
strada Militari! |
| SUPRAFATA (mp) | 46 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Drum | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 46 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 81.000 | 5.700 | 25.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | tranzactie | oferta |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | 0% | -5% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -1,90 | 0,00 | -1,06 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |



| | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|--|--------------------------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul
pe strada Militari |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Cuantum ajustare (%) | | -25% | 0% | 25% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | -9,01 | 0,00 | 5,05 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 46 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Drum | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| | | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 27,04 | 27,34 | 25,27 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | | | |
| | | | 9,01 | 0,00 | 5,05 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | | | |
| | | | 23,75% | 0,00% | 23,75% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | | |
| | | | | B | |
| VALOAREA PROPUISA (Euro/mp) | | | 27,34 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | |
| Valoare de piata : | | 1.260 € | echivalent a | | 6.222 lei |



JUSTIFICAREA CORECTILOR APLICATE:

Ajustare pentru tipul comparabilei-oferte/tranzacție

Comparabilele A, B și C utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5% întrucât în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii acestora sunt dispuși să negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

-5% și -5%

Ajustări specifice tranzacționării

Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzacționării pt nici una din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)

Nu am identificat cheltuieli imediate după cumpărare - pentru acest element de comparație nu au fost aplicate corectii.
comp A - similar comp B - similar comp C - similar

Condiții de finanțare

Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare corectii.

Condiții de vânzare

Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost aplicate corectii.

Condiții de piață (data)

Ofertele fiind de data recentă nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor.

Corectii pentru localizare

Zona de amplasare a proprietății subiect este: strada Anghel Saligny zona 0
Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de proprietatea subiect s-au avut în vedere următoarele:
Locație comparabilă vs. locație subiect: A: Intravilan B: Intravilan C: Intravilan
pt. B: 0% pt. C: 25%
Corectiile aplicate pentru localizare: pt. A: -25%
Corectiile procentuale se stabilesc în urma analizei de piață pt. zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit față de un imobil aflat în zona comparabilelor.

Corectii pentru suprafață

Comparabila A, necesita corectii. 0,0% Comparabila C, necesita corectii. 0,0%
Comparabila B, necesita corectii. 0,0%
Valoarea corecțiilor se stabilește pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre comparabile și proprietatea subiect.

Corectii pentru destinație (Utilizarea) terenului

Destinația terenului A - curți construcții - ajustat cu 0%
Destinația terenului B - curți construcții - ajustat cu 0%
Destinația terenului C - curți construcții - ajustat cu 0%
Corectiile aplicate țin cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății subiect.

AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare, etc)

Deoarece comparabila A are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp
Deoarece comparabila B are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp
Deoarece comparabila C are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp
Valoarea corecțiilor țin cont de cât ar costa aducerea utilităților de la o distanță medie, calculul fiind făcut în conformitate cu catalogul "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire", autor Corneliu Schiopu

UTILITĂȚI DISPONIBILE

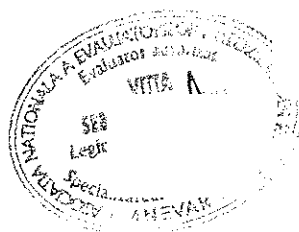
Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. în zona 0%
Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. în zona 0%
Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. în zona 0%
Corectiile țin cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit față de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit față de cel al proprietății subiect. Mărimea corectiei a fost calculată pe baza analizei pe perechi de date.

FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE

Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%) Nu se aplica corectii.
Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%) Nu se aplica corectii.
Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect (0%) Se aplica corectii.
Valoarea corecțiilor țin cont de costurile necesare pentru demolarea construcțiilor vechi și aducerea terenului în starea considerat liber.
Costurile sunt estimate în baza prețurilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrări.

Altele

În cazul necesității parcelării terenului, se estimează costurile necesare ridicării topografice și a parcelării.
Costurile sunt estimate în baza prețurilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrări.
Comparabila A - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp Comparabila B - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp
Comparabila C - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale

1. Planificarea- In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc
2. Colectarea- Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate.
3. Analiza- Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea- Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

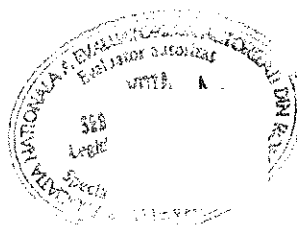
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|--|-----------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Suprafata (mp) | 342 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 80 | 55 | 42 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 | oferta | oferta | tranzactie |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Anghel Saligny | strada ANGHEL SALIGNY NR.5
FOCSANI | Strada Prunului | Bd Bucuresti 76 |
| SUPRAFATA (mp) | 342 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 342 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 92.800 | 57.000 | 120.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 80,00 | 54,86 | 42,06 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | oferta | tranzactie |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | -5% | 0% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -4,00 | -2,74 | 0,00 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |



| | | | | | |
|--|--|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 52,12 | 42,06 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | strada ANGHEL SALIGNY NR 5 FOCSANI | Strada Prunului | Bd Bucuresti 76 |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan , inferior | Intravilan , inferior |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 25% | 25% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 13,03 | 10,52 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 342 | 1.160 | 1.039 | 2.853 |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| | | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 76,00 | 65,15 | 52,58 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | | | |
| | | | 0,00 | 13,03 | 10,52 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | | | |
| | | | 0,00% | 23,75% | 25,00% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | | |
| | | | A | | |
| VALOAREA PROPUISA (Euro/mp) | | | 76,00 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | | 04.08.2023 | | |
| | | | 4,9382 | | |
| Valoare de piata : | | | 25.990 € echivalent a 128.344 lei | | |



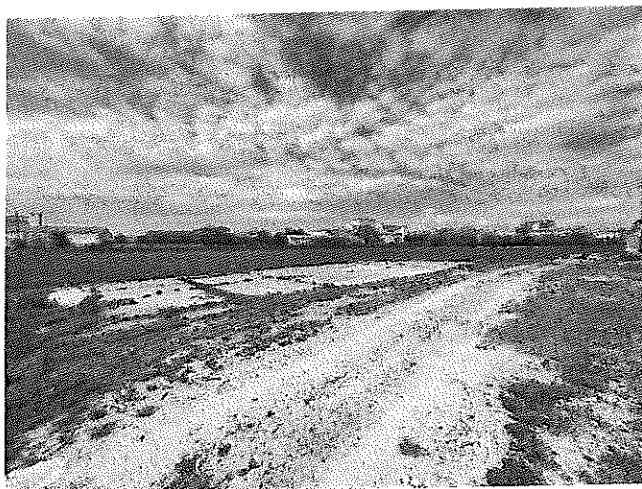
VITTA SEBASTIAN FLORIN PFA
EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR
Str. Castelului 24 Brasov
Tel. 0740764119
www.expertevaluare.ro

Raport Nr. 23027.1 / 04.08.2023

Raport de evaluare VOL II

privind determinarea, conform art. 11 alin. (7), (8) si (9), Legii nr. 255/2010 cu completările și modificările ulterioare, a despagubirilor aferente pentru imobile

PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE
AL TRASEULUI CUZA VODĂ - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA si
AL TRASEULUI MILITARI – SALIGNY - U.A.T. FOCȘANI, JUD. VRANCEA



BENEFICIAR: Primăria Municipiului Focșani, Judet Vrancea

ÎNTOCMIT: VITTA SEBASTIAN FLORIN PFA

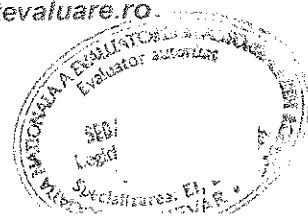
DESTINATAR: Primăria Municipiului Focșani, Judet Vrancea

PROPRIETARI: Persoane fizice si juridice.

Data de referinta a evaluarii: 04 AUGUST 2023

Continuare (pag 110-120)

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, clientului și destinatarului.
PFA VITTA SEBASTIAN FLORIN | tel. 0740.764.119 | [www: expertevaluare.ro](http://www.expertevaluare.ro)



| PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------------|
| In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: | | | | |
| 1. Planificarea - In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc | | | | |
| 2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate. | | | | |
| 3. Analiza - Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat. | | | | |
| 4. Diseminarea - Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate. | | | | |
| * In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii. | | | | |
| * Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect). | | | | |
| FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER | | | | |
| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| Suprafata (mp) | 39 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 38 | 27 | 21 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 | tranzactie | tranzactie | tranzactie |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul pe
strada Militari! |
| SUPRAFATA (mp) | 39 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Drum | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| Prezentu proprietatilor comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon) | | | | |

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 39 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 81.000 | 5.700 | 25.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | tranzactie | tranzactie | tranzactie |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuntum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuntum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |

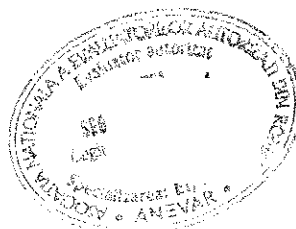


| | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|--|-----------------------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21 Cartier Mindresti Moldova | zona Laminorul pe strada Militari |
| | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | -25% | 0% | 25% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | -9,49 | 0,00 | 5,32 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 28,47 | 27,34 | 26,60 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 39 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 28,47 | 27,34 | 26,60 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Drum | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 28,47 | 27,34 | 26,60 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 28,47 | 27,34 | 26,60 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 28,47 | 27,34 | 26,60 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | in zona | in zona | in zona | in zona |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 28,47 | 27,34 | 26,60 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 28,47 | 27,34 | 26,60 |
| | | | 28,47 | 27,34 | 26,60 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 28,47 | 27,34 | 26,60 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 9,49 | 0,00 | 5,32 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 25,00% | 0,00% | 25,00% |
| Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | B | |
| VALOAREA PROPUA (Euro/mp) | | | 27,34 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata : | | 1.070 € | echivalent a | | 5.284 lei |



JUSTIFICAREA CORECTILOR APLICATE:

| | | | | |
|---|-------------------|---------------------------------------|---------------|---------------------------|
| Ajustare pentru tipul comparabilei-oferta/tranzactie | | | | |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | 0% | si 0% |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii. | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | |
| Nu am identificat chefuli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| comp A - | similar | comp B - | similar | comp C - similar |
| Conditii de finantare | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | |
| Corectii pentru localizare | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Anghel Saigny zona 0 | | | | |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: | A: Intravilan | B: Intravilan | C: Intravilan | |
| Corectiile aplicate pentru localizare: | pt A: -25% | pt B: 0% | pt C: 25% | |
| Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru suprafata | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. | 0,0% | Comparabila C, necesita corectii. | 0,0% | |
| Comparabila B, necesita corectii. | 0,0% | | | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | |
| Corectii pentru destinatia (Utilizarea) terenului | | | | |
| Destinatia terenului A - | curti constructii | - ajustat cu | 0% | |
| Destinatia terenului B - | curti constructii | - ajustat cu | 0% | |
| Destinatia terenului C - | curti constructii | - ajustat cu | 0% | |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. | 0% | - ajustat cu | 0,00 | Euro/mp |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. | 0% | - ajustat cu | 0,00 | Euro/mp |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. | 0% | - ajustat cu | 0,00 | Euro/mp |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire", autor Corneliu Schiopu | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. | in zona | | 0% | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. | in zona | | 0% | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. | in zona | | 0% | |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | |
| Comparabila A - | similar | - similar cu cel al prop. subiect { | 0% | }. Nu se aplica corectii. |
| Comparabila B - | similar | - similar cu cel al prop. subiect { | 0% | }. Nu se aplica corectii. |
| Comparabila C - | similar | - diferit de cel al prop. subiect { | 0% | }. Se aplica corectii. |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Altele | | | | |
| In cazul necesitatii parcelarii terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parcelarii. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. | 0,00 eur/mp | Comparabila B - nu necesita corectii. | 0,00 eur/mp | |
| Comparabila C - nu necesita corectii. | 0,00 eur/mp | | | |



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

in vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale

1. Planificarea- In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc
2. Colectarea- Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate.
3. Analiza- Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea- Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

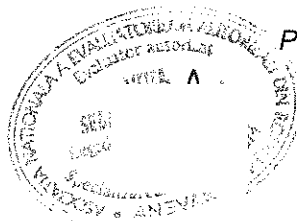
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|--|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------------|
| Suprafata (mp) | 63 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 38 | 27 | 21 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 | oferta | tranzactie | oferta |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul pe
strada Militari! |
| SUPRAFATA (mp) | 63 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | cale de acces | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |

Prentu proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 63 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 81.000 | 5.700 | 25.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 38 | 27 | 21 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | tranzactie | oferta |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | 0% | -5% |
| | Cuntum ajustare (Euro/mp) | | -1,90 | 0,00 | -1,06 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |



| | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul
pe strada Militarii |
| | | extravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 63 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | cale de acces | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: | | | | B | |
| VALOAREA PROPUA (Euro/mp) | | | 27,34 € / mp | | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de plata : | | 1.720 € | echivalent a | | 8.494 lei |



JUSTIFICAREA CORECTIILOR APLICATE:

Ajustare pentru tipul comparabilei-oferta/tranzactie

Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

-5% si -5%

Ajustari specifice tranzactionarii

Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii.

RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)

Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii.

comp A - similar comp B - similar comp C - similar

Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii.

Conditii de piata (data)

Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor.

Corectia pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Anghel Saligny zona 0
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:
Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: Intravilan B: Intravilan C: Intravilan
Corectiile aplicate pentru localizare: pt A: 0% pt B: 0% pt C: 0%
Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor.

Corectia pentru suprafata

Comparabila A, necesita corectii. 0,0% Comparabila C, necesita corectii. 0,0%
Comparabila B, necesita corectii. 0,0%
Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Corectii pentru destinatia (Utilizarea) terenului

Destinatia terenului A - curti constructii - ajustat cu 0%
Destinatia terenului B - curti constructii - ajustat cu 0%
Destinatia terenului C - curti constructii - ajustat cu 0%
Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect.

AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc)

Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire", autor Corneliu Schiopu

UTILITATI DISPONIBILE

Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0%
Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0%
Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. la distanta 0%
Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date.

FORMA IN PLAN & DESCHIDERE

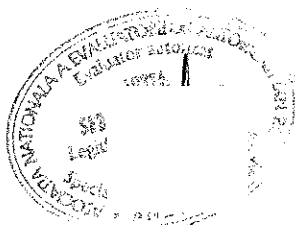
Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%) Nu se aplica corectii.
Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%) Nu se aplica corectii.
Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect (0%) Se aplica corectii.
Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber.
Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari.

Altele

In cazul necesitatii parterului terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parterului.

Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari.

Comparabila A - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp Comparabila B - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp
Comparabila C - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatilor imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale

1. Planificarea- In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona, etc
2. Colectarea- Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificarea incrucisate.
3. Analiza- Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea- Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

* In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare-oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

* Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatilor subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

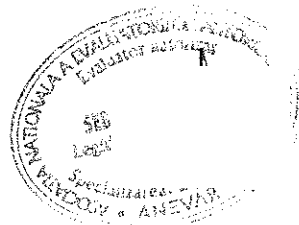
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|--|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------------|
| Suprafata (mp) | 19 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | 0 | 38 | 27 | 21 |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | 0 oferta | tranzactie | oferta | |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Nu sunt | similar | similar | similar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul pe
strada Militari! |
| SUPRAFATA (mp) | 19 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |

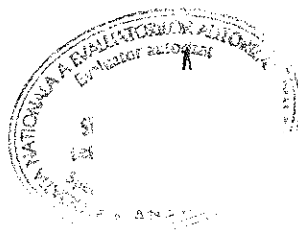
Prentu proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - Grila de comparatie

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|------------------------------------|--|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 19 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 81.000 | 5.700 | 25.000 |
| | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 37,96 | 27,34 | 21,28 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII | | | | | |
| | TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | tranzactie | oferta |
| | Marja de negociere din piata specifica(%) | -5% | -5% | 0% | -5% |
| | Cuatum ajustare (Euro/mp) | | -1,90 | 0,00 | -1,06 |
| | Pret estimat de tranzactie (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 2 | DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Cuatum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuatum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 3 | RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar |
| | Cuatum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuatum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |



| | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------------|
| 4 | CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 5 | CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 6 | CONDITII DE PIATA | 04.08.2023 | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| 7 | LOCALIZARE | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI | FOCSANI |
| | Locatie | strada Anghel Saligny | Strada Marasesti | Trandafirilor 21
Cartier Mindresti
Moldova | zona Laminorul
pe strada Militarii |
| | | extravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | SUPRAFATA (mp) | 19 | 2.134 | 209 | 1.175 |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 9 | DESTINATIE (utilizarea terenului) | Arabil | curti constructii | curti constructii | curti constructii |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 10 | AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | Drum | Drum | Drum | Drum |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 11 | TOPOGRAFIE/RELIEF | Plan | Plan | Plan | Plan |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 12 | UTILITATI DISPONIBILE | la distanta | la distanta | la distanta | la distanta |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 13 | FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| 14 | Altele | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| | Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuquantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat (Euro/mp) | | 36,06 | 27,34 | 20,21 |
| Corectie totala bruta absoluta (Euro) | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Corectie totala procentuala absoluta (%) | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| VALOAREA PROPUA (Euro/mp) | | | 27,34 € / mp | B | |
| Curs valutar din data | | 04.08.2023 | | | 4,9382 |
| Valoare de piata : | | 520 € | echivalent a | | 2.568 lei |

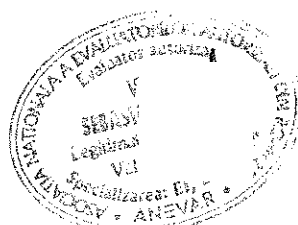
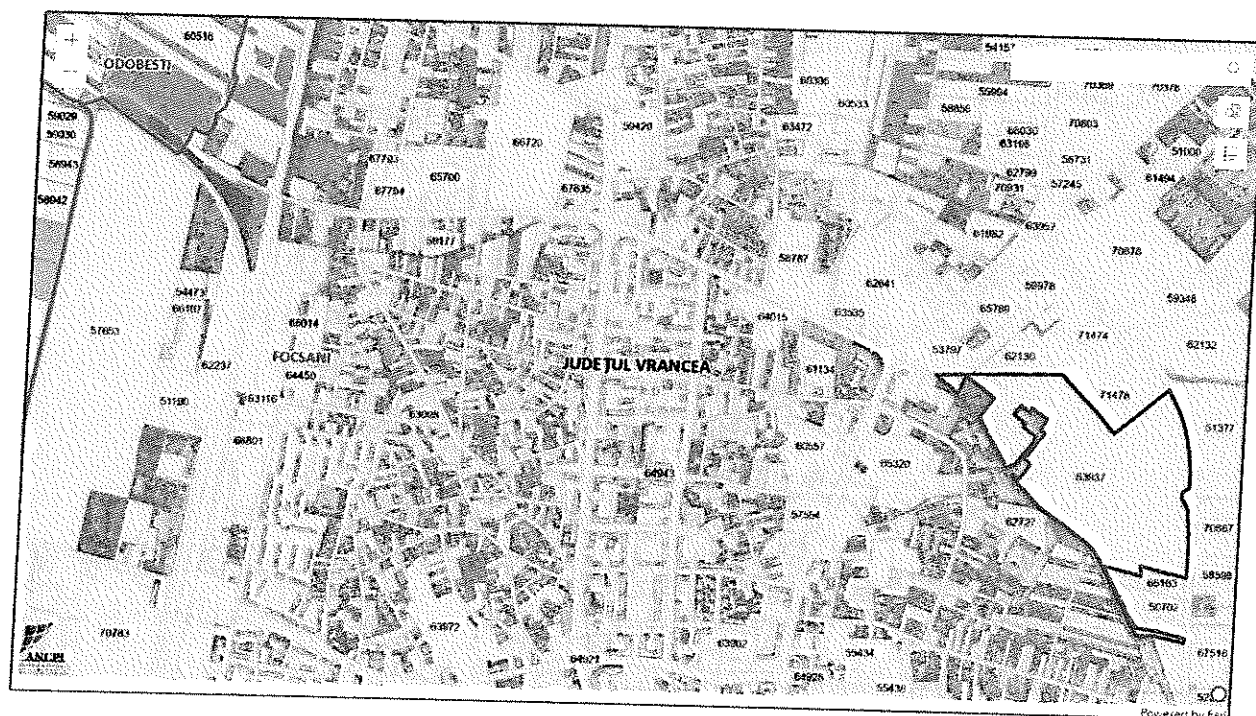
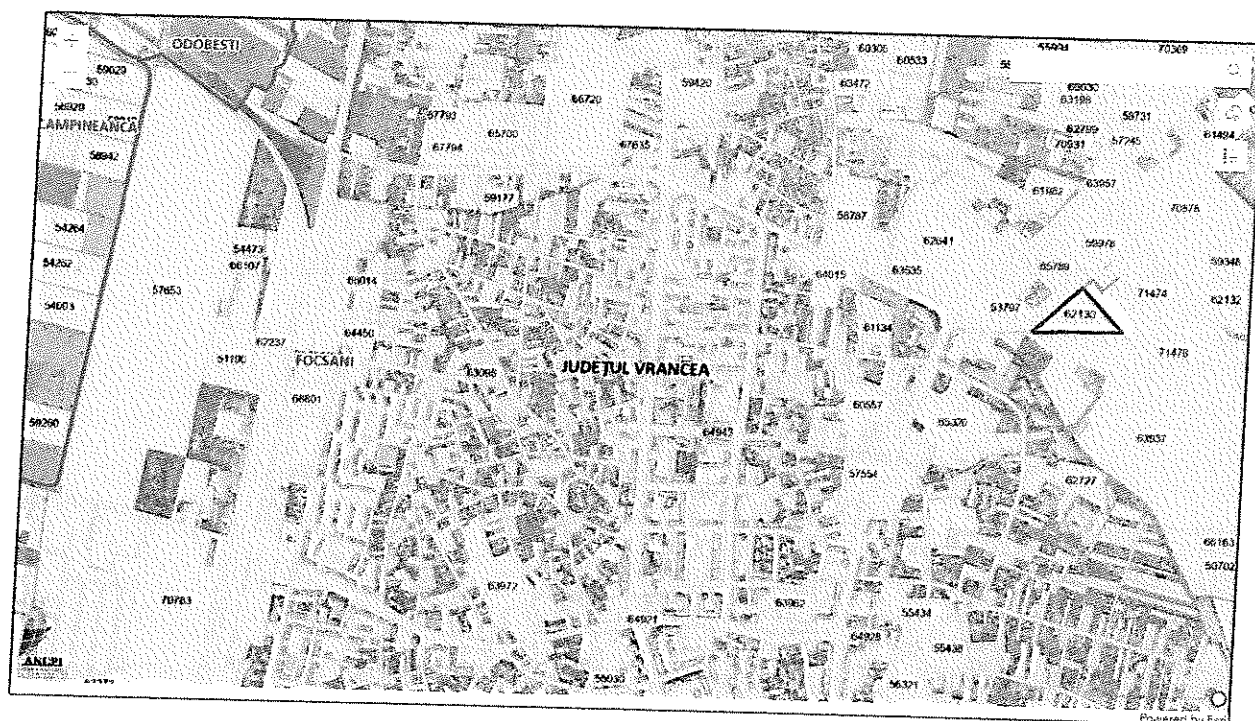


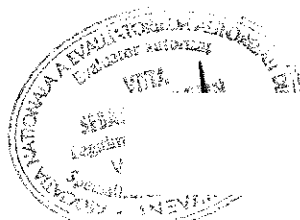
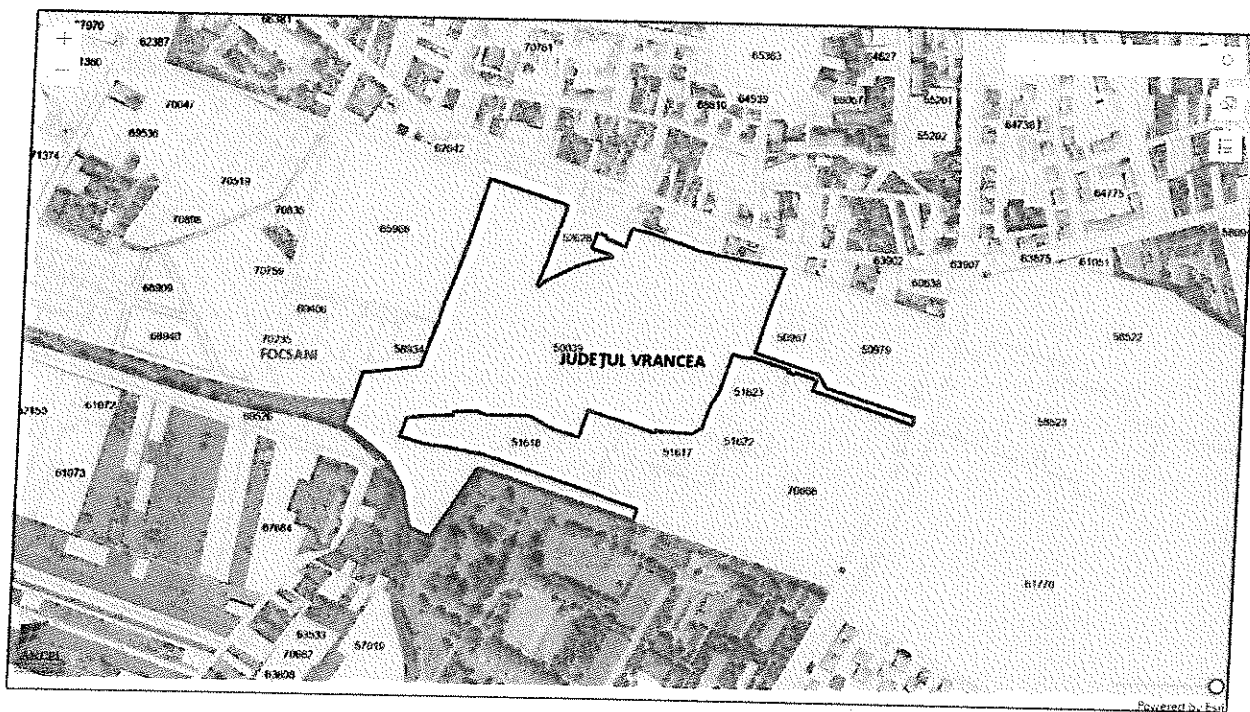
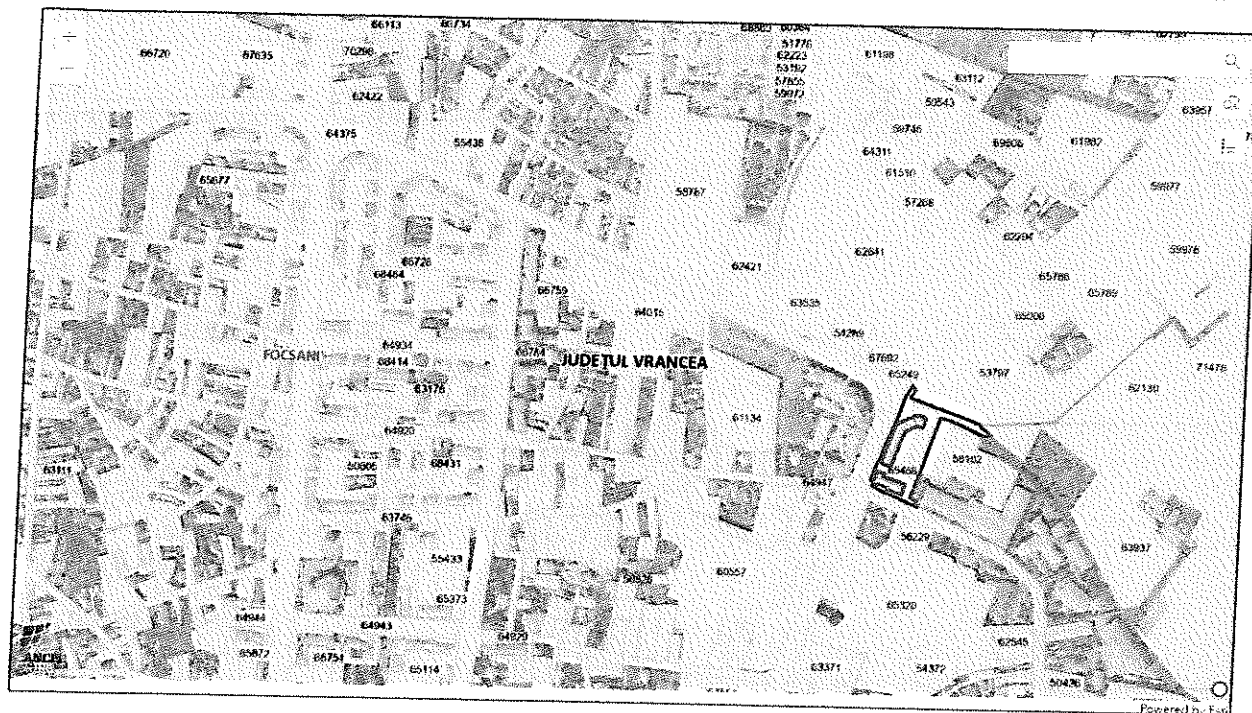
JUSTIFICAREA CORECTIILOR APLICATE:

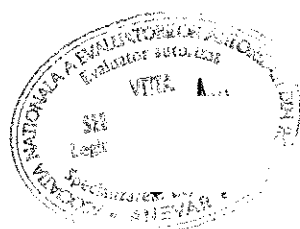
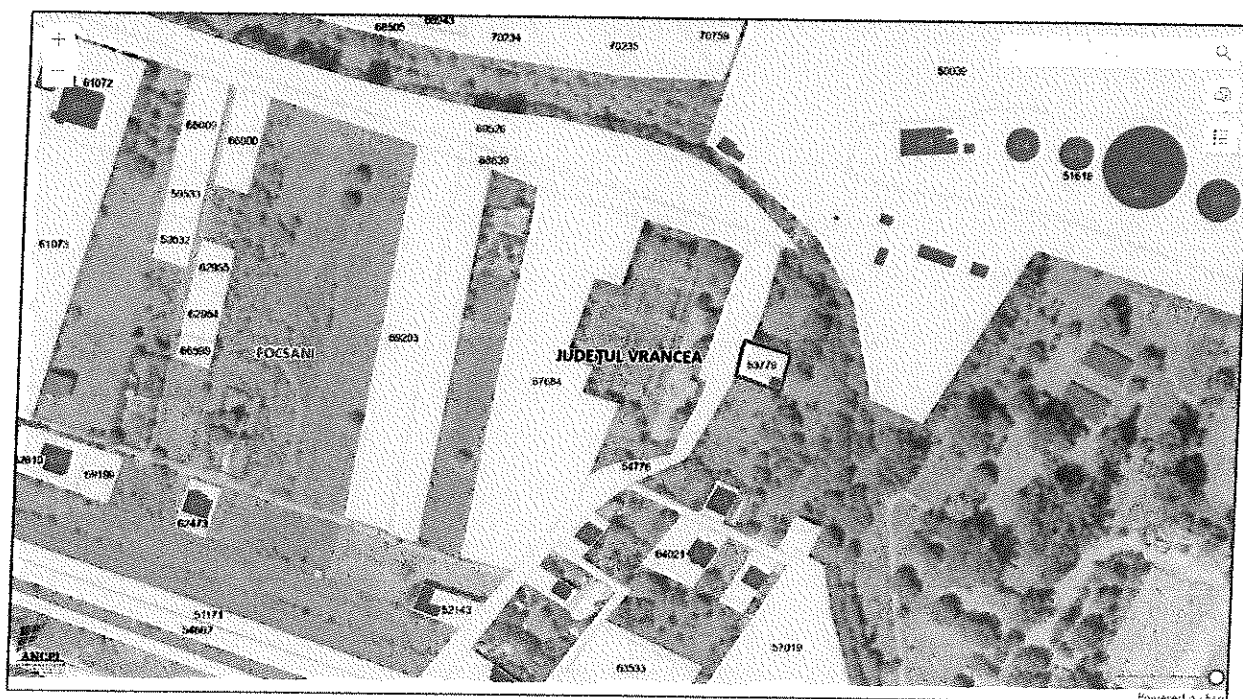
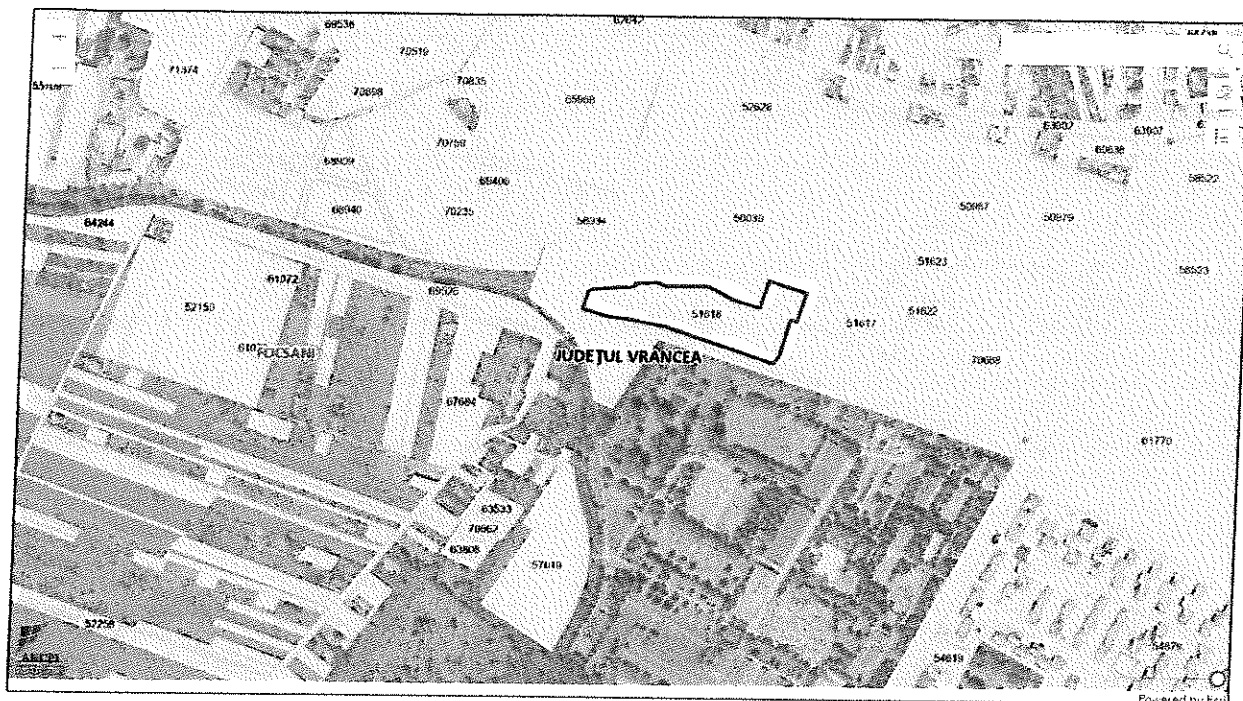
| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| Ajustare pentru tipul comparabilei-oferta/tranzactie | | | | |
| Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | | | | |
| -5% si -5% | | | | |
| Ajustari specifice tranzactionarii | | | | |
| Nu au fost aplicate pentru elementele specifice tranzactionarii pt nici una din proprietatile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii | | | | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | | | |
| Nu am identificat cheltuieli imediate dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| comp A - similar comp B - similar comp C - similar | | | | |
| Conditii de finantare | | | | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii. | | | | |
| Conditii de vanzare | | | | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| Conditii de piata (data) | | | | |
| Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru localizare | | | | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: strada Anghel Saligny zona 0 | | | | |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | | | | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: Intravilan B: Intravilan C: Intravilan | | | | |
| Corectiile aplicate pentru localizare: pt A: 0% pt B: 0% pt C: 0% | | | | |
| Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor. | | | | |
| Corectia pentru suprafata | | | | |
| Comparabila A, necesita corectii. | | | | |
| Comparabila B, necesita corectii. | | | | |
| 0,0% 0,0% Comparabila C, necesita corectii. 0,0% | | | | |
| Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. | | | | |
| Corectii pentru destinatia (Utilizarea) terenului | | | | |
| Destinatia terenului A - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Destinatia terenului B - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Destinatia terenului C - curti constructii - ajustat cu 0% | | | | |
| Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect. | | | | |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, etc) | | | | |
| Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii. | | | | |
| 0% - ajustat cu 0,00 Euro/mp | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar costa aducerea utilitatilor de la o distanta medie, calculul fiind facut in conformitate cu catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire", autor Corneliu Schiopu | | | | |
| UTILITATI DISPONIBILE | | | | |
| Pentru comparabila A, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. | | | | |
| la distanta 0% | | | | |
| Pentru comparabila B, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. | | | | |
| la distanta 0% | | | | |
| Pentru comparabila C, deoarece are acces/front similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii. | | | | |
| la distanta 0% | | | | |
| Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front/ tip de acces diferit fata de cel al proprietatii subiect. Marimea corectiei a fost calculata pe baza analizei pe perechi de date. | | | | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | | | | |
| Comparabila A - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila B - similar - similar cu cel al prop. subiect (0%). Nu se aplica corectii. | | | | |
| Comparabila C - similar - diferit de cel al prop. subiect (0%). Se aplica corectii. | | | | |
| Valoarea corectiilor tine cont de costurile necesare pentru demolarea constructiilor vechi si aducerea terenului in starea considerat liber. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Altele | | | | |
| In cazul necesitatii parterului terenului, se estimeaza costurile necesare ridicarii topografice si a parcelarii. | | | | |
| Costurile sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari. | | | | |
| Comparabila A - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp Comparabila B - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | |
| Comparabila C - nu necesita corectii. 0,00 eur/mp | | | | |

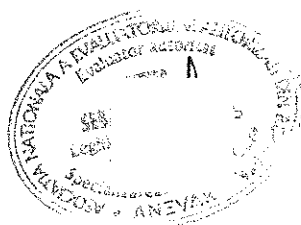
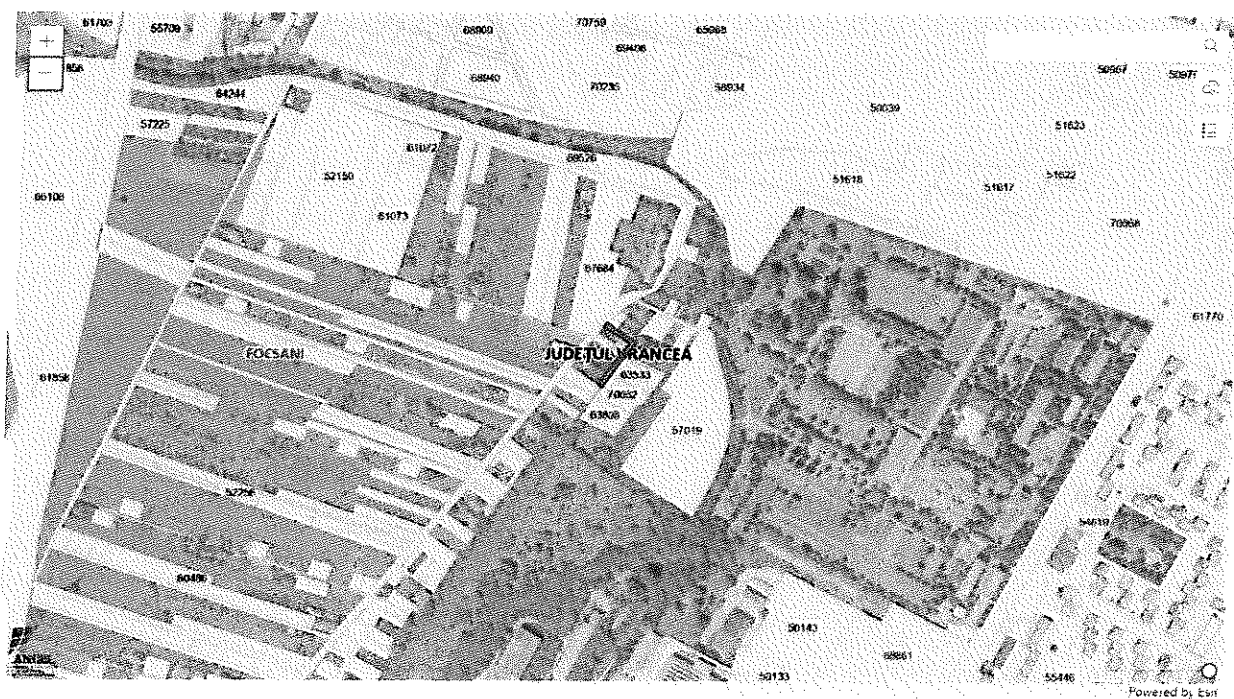
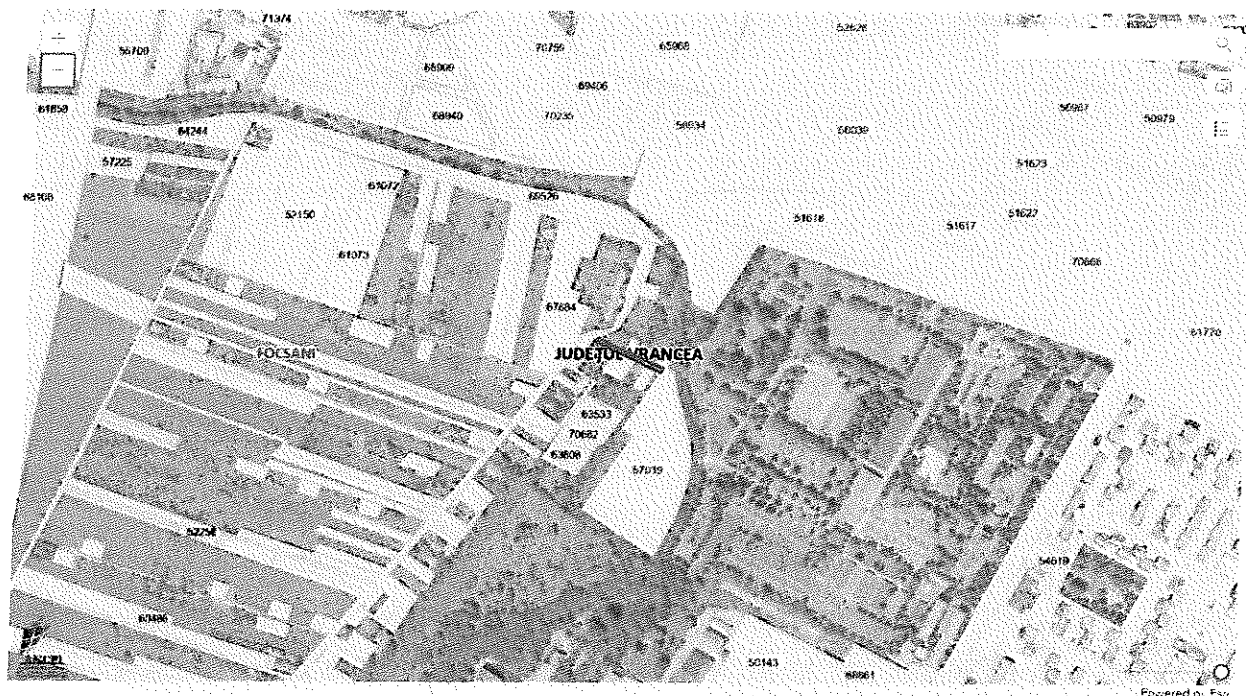


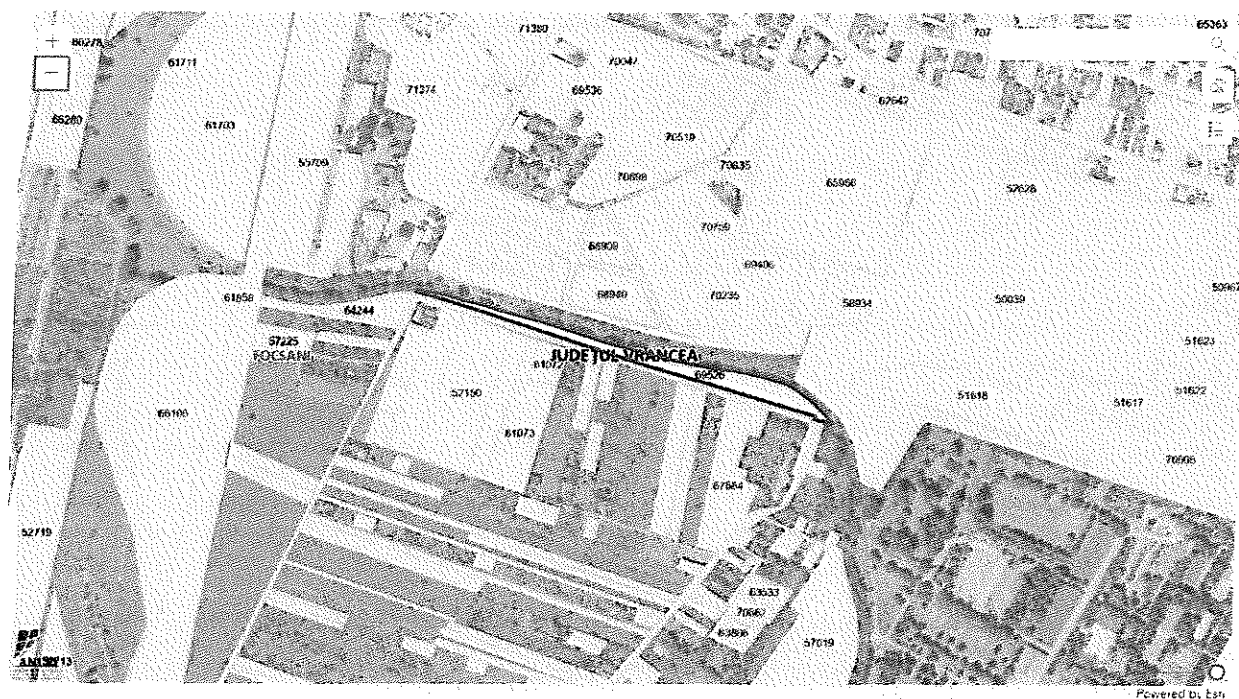
Localizare:



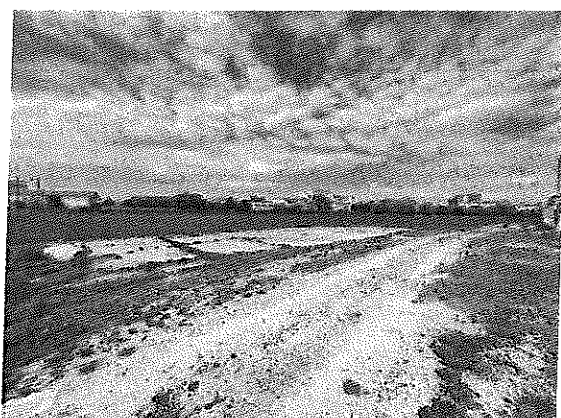


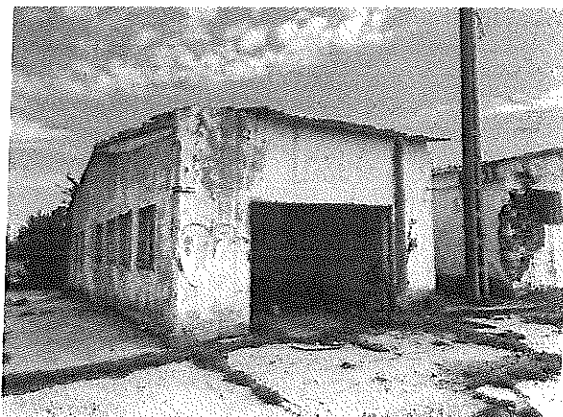
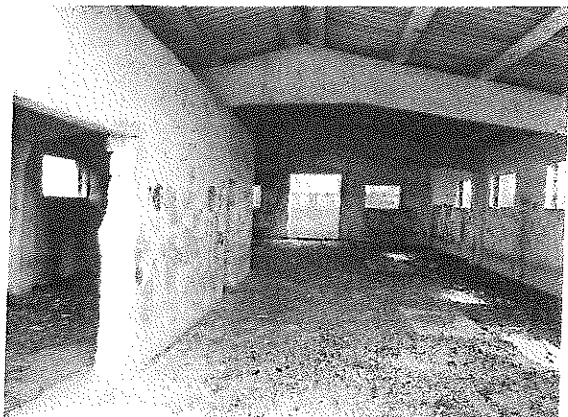


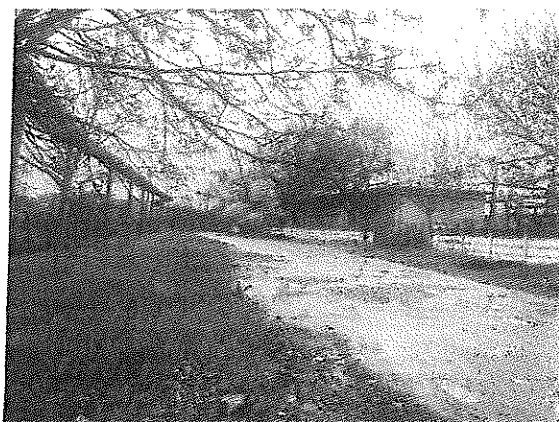


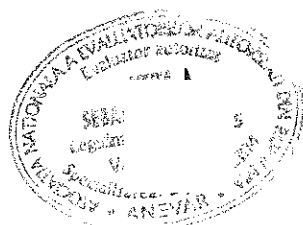


POZE:









ACTE:



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
Serviciul administrație publică locală, agricultură



Nr. 38414/11.04.2023

PROCES VERBAL

Incheiat astăzi 11 aprilie 2023

Astăzi, data de mai sus, s-a procedat la publicarea convocatorului în atenția proprietarilor imobilelor propuse a fi expropriate în cadrul proiectului „Optimizarea coridoului nord-sud prin realizarea rețelei de terminale intermodale, creșterea accesibilității rețelei de transport” la avizierul electronic al Primăriei Focșani și pe pagina de internet a Primăriei municipiului Focșani www.focsani.info secțiunea Anunțuri informare cetățeni, în vederea luării la cunoștință de către cei interesați.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal.

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI,**
Marta-Carmen Ghiuță

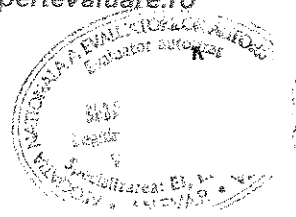
ȘEF SERVICIU,
Cristina Dăscălescu

MARTOR,
Rodica Constantinescu

CD/1 ex



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1 bis, Focșani - 620098, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; Fax: 0237 216 700;
E-mail: primarie@focsani.info; www.focsani.info



4/11/23, 11:19 AM

Avizier

**Convocator in atentia proprietarilor imobilelor propuse pentru
expropriere****Închide**

data: 11.04.2023

Pagina: 1 din 4
Concursuri

Hotarari judecatoresti

Citatii

Pag. anterioara

Anunturi licitatii

Liste prioritati fond locativ
Pag. urmatoare

CONVOCAȚIE ÎN ATENȚIA PROPRIETARILOR IMOBILITĂȚII AFFECTATE
PROIECTULUI DE EXPROPRIERE ÎN SCOPUL ÎNCADRĂRII ÎN REȚEA
TEHNICĂ DE TEREN, ÎN CAZUL DE EXPROPRIERE A CĂMINELOR ÎN REȚEA DE TEREN

CONVOCATOR**În atenția proprietarilor imobilelor propuse pentru expropriere**

Vă rugăm să vă prezentați în data de 20 aprilie 2023, ora 10, la ȘEDIU PRIMĂRIE
FOCSANI, pentru a ne deosebi apoi în amplasamentu proiectat al dumneavoastră, pentru efectuarea
INSPECTIEI imobilelor afectate de expropriere conform tabelelor anexate, în scopul realizării
raportului de evaluare care va produce valoarea de despăgubire.

La această dată veți prezenta expertului în copie, documentele care atestă proprietatea (titluri de
proprietate, acte notariale), acte binevenite de asemenea orice documentație topografică
sau cadastrală, inspectia proprietatii va fi efectuată în scopul identificării imobilului și a legării
datei de necesitate pentru evaluarea în condițiile legii a imobilelor expropriate.

Vă rog transmiteți pe mail vitta.sebastian@gmail.com sau prezentați la convocare documente
și înscriseuri cu privire la imobilul expertizat care se referă la dreptul de proprietate, mod de
deținere, documentație cadastrală, schițe, relevee, care aduc clarificări în identificarea
acestuia, precum și documente care aduc detalii asupra sistemului constructiv al
imobilului/imobilelor.

Va mulțumim

Data: 03.04.2023

Expert tehnic judiciar
Evaluator Autorizat
Ing. Sebastian Florin Vitta
specialitatea EP, ENB
telefon: 0740764119

/p

D/infor

<https://dm.focsani.info/portal/vrancea/focsani/portal.nsf/AllByUNID/avizier-0000194a?OpenDocument>

1/1





ROMANIA
Județul Vrancea
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCSANI
Direcția arhitecturii șef



Nr. 48001/10.05.2023

Se aprobă,
PRIMAR,
Cristi Valentin Mășăilă

NOTĂ DE CONSTATARE

încheiată astăzi, 10.05.2023 - ora 12.00 în Focșani

Subsemnatul, Ivan Ciprian George, inspector în cadrul Direcției arhitecturii șef, m-am deplasat la proprietatea S.C. DELICIOS BAKING HOUSE S.R.L. în Municipiul Focșani str. Comisia Centrală nr. 80A, Județul Vrancea.

Verificarea s-a desfășurat la proprietatea S.C. DELICIOS BAKING HOUSE S.R.L. la urmarea adresei înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 45987/03.05.2023, având ca obiectiv constatarea autodemolării din cauze naturale a imobilelor corp C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C9 și C10 înscrise în cartea funciară nr. 54165, având nr. cad. 516 1/2-1N.

Din verificările efectuate pe teren, s-a constatat distrugerea din cauze naturale a următoarelor clădiri:

corp C1 - ȘOPRON;
corp C2 - GRAJD;
corp C3 - ȘOPRON;
corp C4 - MAGAZIE;
corp C5 - MAGAZIE;
corp C6 - MAGAZIE;
corp C7 - CÂNTAR BASCULĂ;
corp C9 - MAGAZIE;
corp C10 - ATELIER.

Prin semnarea prezentei se recunoaște că nu sunt obiecțiuni față de modul de desfășurare a verificării și față de constatările înscrise mai sus, precum și faptul că am luat la cunoștință că informațiile din prezenta cerere și din actele atașate la aceasta vor fi prelucrate de Primăria Municipiului Focșani cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

ARHITECT ȘEF,
George Daniel Păduraru-Coban

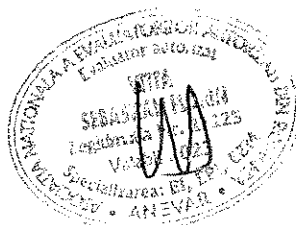
ȘEF SERVICIU
Andreea Cherciu

ÎNTOCMIT,
George-Ciprian Ivan

UNITATEA VERIFICATĂ,
S.C. DELICIOS BAKING HOUSE S.R.L.
reprezentant Ionel Elena



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1bis, Focșani - 620098, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000, Fax: 0237 216 700
E-mail: primaria@focsani.info, www.focsani.info



CORIDORUL DE EXPROPRIERE - U.A.T. FOCSANI, JUD. VRANCEA

PROIECT : OPTIMIZAREA CORIDORULUI NORD-SUD PRIN REALIZAREA REȚELEI DE
TERMINALE INTERMODALE, CREȘTEREA ACCESIBILITĂȚII REȚELEI DE TRANSPORT

CONVOCATOR

In atentiea proprietarilor imobilor propuse pentru expropriere

Va rugam sa va prezentati in data de **20 aprilie 2023, ora 10**, la SEDIUL PRIMARIEI FOCSANI, pentru a ne deplasa apoi in amplasamentul proprietatii dumneavoastra, pentru efectuarea INSPECTIEI imobilelor afectate de expropriere conform tabelor anexate, in scopul realizarii raportului de evaluare care va propune valorile de despagubire.

La aceasta data veti prezenta expertului in copie, documente care atesta proprietatea (titluri de proprietate, alte acte notariale), este binevenita de asemenea orice documentatie topografica sau cadastrala, inspectia proprietatii va fi efectuata in scopul identificarii imobilului si culegerea datelor necesare pentru evaluarea in conditiile legii a imobilelor expropriate

Va rog transmiteti pe mail : vittasebastian@gmail.com sau prezentati la convocare documente si inscrieri cu privire la imobilul expertizat care se refera la dreptul de proprietate, mod de dobandire, documentatie cadastrala, schite, relevee care aduc clarificari in identificarea acestuia, precum si documente care aduc detalii asupra sistemului constructiv al imobilului/imobilelor.

Va multumim

Data: 05.04.2023



Expert tehnic judiciar,
Evaluator Autorizat:
Ing. Sebastian Florin Vitta
specializarea EPI, EMB
telefon 0740764119





Nr. cerere 29387
Luna 03
Ziua 17
Anul 2023

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ VRANCEA
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ FOCSANI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE**

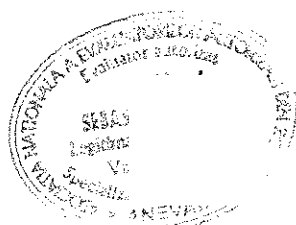
Cartea funciară cu nr. 17521 Comuna/ Oraș/ Municipiu FOCSANI

A. Partea I-a

| Nr.crt | Nr. cadastral | Descrierea imobilului | Suprafața
în mp. | Observații |
|--------|----------------------------|---|---------------------|------------|
| 1 | (9396-9395-9286-9012)/26 N | 2064 mp. Teren arabii extravilan, T88, P449, zona Laminor | | |

B. Partea a II-a

| | | |
|---------|--|--|
| Nr.crt. | Înscrieri privitoare la proprietate | |
| | Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate | |



Tudose Aurel casatorit cu Tudose Draguta

Cumparare, cota de 1/24

CVC 1577/06.06.2007, BNP DG

Incheiere nr.15469/08.06.2007

Saracila Niculina si Marian Mitica

Cumparare, bun comun, cota de 2/24

CVC 2042/12.07.2007 BNP D G

Incheiere nr.19476/13.07.2007

Matei Aurelian si Batranu Nicoleta,

Cumparare, bun comun, cota de 1/24

CVC 2929/27.08.2007 NP DG

Incheiere nr.25180/30.08.2007

Negoita Florinel si Adriana

Cumparare, cota de 3/24

CVC NR.3063/30.08.2007 BNP DG

Incheiere nr.25577/03.09.2007

Corbeanu DAN Constantin, necasatorit

Cumparare, bun propriu, cota de 1/24

CVC nr.3229/14.09.2007 BNP DG

Incheiere nr.27891/24.09.2007

Olaru Anicuta si Amariutei Ioan

Cumparare in indiviziune si in cote egale, cota de 2/24

CVC nr.2820/2007

Incheiere nr.27721/24.09.2007

Corbeanu Dan Constantin

Cumparare, bun propriu, cota de 1/24

CVC 31301/10.09.2007 BNP DG

Incheiere nr.26474/11.09.2007

Manolache Antimia si Manolache Tanase

Cumparare, bun comun, cota de 2./24

CVC 3659/10.10.2007 BNP DG

Incheiere nr.30173/11.10.2007

Alexa Rodica si Alexa Enle-Lucian

Cumparare, bun comun, cota de 1/24

CVC 3798/18.10.2007

Incheiere nr.31023/19.10.2007

Chiritoiu Marian si Chiritoiu Cristina, sotii

Cumparare, bun comun, cota de 1/24

CVC 3926/30.10.2007 BNP DG

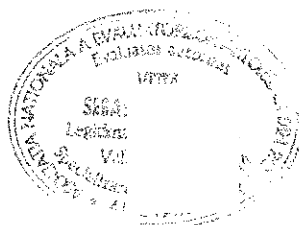
Incheiere nr.32243/31.10.2007

Matei Maria casatorita cu Matei Viorel

Cumparare, bun comun, cota de 1/24

CVC 4248/26.11.2007 BNP D GH

Incheiere 34997/29.11.2007



Draganescu Mirela si Draganescu Gheorghe Catalin

Cumparare, bun comun, cota de 1/24

CVC 232/28.01.2008 BNP D GH

Incheiere nr.2352/29.01.2008

Mocanu Ionica si Mocanu Adela Elena, sotii

Cumparare, bun comun, cota de 1/24

CVC 415/07.02.2008

Incheiere nr.3763/08.02.2008

Mocanu Cristian necasatorit**Sirbu Tatiana, necasatorita**

Cumparare, bun propriu, cota de 1/24

CVC 1093/2008 BNP DGH

Incheiere nr.10032/31.03.2008

Postolache Geta, necasatorita

Cumparare, bun propriu

CVC 1160/2008 BNP DGH

Incheiere nr.10618/02.04.2008

Chiritoiu Dumitrasc si Chiritoiu Mariana

Cumparare, bun comun, cota de 1/24

CVC 2759/12.08.2008 BNP D GH

Incheiere nr.26144/15.08.2008

Chiriac Aurora Mioara

Cumparare, cota de 1/24

CVC 1535/24.06.2009 BNP TL

Incheiere nr.16882/26.06.2009

Moraru Marian si Moraru Cristina

Cumparare, bun comun, cota de 1/24

CVC 3047/21.08.2017 BNP Druga

Incheiere nr.51166/21.08.2017

Mocanu Ionica si Mocanu Adela Elena

Cumparare, bun comun, cota de 1/24

CVC 3282/07.10.2019 BNP BC

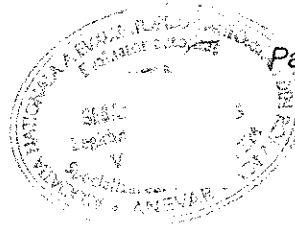
Incheiere nr.78565/08.10.2019

Trompac Carmen Irina, necasatorita

Cumparare, cota de 1/24

CVC 1708/16.09.2020 NP Croitoru N

Incheiere nr.65569/16.09.2020



C. Partea a III- a

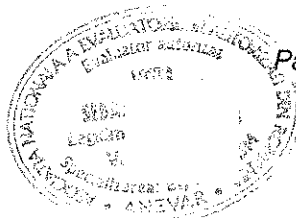
| Nr.crt. | Inscrieri privitoare la sarcini | Observatii |
|---------|---------------------------------|------------|
| 1. | Fara sarcini | |

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala,din prezinta eliberarii acestui, pastrata de acest birou.Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat,conform cererii,la si NU este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de..... lei prin chitanta nr.../ 2023....., pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr...

Asistent-registrator principal,

Andreea Maria Ciovan
Data: 2023.04.10 10:15:12 +E3:00





Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focsani

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50039 Focsani

Nr. cerere 43064
Ziua 25
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132598768



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 21185

Nr. cadastral vechi: (906/6/1 -906/6/2 -906/1
-906/2/2/2 -906/2/2/3 -906/5/2 -906/4)N

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Focsani, Jud. Vrancea

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|--|--|
| A1 | 50039 | Din acte: 128.421
Masurata: 127.477 | Teren imprejmuit,
Terenul este imprejmuit partial |

Construcții

| Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|-------|------------------------------|----------------------------|---|
| A1.1 | 50039-C1 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; cabina poarta |
| A1.2 | 50039-C2 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:50 mp; birou |
| A1.3 | 50039-C3 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:194 mp; S. construita desfasurata:194 mp; magazie |
| A1.4 | 50039-C4 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1047 mp; S. construita desfasurata:1047 mp; uscator |
| A1.5 | 50039-C5 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:522 mp; S. construita desfasurata:522 mp; sectie semifabricate |
| A1.6 | 50039-C6 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2329 mp; S. construita desfasurata:2329 mp; sectie ambalaje |
| A1.7 | 50039-C7 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; magazie |
| A1.8 | 50039-C8 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:113 mp; S. construita desfasurata:113 mp; remiza |
| A1.9 | 50039-C9 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:25 mp; S. construita desfasurata:25 mp; magazie |
| A1.10 | 50039-C10 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:472 mp; S. construita desfasurata:472 mp; depozit carburanti |
| A1.11 | 50039-C11 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; magazie |
| A1.12 | 50039-C12 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:68 mp; S. construita desfasurata:68 mp; magazie |
| A1.13 | 50039-C13 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:153 mp; S. construita desfasurata:153 mp; racitor |
| A1.14 | 50039-C14 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:119 mp; S. construita desfasurata:119 mp; magazie |
| A1.15 | 50039-C15 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:136 mp; remiza |
| A1.16 | 50039-C16 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:52 mp; S. construita desfasurata:52 mp; birou |
| A1.17 | 50039-C17 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:720 mp; S. construita desfasurata:720 mp; atelier reparatii auto |
| A1.18 | 50039-C18 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1016 mp; S. construita desfasurata:1016 mp; sectie tocare |
| A1.19 | 50039-C19 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; S. construita desfasurata:7 mp; cabina bascula |
| A1.20 | 50039-C20 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:402 mp; S. construita desfasurata:402 mp; punct transformare |
| A1.21 | 50039-C21 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:8698 mp; S. construita desfasurata:8698 mp; hala RAF |
| A1.22 | 50039-C22 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:33 mp; statie pompe |
| A1.23 | 50039-C23 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:94 mp; S. construita desfasurata:94 mp; birouri sectie RAF |
| A1.24 | 50039-C24 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; cabina poarta |
| A1.25 | 50039-C25 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:167 mp; S. construita desfasurata:167 mp; magazie |
| A1.26 | 50039-C26 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:298 mp; S. construita desfasurata:298 mp; magazie |
| A1.27 | 50039-C27 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:33 mp; magazie |



| Crt | Nr cadastral
Nr. topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|-------|--------------------------------|----------------------------|--|
| A1.28 | 50039-C28 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; cabina poarta |
| A1.29 | 50039-C29 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp; magazie |
| A1.30 | 50039-C30 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29 mp; S. construita desfasurata:29 mp; magazie |
| A1.31 | 50039-C31 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; magazie |
| A1.32 | 50039-C32 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:30 mp; S. construita desfasurata:30 mp; post trafo |
| A1.33 | 50039-C33 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:41 mp; S. construita desfasurata:41 mp; magazie |
| A1.34 | 50039-C34 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:130 mp; S. construita desfasurata:130 mp; statie pompe |
| A1.35 | 50039-C35 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; statie pompe |
| A1.36 | 50039-C36 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:25 mp; S. construita desfasurata:25 mp; statie reglare gaze |
| A1.37 | 50039-C37 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:38 mp; S. construita desfasurata:38 mp; statie reglare gaze |

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 50039 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|--|--|
| 73866 / 20/08/2021 | | |
| Act Notarial nr. 2880, din 09/08/2021 emis de Trifoi Doru Crin; | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37 |
| 1) COMETEX SRL, CIF:713535 | | |
| 97690 / 23/08/2022 | | |
| Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de DIRECTORUL GENERAL AL ANCPİ; | | |
| B4 | -se noteaza receptia repozitionarii imobilului la cerere cu modificarea suprafetei de la 128421mp la 127477mp | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37 |
| 134686 / 07/12/2022 | | |
| Act Administrativ nr. 513, din 31/10/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI + Anexe; | | |
| B5 | Se noteaza faptul ca imobilul face obiectul respectivelor reglementari urbanistice prevazute in HCL 513 din 31.10.2019 emis de Consiliul Local al Mun. Focsani | A1 |

C. Partea III. SARCINI

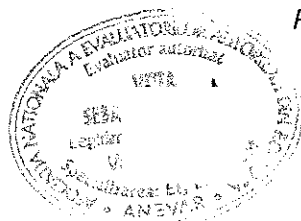
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|--|--|--|
| 17680 / 06/05/2011 | | Plangere împotriva încheierii nr. 17680/06.05.2011 înregistrată de TFB MORTGAGES LTD la data de 15.06.2011 |
| Act Administrativ nr. 15657, din 21/04/2011 emis de OCPI (Imputernicire avocatalia seria B 118251/2011); | | |
| C15 | Prin cererea înregistrată sub nr. 17680/06.05.2011 TFB (MORTGAGES) LTD cu sediul în BUCUREȘTI prin SALANS MOORE SI ASOCIATI SCA LAURA TIUCA, DELIA DRAGOMIR, AMALIA LINCARU a solicitat reexaminarea cererii nr. 15657/21.04.2011 privind notarea dreptului de creanță în cf. 50039 a localității FOCSANI. Analizând dosarul nr. 15657/21.04.2011 se constată că PATRICK O'DRISCOLL administrator al TFB(MORTGAGES)LTD prin mandatar BNP ANDREEA DANA RADULESCU a solicitat notarea dreptului de creanță pentru suma de 4628400 euro în baza cve în forma scrisă (ad probationem) încheiat între TFB(MORTGAGES)LTD și CENTRAL EASTERN EUROPEAN REAL ESTATE SHAREHOLDINGS BV și AVRIG 35 SRL. Analizând cererea nr. 15657/21.04.2011 și înscrisurile atasate acesteia se constată că în | |

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

Pagina 2 din 7

Extrase pentru informații online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



| Crt | Nr cadastral
Nr. topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|-------|--------------------------------|----------------------------|--|
| A1.28 | 50039-C28 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; cabina poarta |
| A1.29 | 50039-C29 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp; magazie |
| A1.30 | 50039-C30 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29 mp; S. construita desfasurata:29 mp; magazie |
| A1.31 | 50039-C31 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; magazie |
| A1.32 | 50039-C32 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:30 mp; S. construita desfasurata:30 mp; post trafa |
| A1.33 | 50039-C33 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:41 mp; S. construita desfasurata:41 mp; magazie |
| A1.34 | 50039-C34 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:130 mp; S. construita desfasurata:130 mp; statie pompe |
| A1.35 | 50039-C35 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; statie pompe |
| A1.36 | 50039-C36 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:25 mp; S. construita desfasurata:25 mp; statie reglare gaze |
| A1.37 | 50039-C37 | Loc. Focsani, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:38 mp; S. construita desfasurata:38 mp; statie reglare gaze |

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 50039 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|--|--|
| 73866 / 20/08/2021 | | |
| Act Notarial nr. 2880, din 09/08/2021 emis de Trifoi Doru Crin; | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) COMETEX SRL, CIF:713535 | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37 |
| 97690 / 23/08/2022 | | |
| Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de DIRECTORUL GENERAL AL ANCPH; | | |
| B4 | -se noteaza receptia repozitionarii imobilului la cerere cu modificarea suprafetei de la 128421mp la 127477mp | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37 |
| 134686 / 07/12/2022 | | |
| Act Administrativ nr. 513, din 31/10/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI + Anexe; | | |
| B5 | Se noteaza faptul ca imobilul face obiectul respectivelor reglementari urbanistice prevazute in HCL 513 din 31.10.2019 emis de Consiliul Local al Mun. Focsani | A1 |

C. Partea III. SARCINI

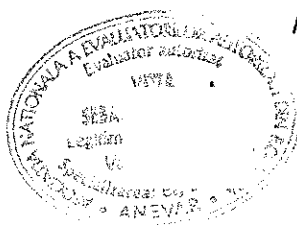
| Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|---|---|--|
| 17680 / 06/05/2011 | | Plangere împotriva încheierii nr. 17680/06.05.2011 înregistrată de TFB MORTGAGES LTD la data de 15.06.2011 |
| Act Administrativ nr. 15657, din 21/04/2011 emis de OCPI (Imputernicire avocatala seria B 118251/2011); | | |
| C15 | Prin cererea înregistrată sub nr. 17680/06.05.2011 TFB (MORTGAGES) LTD cu sediul în BUCUREȘTI prin SALANS MOORE SI ASOCIATII SCA LAURA TIUCA, DELIA DRAGOMIR, AMALIA LINCARU a solicitat reexaminarea cererii nr. 15657/21.04.2011 privind notarea dreptului de creanță în cf 50039 a localității FOCSANI. Analizând dosarul nr. 15657/21.04.2011 se constată că PATRICK O'DRISCOLL administrator al TFB(MORTGAGES)LTD prin mandatar BNP ANDREEA DANA RADULESCU a solicitat notarea dreptului de creanță pentru suma de 4628400 euro în baza cvc în formă scrisă (ad probationem) încheiat între TFB(MORTGAGES)LTD și CENTRAL EASTERN EUROPEAN REAL ESTATE SHAREHOLDINGS BV și AVRIG 35 SRL Analizând cererea nr. 15657/21.04.2011 și înscrisurile atasate acestuia se constată că în | |

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

Pagina 2 din 7

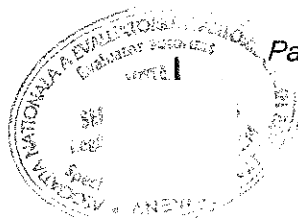
Extrase pentru informații cu link la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 50039 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Înscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| <p>C15 mod legal și temeinic registratorul de carte funciara a respins cererea intrucat potrivit principiului relativitatii unui dintre principiile care guverneaza cartea funciara si potrivit prevederilor articolului 22 (a) din lg 7/1996 republicata cu modificarile si completarile ulterioare. Inscrisul de inregistrare a cererii sale era inscris ca titular al dreptului asupra caruia urmeaza sa fie facuta iar in cf nr 50039 a localitatii FOCSANI figureaza SC FOCSANI INVESTMENT SRL proprietar tabular. Precizam ca potrivit articolului 7(2) din ORD 633/2006 modificat si completat cu ORD 133/2009 cel care a cerut inregistrarea nu va putea modifica sau intregi cererea pe care s-a intemeiat incheierea registratorului prin cale de atac exercitate. Inscrisul atasat (copia xerox emisa de registrul comertului privind starea firmei nu poate fi supusa analizei). Fata de cele de mai sus, urmeaza a se mentine solutia data de registratorul de carte funciara in dosarul nr 15657/2011 si pe cale de consecinta se va respinge cererea de reexaminare. In temeiul articolului 50, punctul 2 din lg 7/1996 modificata si completata cu OU 64/2010 si LG 170/2010, DISPUNE Respingerea cererii de reexaminare introdusa de SC TFB (MORGAGES) LTD. cerere prin care se solicita notarea dreptului de creanta in cartea funciara a localitatii FOCSANI NR 50039.</p> | |



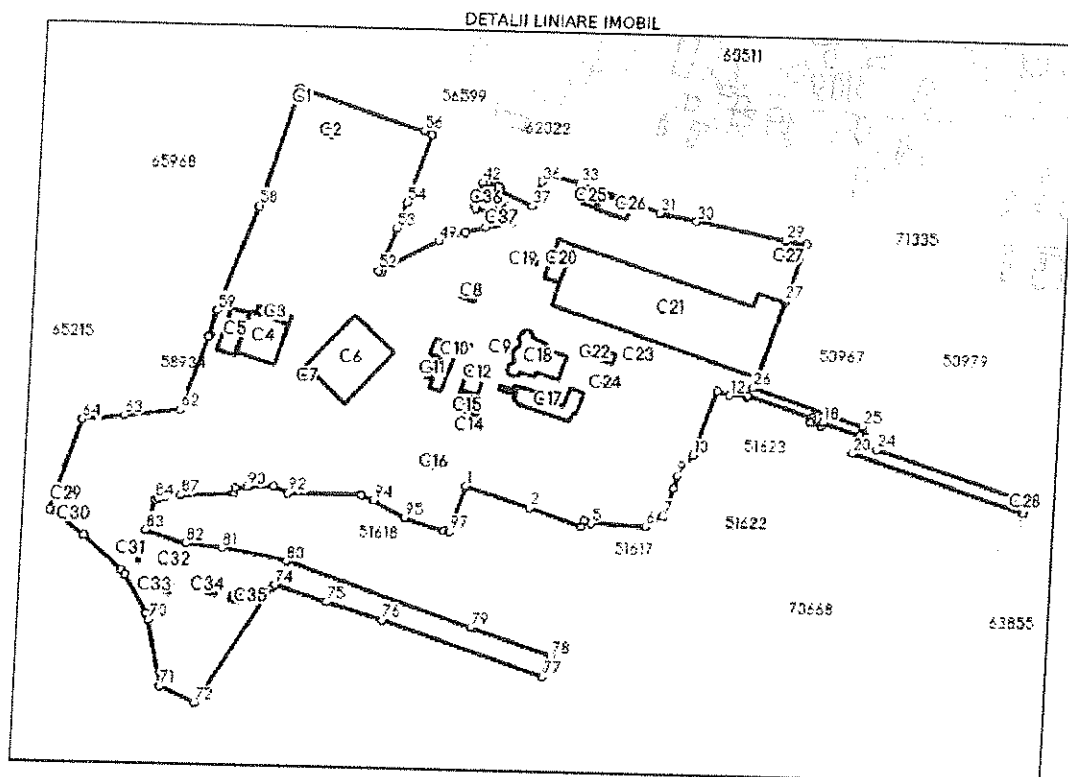
Carte Funciară Nr. 50039 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|--|---------------------------------|
| 50039 | Din acte:
128.421
Masurata:
127.477 | Terenul este imprejmuit partial |

* 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 | curti constructii | DA | 127.477 | 158 | 8100,8116,8
119,8132,81
54,8156,815
7 | | |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|----------|--|--------------|-------------------|--|
| A1.1 | 50039-C1 | construcții industriale si edilitare | 4 | Cu acte | S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; cabina poarta |
| A1.2 | 50039-C2 | construcții administrative si social culturale | 50 | Cu acte | S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:50 mp; birou |
| A1.3 | 50039-C3 | construcții anexa | 194 | Cu acte | S. construita la sol:194 mp; S. construita desfasurata:194 mp; magazie |
| A1.4 | 50039-C4 | construcții industriale si edilitare | 1.047 | Cu acte | S. construita la sol:1047 mp; S. construita desfasurata:1047 mp; uscator |

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

Pagina 4 din 7

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



Pagina 140 din 220

Carte Funciară Nr. 50039 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|-------|-----------|--|--------------|-------------------|---|
| A1.5 | 50039-C5 | construcții industriale si edilitare | 522 | Cu acte | S. construita la sol:522 mp; S. construita desfasurata:522 mp; sectie semifabricate |
| A1.6 | 50039-C6 | construcții industriale si edilitare | 2.329 | Cu acte | S. construita la sol:2329 mp; S. construita desfasurata:2329 mp; sectie ambalaje |
| A1.7 | 50039-C7 | construcții anexa | 21 | Cu acte | S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; magazie |
| A1.8 | 50039-C8 | construcții industriale si edilitare | 113 | Cu acte | S. construita la sol:113 mp; S. construita desfasurata:113 mp; remiza |
| A1.9 | 50039-C9 | construcții anexa | 25 | Cu acte | S. construita la sol:25 mp; S. construita desfasurata:25 mp; magazie |
| A1.10 | 50039-C10 | construcții industriale si edilitare | 472 | Cu acte | S. construita la sol:472 mp; S. construita desfasurata:472 mp; depozit carburanti |
| A1.11 | 50039-C11 | construcții anexa | 42 | Cu acte | S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; magazie |
| A1.12 | 50039-C12 | construcții anexa | 68 | Cu acte | S. construita la sol:68 mp; S. construita desfasurata:68 mp; magazie |
| A1.13 | 50039-C13 | construcții industriale si edilitare | 153 | Cu acte | S. construita la sol:153 mp; S. construita desfasurata:153 mp; racitor |
| A1.14 | 50039-C14 | construcții anexa | 119 | Cu acte | S. construita la sol:119 mp; S. construita desfasurata:119 mp; magazie |
| A1.15 | 50039-C15 | construcții industriale si edilitare | 136 | Cu acte | S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:136 mp; remiza |
| A1.16 | 50039-C16 | construcții administrative si social culturale | 52 | Cu acte | S. construita la sol:52 mp; S. construita desfasurata:52 mp; birou |
| A1.17 | 50039-C17 | construcții industriale si edilitare | 720 | Cu acte | S. construita la sol:720 mp; S. construita desfasurata:720 mp; atelier reparatii auto |
| A1.18 | 50039-C18 | construcții industriale si edilitare | 1.016 | Cu acte | S. construita la sol:1016 mp; S. construita desfasurata:1016 mp; sectie tocare |
| A1.19 | 50039-C19 | construcții industriale si edilitare | 7 | Cu acte | S. construita la sol:7 mp; S. construita desfasurata:7 mp; cabina bascula |
| A1.20 | 50039-C20 | construcții industriale si edilitare | 402 | Cu acte | S. construita la sol:402 mp; S. construita desfasurata:402 mp; punct transformare |
| A1.21 | 50039-C21 | construcții industriale si edilitare | 8.698 | Cu acte | S. construita la sol:8698 mp; S. construita desfasurata:8698 mp; hala RAF |
| A1.22 | 50039-C22 | construcții industriale si edilitare | 33 | Cu acte | S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:33 mp; statie pompe |
| A1.23 | 50039-C23 | construcții administrative si social culturale | 94 | Cu acte | S. construita la sol:94 mp; S. construita desfasurata:94 mp; birouri sectie RAF |
| A1.24 | 50039-C24 | construcții industriale si edilitare | 12 | Cu acte | S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; cabina poarta |
| A1.25 | 50039-C25 | construcții anexa | 167 | Cu acte | S. construita la sol:167 mp; S. construita desfasurata:167 mp; magazie |
| A1.26 | 50039-C26 | construcții anexa | 298 | Cu acte | S. construita la sol:298 mp; S. construita desfasurata:298 mp; magazie |
| A1.27 | 50039-C27 | construcții anexa | 33 | Cu acte | S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:33 mp; magazie |
| A1.28 | 50039-C28 | construcții industriale si edilitare | 9 | Cu acte | S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; cabina poarta |
| A1.29 | 50039-C29 | construcții anexa | 60 | Cu acte | S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp; magazie |
| A1.30 | 50039-C30 | construcții anexa | 29 | Cu acte | S. construita la sol:29 mp; S. construita desfasurata:29 mp; magazie |
| A1.31 | 50039-C31 | construcții anexa | 4 | Cu acte | S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; magazie |
| A1.32 | 50039-C32 | construcții industriale si edilitare | 30 | Cu acte | S. construita la sol:30 mp; S. construita desfasurata:30 mp; post trafo |

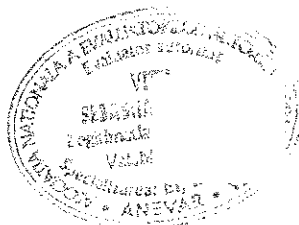
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 5 din 7

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiune 1.1

Pagina 141 din 220



Carte Funciară Nr. 50039 Comuna/Draş/Municipiu: Focsani

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|-------|-----------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------|--|
| A1.33 | 50039-C33 | construcții anexa | 41 | Cu acte | S. construita la sol:41 mp; S. construita desfasurata:41 mp; magazie |
| A1.34 | 50039-C34 | construcții industriale si edilitare | 130 | Cu acte | S. construita la sol:130 mp; S. construita desfasurata:130 mp; statie pompe |
| A1.35 | 50039-C35 | construcții industriale si edilitare | 51 | Cu acte | S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; statie pompe |
| A1.36 | 50039-C36 | construcții industriale si edilitare | 25 | Cu acte | S. construita la sol:25 mp; S. construita desfasurata:25 mp; statie reglare gaze |
| A1.37 | 50039-C37 | construcții industriale si edilitare | Din acte: 35
Masurata: 38 | Cu acte | S. construita la sol:38 mp; S. construita desfasurata:38 mp; statie reglare gaze |

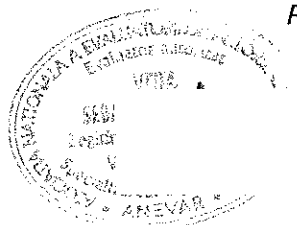
Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1 | 2 | 52.386 | 2 | 3 | 42.74 | 3 | 4 | 4.799 |
| 4 | 5 | 6.147 | 5 | 6 | 42.019 | 6 | 7 | 15.427 |
| 7 | 8 | 23.632 | 8 | 9 | 9.711 | 9 | 10 | 19.668 |
| 10 | 11 | 52.963 | 11 | 12 | 10.279 | 12 | 13 | 13.891 |
| 13 | 14 | 1.58 | 14 | 15 | 53.042 | 15 | 16 | 3.647 |
| 16 | 17 | 9.529 | 17 | 18 | 3.358 | 18 | 19 | 30.085 |
| 19 | 20 | 15.168 | 20 | 21 | 140.082 | 21 | 22 | 10.334 |
| 22 | 23 | 10.638 | 23 | 24 | 112.802 | 24 | 25 | 21.334 |
| 25 | 26 | 90.474 | 26 | 27 | 71.022 | 27 | 28 | 47.172 |
| 28 | 29 | 16.452 | 29 | 30 | 71.016 | 30 | 31 | 29.564 |
| 31 | 32 | 13.104 | 32 | 33 | 53.826 | 33 | 34 | 27.01 |
| 34 | 35 | 5.295 | 35 | 36 | 1.8 | 36 | 37 | 20.05 |
| 37 | 38 | 27.903 | 38 | 39 | 2.21 | 39 | 40 | 2.227 |
| 40 | 41 | 9.944 | 41 | 42 | 2.8 | 42 | 43 | 19.326 |
| 43 | 44 | 2.693 | 44 | 45 | 24.382 | 45 | 46 | 5.982 |
| 46 | 47 | 19.848 | 47 | 48 | 15.841 | 48 | 49 | 20.95 |
| 49 | 50 | 41.445 | 50 | 51 | 9.28 | 51 | 52 | 2.763 |
| 52 | 53 | 35.405 | 53 | 54 | 21.465 | 54 | 55 | 55.743 |
| 55 | 56 | 7.2 | 56 | 57 | 102.539 | 57 | 58 | 96.352 |
| 58 | 59 | 86.145 | 59 | 60 | 20.391 | 60 | 61 | 1.215 |
| 61 | 62 | 60.773 | 62 | 63 | 42.911 | 63 | 64 | 32.738 |
| 64 | 65 | 74.004 | 65 | 66 | 33.567 | 66 | 67 | 39.491 |
| 67 | 68 | 5.12 | 68 | 69 | 35.304 | 69 | 70 | 5.193 |
| 70 | 71 | 52.739 | 71 | 72 | 30.83 | 72 | 73 | 107.156 |
| 73 | 74 | 2.518 | 74 | 75 | 42.498 | 75 | 76 | 45.377 |
| 76 | 77 | 132.839 | 77 | 78 | 16.972 | 78 | 79 | 65.975 |
| 79 | 80 | 153.069 | 80 | 81 | 51.538 | 81 | 82 | 28.665 |
| 82 | 83 | 33.221 | 83 | 84 | 24.85 | 84 | 85 | 2.523 |
| 85 | 86 | 5.56 | 86 | 87 | 12.27 | 87 | 88 | 41.182 |
| 88 | 89 | 3.53 | 89 | 90 | 9.528 | 90 | 91 | 20.449 |
| 91 | 92 | 12.444 | 92 | 93 | 56.918 | 93 | 94 | 10.698 |
| 94 | 95 | 27.937 | 95 | 96 | 32.092 | 96 | 97 | 4.434 |
| 97 | 1 | 37.354 | | | | | | |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



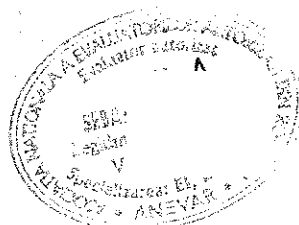
Carte Funciară Nr. 50039 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/04/2023, 08:55





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51618 Focsani

Nr. cerere 43407
Ziua 25
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132484028



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 51618 | 16.980 | Teren imprejmuat: |

Construcții

| Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|-------|------------------------------|---|--|
| A1.1 | 51618-C1 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:378 mp; S. construita desfasurata:378 mp; Comp auto |
| A1.2 | 51618-C2 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; S. construita desfasurata:7 mp; Rezervor |
| A1.3 | 51618-C3 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:23 mp; S. construita desfasurata:23 mp; Bazin |
| A1.4 | 51618-C4 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:247 mp; S. construita desfasurata:247 mp; Rezervor pacura |
| A1.5 | 51618-C5 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:247 mp; S. construita desfasurata:247 mp; Rezervor pacura |
| A1.6 | 51618-C6 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:397 mp; S. construita desfasurata:397 mp; Rezervor pacura |
| A1.7 | 51618-C7 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:397 mp; S. construita desfasurata:397 mp; Rezervor pacura |
| A1.8 | 51618-C8 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:84 mp; S. construita desfasurata:84 mp; Incalzitor pacura |
| A1.9 | 51618-C9 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:47 mp; S. construita desfasurata:47 mp; Statie pompare |
| A1.10 | 51618-C10 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:91 mp; S. construita desfasurata:91 mp; Statie pompare |
| A1.11 | 51618-C11 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp; Sera |
| A1.12 | 51618-C12 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:38 mp; S. construita desfasurata:38 mp; Rezervor pacura |
| A1.13 | 51618-C13 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; Sera |
| A1.14 | 51618-C14 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:25 mp; S. construita desfasurata:25 mp; Magazie |
| A1.15 | 51618-C15 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:397 mp; S. construita desfasurata:397 mp; Rezervor subteran |
| A1.16 | 51618-C16 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:240 mp; S. construita desfasurata:240 mp; Magazie |
| A1.17 | 51618-C17 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:268 mp; S. construita desfasurata:268 mp; Magazie |
| A1.34 | 51618-C34 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 4, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1142 mp; S. construita desfasurata:1142 mp; Zona protectie batal (provine din C47 de pe hartie) |

B. Partea II. Proprietari și acte

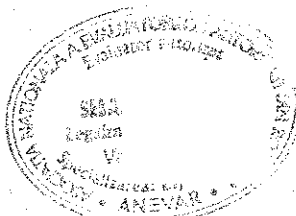
| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|---|---|
| 5269 / 24/02/2010 | | |
| Act De Dezmembrare Parcelare nr. 4183, din 02/10/2003 emis de BNP O; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.34 |
| 1) SC ENET SA | | |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51205/Focsani, inscrisa prin inchierea nr. 9812 din 02-OCT-03; | | |

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2003.

Pagina 1 din 5

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

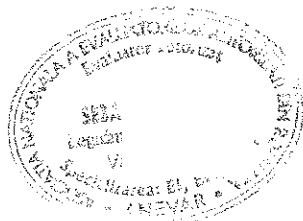
Formular versiunea 1.1



| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|---|---|
| Carte Funciară Nr. 51618 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani | | |
| Act Administrativ nr. 3518, din 08/02/2010 emis de OCPI; | | |
| B3 | Propunere dezmembrare in doua loturi cu nr. cad. 51617 si 51618 | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.34 |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51205/Focsani, inscrisa prin inchierea nr. 4299 din 16-FEB-10; | | |
| 34753 / 05/04/2022 | | |
| Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCPi; | | |
| B4 | se noteaza receptia repozitionarii imobilului la cerere | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.34 |
| 134689 / 07/12/2022 | | |
| Act Administrativ nr. 513, din 31/10/2019 emis de MUNICIPIUL FOCSANI; | | |
| B5 | Se noteaza faptul ca imobilul face obiectul respectivelor reglementari urbanistice prevazute in HCL 513 din 31.10.2019 /Consiliul Local Focsani | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.34 |

C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|---|--|---|
| 5269 / 24/02/2010 | | |
| Adresa nr. 4412, din 18/02/2005 emis de AVAS; | | |
| C1 | se noteaza sechestrul+interd de instrainare+grezare pt suma 5593355,71 USD in favoarea AVAS | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.34 |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51205/Focsani, inscrisa prin inchierea nr. 4402 din 22-FEB-05; | | |
| Adresa nr. 29342/2005 emis de AVAS; | | |
| C2 | se noteaza privilegiu creditor pt suma de 5.450.340,19 USD in favoarea AVAS | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.34 |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51205/Focsani, inscrisa prin inchierea nr. 20758 din 29-AUG-05; | | |
| 5787 / 26/02/2010 | | |
| Act Administrativ nr. 1803, din 25/02/2010 emis de ANAF; | | |
| C5 | Se noteaza inscriptie ipotecara pentru suma de 27.172.165 lei in favoarea ANAF-DGFP VRANCEA. | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.34 |
| 67616 / 26/10/2017 | | |
| Act Administrativ nr. 8681, din 16/10/2017 emis de ANAF; | | |
| C8 | Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:60735190 LEI | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.34 |
| 1) ANAF-DGFP-GALATI-ADMINISTRATIA PENTRU CONTRIBUABILI MILOCII CONSTITUITA LA NIVELUL REGIUNII GALATI-SERVICIUL EXECUTARE SILTA | | |



Carte Funciară Nr. 51618 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

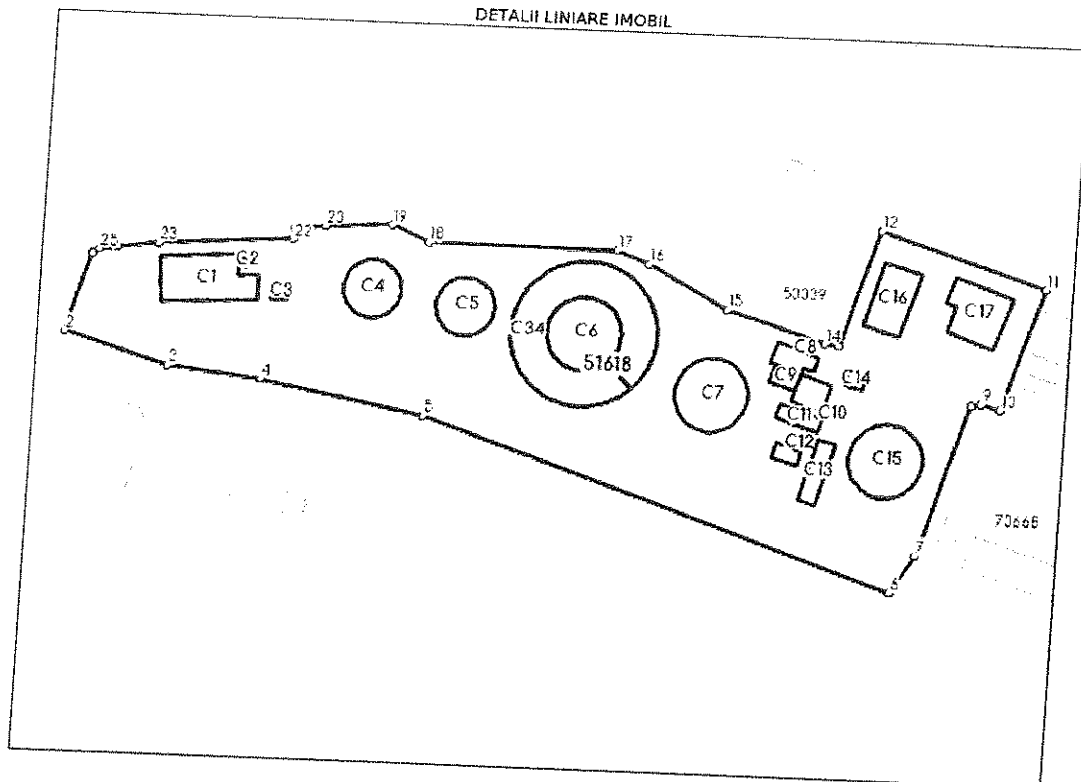
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 51618 | 16.980 | |

* 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 | curți construcții | DA | 16.980 | 158 | 8149,8150,8
151,8153,81
54,8155 | - | |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|----------|--------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| A1.1 | 51618-C1 | construcții industriale și edilitare | 378 | Cu acte | S. construită la sol: 378 mp; S. construită desfasurată: 378 mp; Comp auto |
| A1.2 | 51618-C2 | construcții industriale și edilitare | 7 | Cu acte | S. construită la sol: 7 mp; S. construită desfasurată: 7 mp; Rezervor |
| A1.3 | 51618-C3 | construcții industriale și edilitare | 23 | Cu acte | S. construită la sol: 23 mp; S. construită desfasurată: 23 mp; Bazin |
| A1.4 | 51618-C4 | construcții industriale și edilitare | 247 | Cu acte | S. construită la sol: 247 mp; S. construită desfasurată: 247 mp; Rezervor pacura |
| A1.5 | 51618-C5 | construcții industriale și edilitare | 247 | Cu acte | S. construită la sol: 247 mp; S. construită desfasurată: 247 mp; Rezervor pacura |

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

Extrase pentru informare cu link la adresa epay.ancpl.ro

Pagina 3 din 5

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 51618 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|-------|-----------|--------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| A1.6 | 51618-C6 | construcții industriale și edilitare | 397 | Cu acte | S. construita la sol:397 mp; S. construita desfasurata:397 mp; Rezervor pacura |
| A1.7 | 51618-C7 | construcții industriale și edilitare | 397 | Cu acte | S. construita la sol:397 mp; S. construita desfasurata:397 mp; Rezervor pacura |
| A1.8 | 51618-C8 | construcții industriale și edilitare | 84 | Cu acte | S. construita la sol:84 mp; S. construita desfasurata:84 mp; Incalzitor pacura |
| A1.9 | 51618-C9 | construcții industriale și edilitare | 47 | Cu acte | S. construita la sol:47 mp; S. construita desfasurata:47 mp; Statie pompare |
| A1.10 | 51618-C10 | construcții industriale și edilitare | 91 | Cu acte | S. construita la sol:91 mp; S. construita desfasurata:91 mp; Statie pompare |
| A1.11 | 51618-C11 | construcții anexa | 60 | Cu acte | S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp; Sera |
| A1.12 | 51618-C12 | construcții industriale și edilitare | 38 | Cu acte | S. construita la sol:38 mp; S. construita desfasurata:38 mp; Rezervor pacura |
| A1.13 | 51618-C13 | construcții anexa | 105 | Cu acte | S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; Sera |
| A1.14 | 51618-C14 | construcții industriale și edilitare | 25 | Cu acte | S. construita la sol:25 mp; S. construita desfasurata:25 mp; Magazie |
| A1.15 | 51618-C15 | construcții industriale și edilitare | 397 | Cu acte | S. construita la sol:397 mp; S. construita desfasurata:397 mp; Rezervor subteran |
| A1.16 | 51618-C16 | construcții industriale și edilitare | 240 | Cu acte | S. construita la sol:240 mp; S. construita desfasurata:240 mp; Magazie |
| A1.17 | 51618-C17 | construcții industriale și edilitare | 268 | Cu acte | S. construita la sol:268 mp; S. construita desfasurata:268 mp; Magazie |
| A1.34 | 51618-C34 | construcții industriale și edilitare | 1.142 | Cu acte | S. construita la sol:1142 mp; S. construita desfasurata:1142 mp; Zona protectie batal (provine din C47 de pe hartie) |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 24.85 |
| 3 | 4 | 28.665 |
| 5 | 6 | 153.069 |
| 7 | 8 | 48.414 |
| 9 | 10 | 5.579 |
| 11 | 12 | 52.386 |
| 13 | 14 | 4.434 |
| 15 | 16 | 27.937 |
| 17 | 18 | 56.918 |
| 19 | 20 | 20.449 |
| 21 | 22 | 3.53 |
| 23 | 24 | 12.27 |
| 25 | 1 | 2.523 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 2 | 3 | 33.221 |
| 4 | 5 | 51.538 |
| 6 | 7 | 13.677 |
| 8 | 9 | 2.901 |
| 10 | 11 | 39.152 |
| 12 | 13 | 37.354 |
| 14 | 15 | 32.092 |
| 16 | 17 | 10.698 |
| 18 | 19 | 12.444 |
| 20 | 21 | 9.528 |
| 22 | 23 | 41.182 |
| 24 | 25 | 5.56 |

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



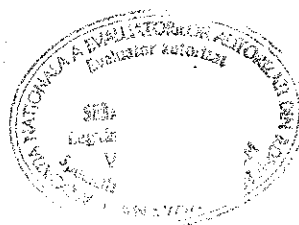
Carte Funciară Nr. 51618 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/04/2023, 13:53





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53779 Focsani

Nr. cerere 43067
Ziua 25
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132598772



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 18482
Nr. cadastral vechi: 9099/1N

Adresa: Loc. Focsani, Str Militari, Nr. 156, Jud. Vrancea

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| A1 | 53779 | 500 | Teren imprejmuit;
intravilan atras |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|------|-----------------------------|---|---|
| A1.1 | 53779-C1 | Loc. Focsani, Str Militari, Nr. 156, Jud. Vrancea | Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 23 mp; S. construita desfasurata: 23 mp; MAGAZIE |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | | Referințe |
|--|---|--|-----------|
| 76446 / 30/08/2021 | | | |
| Act Administrativ nr. 376, din 11/08/2021 emis de PRIMARIA FOCSANI; | | | |
| B6 | actualizare informatii tehnice imobil cu privire la schimbarea denumirii strazii din strada Militari in strada Militari nr.156 | | A1, A1.1 |
| 95371 / 25/10/2021 | | | |
| Act Notarial nr. 1760, din 25/10/2021 emis de NP PIRCALABESCU VALENTINA LUCIA; | | | |
| B7 | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept donatie, bn propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2
1) STOIAN IONUȚ | | A1, A1.1 |
| B8 | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept donatie, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2
1) STOIAN LILIAN-COSTICA | | A1, A1.1 |
| 134691 / 07/12/2022 | | | |
| Act Administrativ nr. 513, din 31/10/2019 emis de MUNICIPIUL FOCSANI; | | | |
| B9 | se noteaza faptul ca imobilul face obiectul respectivelor reglementari urbanistice prevazute de HCL 513 din 31.10.2019 emisa de Consiliul Local Focsani | | A1, A1.1 |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|--|--|-----------|
| NU SUNT | | |



Carte Funciară Nr. 53779 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

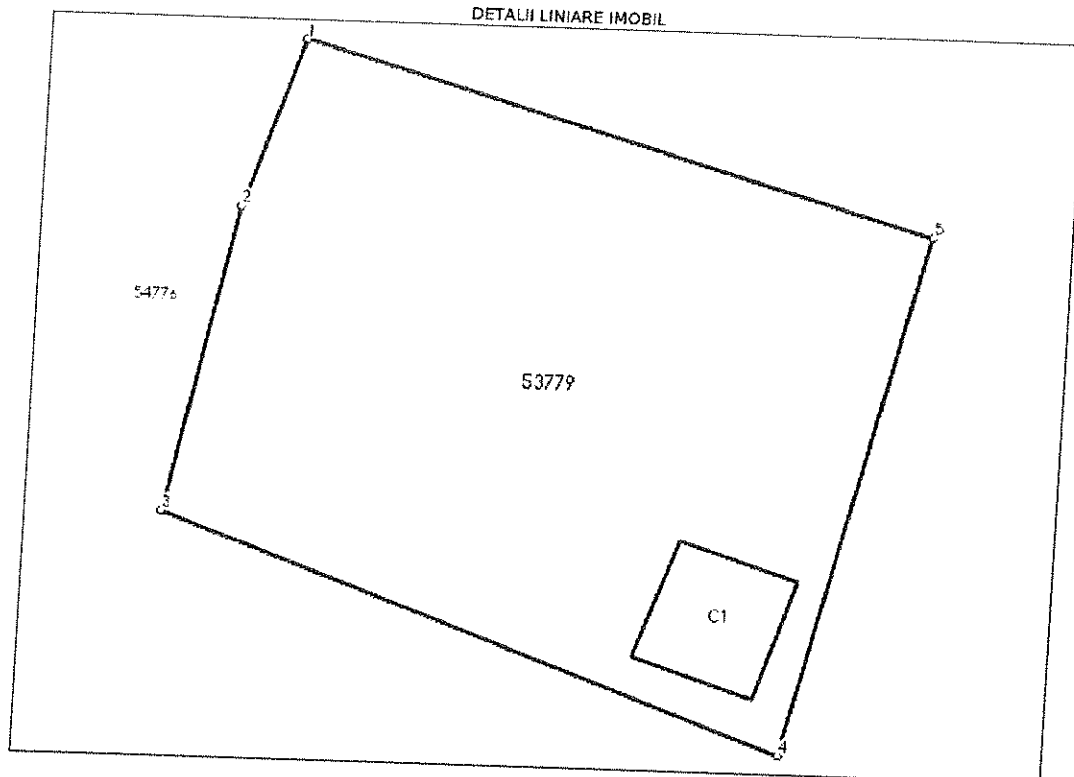
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 53779 | 500 | intravilan atras |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți construcții | DA | 500 | 87 | 441 | - | |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|----------|------------------------|--------------|-------------------|--|
| A1.1 | 53779-C1 | construcții anexa | 23 | Cu acte | S. construita la sol: 23 mp; S. construita desfasurata: 23 mp; MAGAZIE |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 6.788 |
| 2 | 3 | 11.98 |
| 3 | 4 | 25.454 |
| 4 | 5 | 20.541 |

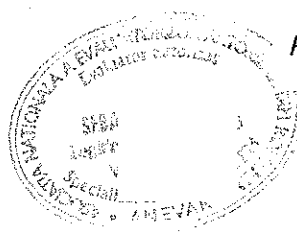
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare online la adresa eapay.ancp.ro

Formular versiunea 1.1

Pagina 150 din 220



Carte Funciară Nr. 53779 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime segment
(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 5 | 1 | 25.12 |

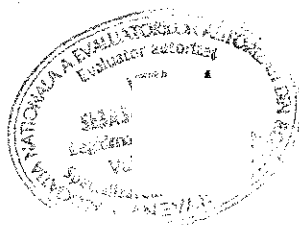
*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/04/2023, 08:55





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54776 Focsani

Nr. cerere 42853
Ziua 24
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132577833



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Focsani, Str Militari, Jud. Vrancea

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| A1 | 54776 | Din acte: 15.424
Masurata: 15.570 | |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | | Referințe |
|--|---|--|-----------|
| 10509 / 23/03/2011 | | | |
| Act Administrativ nr. 398, din 14/12/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI (certificat fiscal nr. 9420/2011 Prim. Focsani); | | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | 1) MUNICIPIUL FOCSANI- DOMENIUL PUBLIC, CIF:Statul roman | A1 |
| 134690 / 07/12/2022 | | | |
| Act Administrativ nr. 513, din 31/10/2019 emis de MUNICIPIUL FOCSANI; | | | |
| B2 | se noteaza faptul ca imobilul face obiectul respectivelor reglementari urbanistice prevazute de HCL 513 din 31.10.2019 emisa de Consiliul Local Focsani | | A1 |
| 35924 / 03/04/2023 | | | |
| Act Normativ nr. ODG. 600, din 14/02/2023 emis de DIRECTORUL GENERAL al ANCP; | | | |
| B3 | Se noteaza receptia repositionarii imobilului la cerere cu modificare suprafata de la 15424 mp la 15570 mp | | A1 |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|--|--|-----------|
| NU SUNT | | |



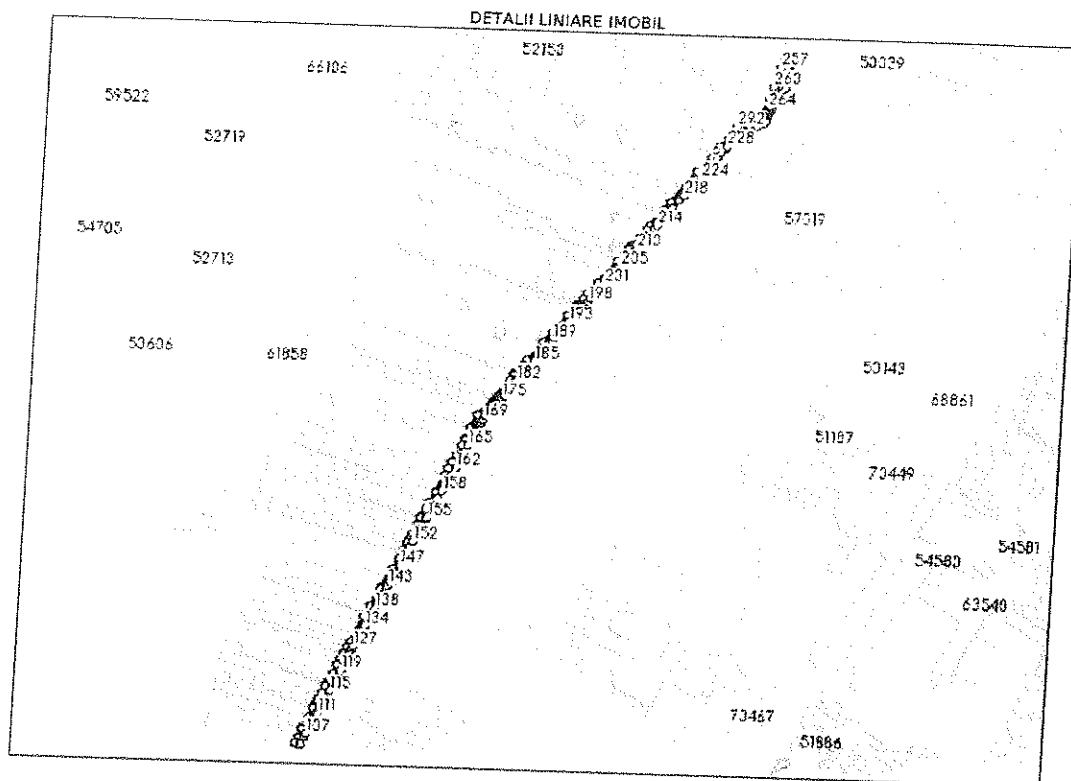
Carte Funciară Nr. 54776 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|--------------------------------------|------------------------|
| 54776 | Din acte: 15.424
Masurata: 15.570 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



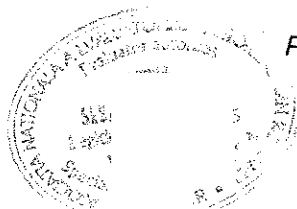
Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | drum | DA | 15.570 | - | 447 | - | STRADA MILITARI |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1 | 2 | 16.65 | 2 | 3 | 10.019 | 3 | 4 | 17.917 |
| 4 | 5 | 19.749 | 5 | 6 | 5.933 | 6 | 7 | 16.407 |
| 7 | 8 | 1.552 | 8 | 9 | 17.808 | 9 | 10 | 34.415 |
| 10 | 11 | 36.604 | 11 | 12 | 16.912 | 12 | 13 | 39.898 |
| 13 | 14 | 9.877 | 14 | 15 | 10.619 | 15 | 16 | 6.67 |
| 16 | 17 | 17.891 | 17 | 18 | 0.799 | 18 | 19 | 2.486 |



Carte Funciară Nr. 54776 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime
segment | Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime
segment | Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime
segment |
|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 19 | 20 | 3.84 | 20 | 21 | 4.796 | 21 | 22 | 11.822 |
| 22 | 23 | 3.326 | 23 | 24 | 11.747 | 24 | 25 | 53.344 |
| 25 | 26 | 27.257 | 26 | 27 | 12.071 | 27 | 28 | 14.116 |
| 28 | 29 | 4.281 | 29 | 30 | 8.184 | 30 | 31 | 0.219 |
| 31 | 32 | 12.352 | 32 | 33 | 29.726 | 33 | 34 | 11.028 |
| 34 | 35 | 23.211 | 35 | 36 | 43.187 | 36 | 37 | 11.756 |
| 37 | 38 | 17.714 | 38 | 39 | 5.06 | 39 | 40 | 1.372 |
| 40 | 41 | 0.048 | 41 | 42 | 9.483 | 42 | 43 | 85.306 |
| 43 | 44 | 23.584 | 44 | 45 | 1.754 | 45 | 46 | 2.407 |
| 46 | 47 | 21.037 | 47 | 48 | 1.057 | 48 | 49 | 10.72 |
| 49 | 50 | 18.89 | 50 | 51 | 12.149 | 51 | 52 | 4.931 |
| 52 | 53 | 2.97 | 53 | 54 | 11.437 | 54 | 55 | 16.005 |
| 55 | 56 | 31.364 | 56 | 57 | 0.993 | 57 | 58 | 21.401 |
| 58 | 59 | 0.459 | 59 | 60 | 0.633 | 60 | 61 | 13.684 |
| 61 | 62 | 13.349 | 62 | 63 | 1.639 | 63 | 64 | 4.08 |
| 64 | 65 | 12.778 | 65 | 66 | 21.052 | 66 | 67 | 8.492 |
| 67 | 68 | 8.59 | 68 | 69 | 15.118 | 69 | 70 | 1.528 |
| 70 | 71 | 4.053 | 71 | 72 | 11.854 | 72 | 73 | 19.262 |
| 73 | 74 | 37.87 | 74 | 75 | 3.922 | 75 | 76 | 16.122 |
| 76 | 77 | 21.637 | 77 | 78 | 13.522 | 78 | 79 | 6.491 |
| 79 | 80 | 36.141 | 80 | 81 | 15.557 | 81 | 82 | 11.719 |
| 82 | 83 | 12.166 | 83 | 84 | 11.855 | 84 | 85 | 8.513 |
| 85 | 86 | 2.9 | 86 | 87 | 18.309 | 87 | 88 | 15.45 |
| 88 | 89 | 4.0 | 89 | 90 | 6.098 | 90 | 91 | 13.138 |
| 91 | 92 | 0.338 | 92 | 93 | 13.359 | 93 | 94 | 0.9 |
| 94 | 95 | 9.645 | 95 | 96 | 4.471 | 96 | 97 | 3.755 |
| 97 | 98 | 19.227 | 98 | 99 | 16.626 | 99 | 100 | 6.066 |
| 100 | 101 | 17.044 | 101 | 102 | 10.013 | 102 | 103 | 0.554 |
| 103 | 104 | 8.509 | 104 | 105 | 0.031 | 105 | 106 | 14.683 |
| 106 | 107 | 6.676 | 107 | 108 | 11.824 | 108 | 109 | 2.513 |
| 109 | 110 | 16.124 | 110 | 111 | 11.31 | 111 | 112 | 9.899 |
| 112 | 113 | 7.217 | 113 | 114 | 8.286 | 114 | 115 | 19.965 |
| 115 | 116 | 20.116 | 116 | 117 | 7.128 | 117 | 118 | 1.888 |
| 118 | 119 | 14.78 | 119 | 120 | 15.399 | 120 | 121 | 14.909 |
| 121 | 122 | 3.731 | 122 | 123 | 1.193 | 123 | 124 | 7.701 |
| 124 | 125 | 1.306 | 125 | 126 | 0.156 | 126 | 127 | 4.997 |
| 127 | 128 | 12.125 | 128 | 129 | 1.193 | 129 | 130 | 0.43 |
| 130 | 131 | 2.11 | 131 | 132 | 0.284 | 132 | 133 | 13.313 |
| 133 | 134 | 12.718 | 134 | 135 | 19.997 | 135 | 136 | 0.051 |
| 136 | 137 | 8.473 | 137 | 138 | 8.474 | 138 | 139 | 12.779 |
| 139 | 140 | 14.697 | 140 | 141 | 0.121 | 141 | 142 | 13.674 |
| 142 | 143 | 5.803 | 143 | 144 | 7.589 | 144 | 145 | 0.723 |
| 145 | 146 | 15.05 | 146 | 147 | 19.412 | 147 | 148 | 18.403 |
| 148 | 149 | 1.793 | 149 | 150 | 15.655 | 150 | 151 | 12.32 |
| 151 | 152 | 0.32 | 152 | 153 | 23.568 | 153 | 154 | 20.819 |
| 154 | 155 | 4.021 | 155 | 156 | 24.927 | 156 | 157 | 15.288 |
| 157 | 158 | 14.905 | 158 | 159 | 14.708 | 159 | 160 | 15.78 |
| 160 | 161 | 15.823 | 161 | 162 | 0.568 | 162 | 163 | 15.042 |
| 163 | 164 | 16.071 | 164 | 165 | 14.311 | 165 | 166 | 28.531 |
| 166 | 167 | 15.0 | 167 | 168 | 4.056 | 168 | 169 | 6.97 |
| 169 | 170 | 7.475 | 170 | 171 | 7.478 | 171 | 172 | 12.243 |
| 172 | 173 | 11.805 | 173 | 174 | 10.016 | 174 | 175 | 0.478 |
| 175 | 176 | 6.893 | 176 | 177 | 1.254 | 177 | 178 | 25.94 |
| 178 | 179 | 1.623 | 179 | 180 | 0.419 | 180 | 181 | 7.302 |
| 181 | 182 | 0.579 | 182 | 183 | 24.185 | 183 | 184 | 0.637 |
| 184 | 185 | 21.776 | 185 | 186 | 19.383 | 186 | 187 | 21.939 |

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

Pagina 3 din 4

Extrase pentru: Informare on-line la adresa epay.anp.ro

Formatul versiune 1.1



Carte Funciară Nr. 54776 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime
segment | Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime
segment | Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime
segment |
|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 187 | 188 | 1.15 | 188 | 189 | 7.062 | 189 | 190 | 5.27 |
| 190 | 191 | 9.902 | 191 | 192 | 23.478 | 192 | 193 | 6.06 |
| 193 | 194 | 31.849 | 194 | 195 | 1.225 | 195 | 196 | 4.536 |
| 196 | 197 | 5.828 | 197 | 198 | 5.948 | 198 | 199 | 6.006 |
| 199 | 200 | 17.78 | 200 | 201 | 18.027 | 201 | 202 | 0.341 |
| 202 | 203 | 16.684 | 203 | 204 | 7.202 | 204 | 205 | 17.973 |
| 205 | 206 | 13.2 | 206 | 207 | 1.598 | 207 | 208 | 20.647 |
| 208 | 209 | 1.718 | 209 | 210 | 9.268 | 210 | 211 | 32.2 |
| 211 | 212 | 12.6 | 212 | 213 | 3.205 | 213 | 214 | 5.93 |
| 214 | 215 | 41.479 | 215 | 216 | 18.639 | 216 | 217 | 11.361 |
| 217 | 218 | 0.591 | 218 | 219 | 10.98 | 219 | 220 | 1.114 |
| 220 | 221 | 9.642 | 221 | 222 | 3.57 | 222 | 223 | 1.235 |
| 223 | 224 | 18.574 | 224 | 225 | 44.77 | 225 | 226 | 11.877 |
| 226 | 227 | 10.851 | 227 | 228 | 5.587 | 228 | 229 | 19.569 |
| 229 | 230 | 4.823 | 230 | 231 | 8.291 | 231 | 232 | 5.963 |
| 232 | 233 | 5.794 | 233 | 234 | 6.899 | 234 | 235 | 12.846 |
| 235 | 236 | 9.118 | 236 | 237 | 4.342 | 237 | 238 | 5.3 |
| 238 | 239 | 43.973 | 239 | 240 | 1.392 | 240 | 241 | 4.0 |
| 241 | 242 | 11.98 | 242 | 243 | 6.788 | 243 | 244 | 3.822 |
| 244 | 245 | 10.624 | 245 | 246 | 5.354 | 246 | 247 | 9.666 |
| 247 | 248 | 2.108 | 248 | 249 | 19.644 | 249 | 250 | 2.66 |
| 250 | 251 | 3.922 | 251 | 252 | 2.168 | 252 | 253 | 1.659 |
| 253 | 254 | 3.437 | 254 | 255 | 5.378 | 255 | 256 | 4.446 |
| 256 | 257 | 16.954 | 257 | 258 | 14.488 | 258 | 259 | 7.09 |
| 259 | 260 | 15.425 | 260 | 261 | 22.316 | 261 | 262 | 5.396 |
| 262 | 263 | 10.13 | 263 | 264 | 7.736 | 264 | 265 | 4.865 |
| 265 | 266 | 2.545 | 266 | 267 | 2.502 | 267 | 268 | 5.096 |
| 268 | 269 | 10.339 | 269 | 270 | 4.73 | 270 | 271 | 10.498 |
| 271 | 272 | 2.175 | 272 | 273 | 1.132 | 273 | 274 | 1.816 |
| 274 | 275 | 1.815 | 275 | 276 | 1.815 | 276 | 277 | 1.814 |
| 277 | 278 | 1.447 | 278 | 279 | 1.446 | 279 | 280 | 1.447 |
| 280 | 281 | 0.266 | 281 | 282 | 1.347 | 282 | 283 | 1.348 |
| 283 | 284 | 1.349 | 284 | 285 | 0.024 | 285 | 286 | 0.189 |
| 286 | 287 | 1.929 | 287 | 288 | 1.93 | 288 | 289 | 1.93 |
| 289 | 290 | 1.93 | 290 | 291 | 1.929 | 291 | 292 | 1.928 |
| 292 | 1 | 0.588 | | | | | | |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

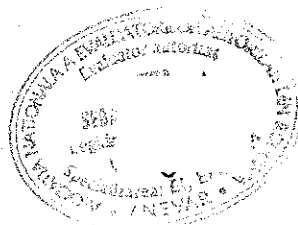
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/04/2023, 12:21





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61185 Focsani

Nr. cerere 43021
Ziua 25
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132596667



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Focsani, Str Anghel Saligny, Nr. 5C, Jud. Vrancea

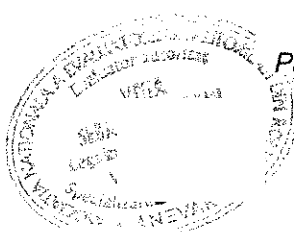
| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|--------------------------------|---|
| A1 | 61185 | Din acte: 654
Masurata: 659 | Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 61185-C1;
Proprietar: Apostu Margareta |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|---|-----------|
| 81952 / 09/11/2018 | | |
| Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4073, din 08/11/2018 emis de NP Oprea Mihaela; | | |
| B4 | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept de cumparare ca bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1
1) APOSTU MARGARETA, vaduva | A1 |
| 134680 / 07/12/2022 | | |
| Act Administrativ nr. 513, din 31/10/2019 emis de CL FOCSANI; | | |
| B5 | se noteaza faptul ca imobilul face obiectul respectivelor reglementari urbanistice prevazute de HCL 513 DIN 31.10.2019 /Consiliul Local Focsani | A1 |
| 138545 / 14/12/2022 | | |
| Act Administrativ nr. 203, din 17/10/2022 emis de Primaria mun. Focsani; | | |
| B6 | actualizare categorie de folosinta teren din arabil in curti constructii pentru intreaga suprafata | A1 |
| B7 | se noteaza receptia repozitionarii imobilului la cerere cu modificarea suprafetei de la 654mp la 659mp | A1 |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | | Referințe |
|--|--|--|-----------|
| 125775 / 09/11/2022 | | | |
| Act Notarial nr. 2984, din 08/11/2022 emis de NP Ilie Cristian; | | | |
| C1 | Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioadă de 30 ani, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1
1) CIPGARAGE EXPRESS SRL, CIF:37648010 | | A1 |



Carte Funciară Nr. 61185 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

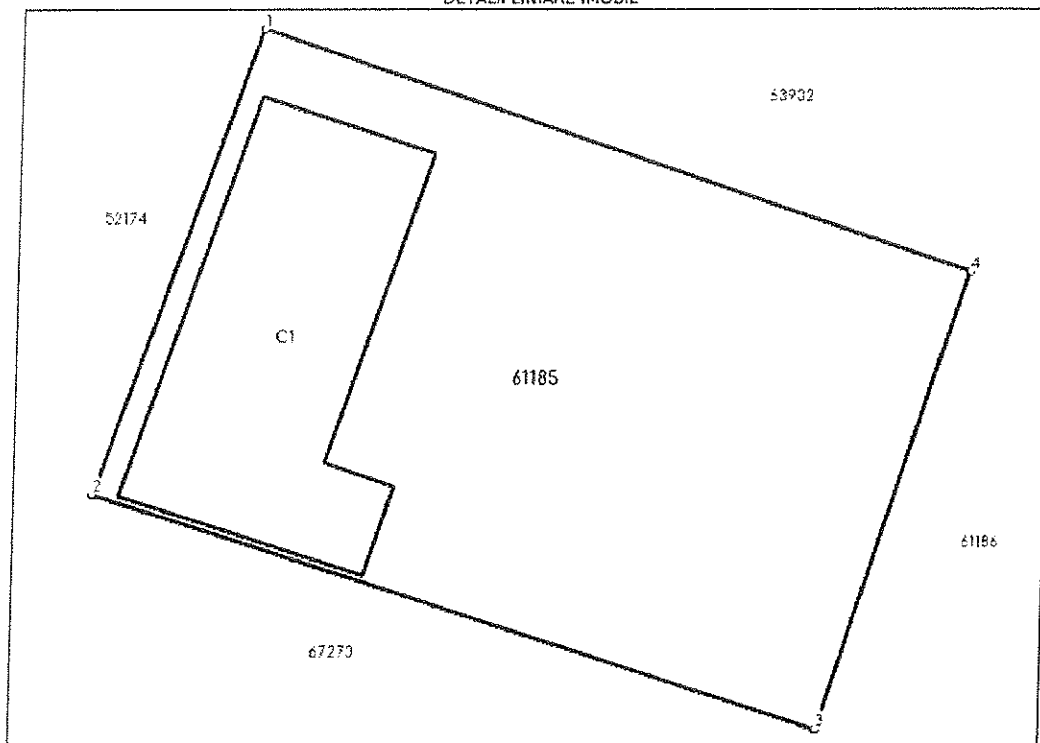
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|--------------------------------|------------------------------|
| 61185 | Din acte: 654
Masurata: 659 | Proprietar: Apostu Margareta |

* 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 | curți construcții | DA | 659 | 157 | 8092/3 | - | |

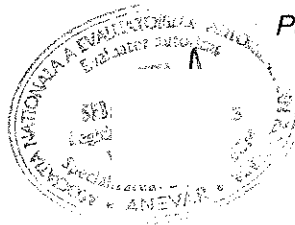
Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment
(m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 1 | 2 | 20.845 |
| 2 | 3 | 32.314 |
| 3 | 4 | 20.353 |
| 4 | 1 | 31.683 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



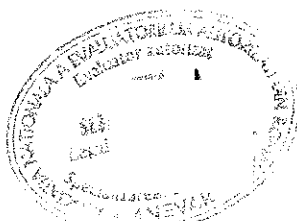
Carte Funciară Nr. 61185 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/04/2023, 08:27





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61186 Focsani

Nr. cerere 43026

Ziua 25

Luna 04

Anul 2023

Cod verificare

100192595202



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Focsani, Str Anghel Saligny, Nr. 5C, Jud. Vrancea

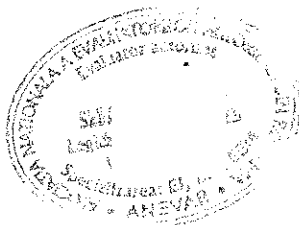
| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| A1 | 61186 | Din acte: 1.160
Masurata: 506 | |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|-----------|
| 474 / 06/01/2016 | | |
| Act Notarial nr. 17, din 04/01/2016 emis de NP OPREA MARIA; | | |
| B4 | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) SC MARSAT COM SRL, CIF:1447326 | A1 |
| 134683 / 07/12/2022 | | |
| Act Administrativ nr. 513, din 31/10/2019 emis de MUNICIPIUL FOCSANI; | | |
| B5 | Se noteaza faptul ca imobilul face obiectul respectivelor reglementari urbanistice prevazute in HCL 513 din 31.10.2019 /Consiliul Local Focsani | A1 |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| NU SUNT | |



Carte Funciară Nr. 61186 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

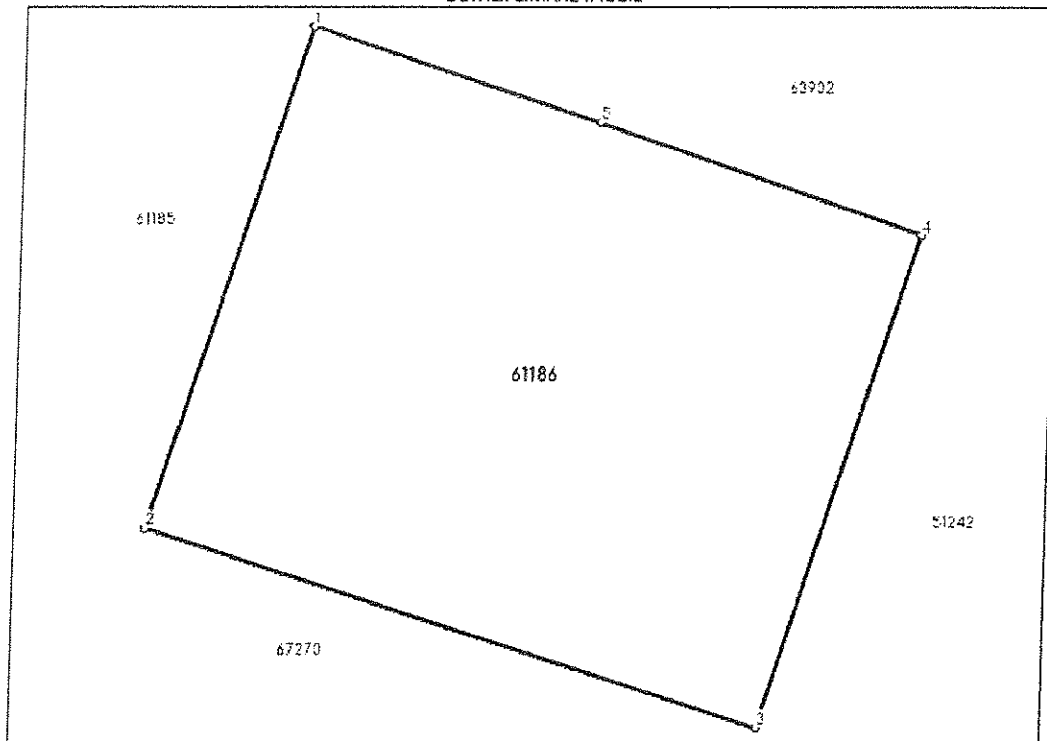
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|----------------------------------|------------------------|
| 61186 | Din acte: 1.160
Masurata: 506 | |

* 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 | arabil | DA | 506 | 157 | 8092/3 | - | |

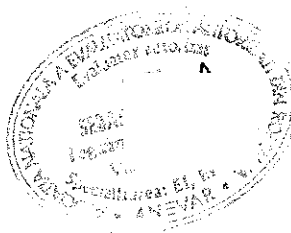
Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 20.353 |
| 2 | 3 | 25.0 |
| 3 | 4 | 20.023 |
| 4 | 5 | 13.268 |
| 5 | 1 | 11.733 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



Carte Funciară Nr. 61186 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/04/2023, 08:27





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62048 Focsani

Nr. cerere 43069
Ziua 25
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132598322



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 10965

Adresa: Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 8, Jud. Vrancea

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinta |
|---------|------------------------------|-----------------|--|
| A1 | CAD: 6405N | 37.393 | Teren neimprejuit;
din care 753 mp in indiviziune |

Construcții

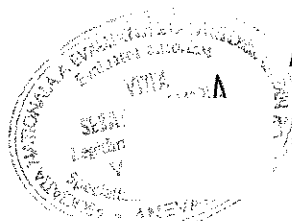
| Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Adresa | Observatii / Referinta |
|------|------------------------------|---|--|
| A1.1 | CAD: 6405N-C1 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 8, Jud. Vrancea | S. construita la sol: 16 mp; Cabina poarta |
| A1.2 | CAD: 6405N-C2 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 8, Jud. Vrancea | S. construita la sol: 123 mp; Anexa PSI |
| A1.3 | CAD: 6405N-C3 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 8, Jud. Vrancea | S. construita la sol: 267 mp; Atelier mecanic |
| A1.4 | CAD: 6405N-C4 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 8, Jud. Vrancea | S. construita la sol: 29 mp; post trafo |
| A1.5 | CAD: 6405N-C5 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 8, Jud. Vrancea | S. construita la sol: 149 mp; Anexa PSI |
| A1.6 | CAD: 6405N-C6 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 8, Jud. Vrancea | S. construita la sol: 1823 mp; Fabrica de rachiu |
| A1.7 | CAD: 6405N-C7 | Loc. Focsani, Bdul Bucuresti, Nr. 8, Jud. Vrancea | S. construita la sol: 580 mp; Depozit produse finite |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | | Referinta |
|---|---|--------------------------------------|--|
| 2726 / 31/03/2003 | | | |
| Act De Dezmembrare Parcelare nr. 948, din 27/03/2003 emis de N.P. Ivan C-tin; | | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | 2) BECIUL DOMNESC S.A., CIF: 1446711 | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7 |
| 70863 / 11/08/2021 | | | |
| Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE INREGISTRARE MENTIUNI, din 03/08/2021 emis de OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL VRANCEA; Act Administrativ nr. 1, din 14/06/2021 emis de VINCON VRANCEA SA; Act Administrativ nr. 6421, din 02/08/2021 emis de OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL VRANCEA; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE INREGISTRARE SERIA B NR. 4284669, din 03/08/2021 emis de OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL VRANCEA; | | | |
| B2 | se noteaza schimbare denumire proprietar din VINCON VRANCEA SA in BECIUL DOMNESC SA | | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7 |

C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembra mintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini | Referinta |
|---|-----------|
| NU SUNT | |



Carte Funciară Nr. 62048 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|--------------------------------|
| CAD: 6405N | 37.393 | din care 753 mp in indiviziune |

* 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 | curți construcții | DA | 19.954 | 160 | 8178 | - | |
| 2 | cai ferate | DA | 16.686 | 160 | 8179 | - | |
| 3 | drum | DA | 753 | 160 | 8188 | - | drum in indiviziune |

Date referitoare la construcții

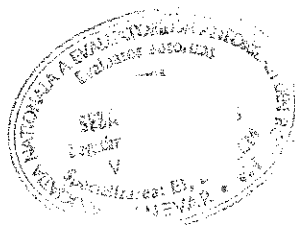
| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|---------------|--------------------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | CAD: 6405N-C1 | construcții industriale si edilitare | 16 | Cu acte | S. construita la sol:16 mp; Cabina poarta |
| A1.2 | CAD: 6405N-C2 | construcții industriale si edilitare | 123 | Cu acte | S. construita la sol:123 mp; Anexa PSI |
| A1.3 | CAD: 6405N-C3 | construcții industriale si edilitare | 267 | Cu acte | S. construita la sol:267 mp; Atelier mecanic |
| A1.4 | CAD: 6405N-C4 | construcții de locuinte | 29 | Cu acte | S. construita la sol:29 mp; post trafo |
| A1.5 | CAD: 6405N-C5 | construcții industriale si edilitare | 149 | Cu acte | S. construita la sol:149 mp; Anexa PSI |
| A1.6 | CAD: 6405N-C6 | construcții industriale si edilitare | 1.823 | Cu acte | S. construita la sol:1823 mp; Fabrica de rachiu |
| A1.7 | CAD: 6405N-C7 | construcții industriale si edilitare | 580 | Cu acte | S. construita la sol:580 mp; Depozit produse finite |

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/04/2023, 08:55





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63902 Focsani

Nr. cerere 42849
Ziua 24
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132577403



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Focsani, Str Anghel Saligny, jud. Vrancea

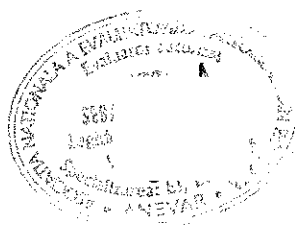
| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| A1 | 63902 | Din acte: 17.199
Masurata: 17.545 | Imobil imprejmuit partial |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|-----------|
| 38491 / 23/05/2019 | |
| Act Normativ nr. 908, din 06/09/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 50150, din 16/05/2019 emis de Primaria Municipiului Focsani; | |
| B2 | A1 |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | |
| 1) MUNICIPIUL FOCSANI, , CIF:4350645, Domeniu Public | |

C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |



Carte Funciară Nr. 63902 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

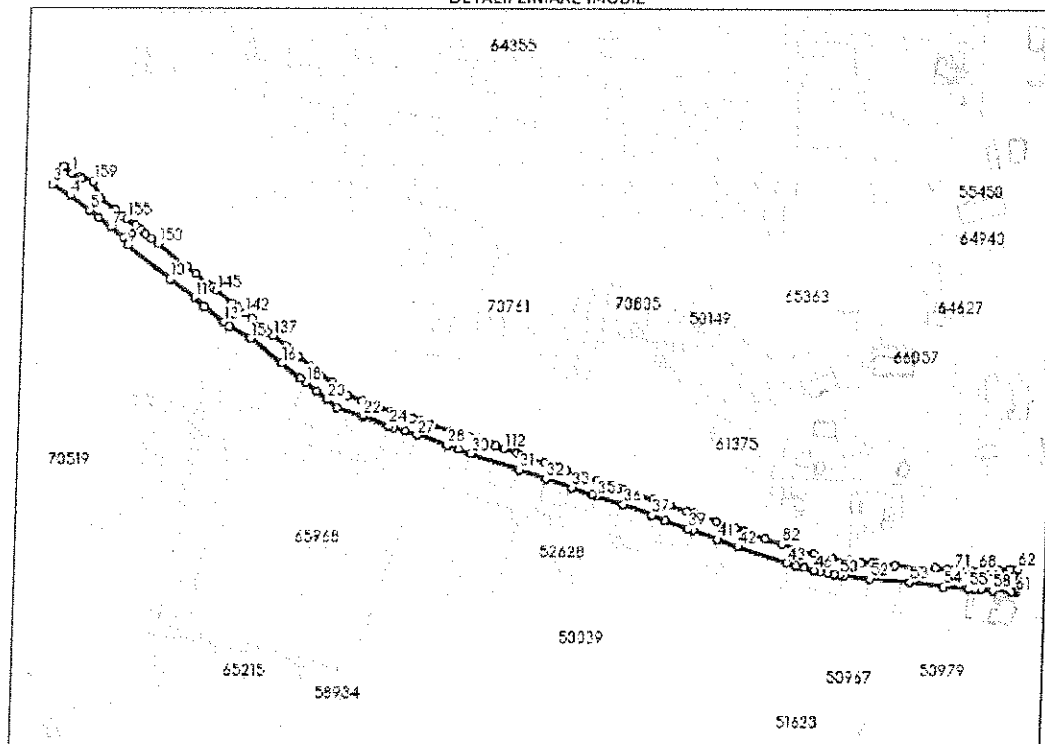
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 63902 | Din acte: 17.199
Masurata: 17.545 | Imobil imprejmuit partial |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



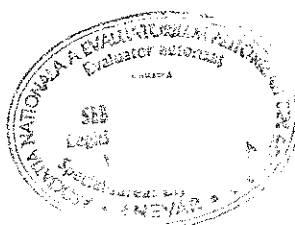
Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra villan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|--------------|--------------------------------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | drum | DA | Din acte: 17.199
Masurata: 17.545 | - | - | - | P 6718 |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1 | 2 | 10.42 | 2 | 3 | 20.708 | 3 | 4 | 21.061 |
| 4 | 5 | 25.44 | 5 | 6 | 11.258 | 6 | 7 | 16.14 |
| 7 | 8 | 15.647 | 8 | 9 | 9.311 | 9 | 10 | 54.493 |
| 10 | 11 | 30.693 | 11 | 12 | 13.176 | 12 | 13 | 25.426 |



Carte Funciară Nr. 63902 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Punct
Început | Punct
sfârșit | Lungime
segment | Punct
Început | Punct
sfârșit | Lungime
segment | Punct
Început | Punct
sfârșit | Lungime
segment |
|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 13 | 14 | 6.919 | 14 | 15 | 24.52 | 15 | 16 | 40.349 |
| 16 | 17 | 23.766 | 17 | 18 | 6.976 | 18 | 19 | 15.185 |
| 19 | 20 | 12.903 | 20 | 21 | 12.453 | 21 | 22 | 27.462 |
| 22 | 23 | 0.757 | 23 | 24 | 26.872 | 24 | 25 | 4.999 |
| 25 | 26 | 12.568 | 26 | 27 | 12.573 | 27 | 28 | 31.683 |
| 28 | 29 | 11.733 | 29 | 30 | 13.268 | 30 | 31 | 51.144 |
| 31 | 32 | 28.405 | 32 | 33 | 27.153 | 33 | 34 | 21.394 |
| 34 | 35 | 4.89 | 35 | 36 | 27.727 | 36 | 37 | 30.304 |
| 37 | 38 | 14.264 | 38 | 39 | 24.541 | 39 | 40 | 5.265 |
| 40 | 41 | 26.492 | 41 | 42 | 21.13 | 42 | 43 | 52.558 |
| 43 | 44 | 9.636 | 44 | 45 | 7.946 | 45 | 46 | 11.137 |
| 46 | 47 | 5.831 | 47 | 48 | 8.166 | 48 | 49 | 7.063 |
| 49 | 50 | 4.855 | 50 | 51 | 4.269 | 51 | 52 | 25.674 |
| 52 | 53 | 39.791 | 53 | 54 | 33.66 | 54 | 55 | 24.656 |
| 55 | 56 | 6.056 | 56 | 57 | 5.884 | 57 | 58 | 12.476 |
| 58 | 59 | 18.626 | 59 | 60 | 1.861 | 60 | 61 | 2.831 |
| 61 | 62 | 23.213 | 62 | 63 | 6.96 | 63 | 64 | 0.994 |
| 64 | 65 | 10.385 | 65 | 66 | 0.608 | 66 | 67 | 7.229 |
| 67 | 68 | 13.268 | 68 | 69 | 6.168 | 69 | 70 | 6.526 |
| 70 | 71 | 10.824 | 71 | 72 | 7.622 | 72 | 73 | 11.534 |
| 73 | 74 | 40.2 | 74 | 75 | 18.686 | 75 | 76 | 4.158 |
| 76 | 77 | 10.326 | 77 | 78 | 14.565 | 78 | 79 | 13.995 |
| 79 | 80 | 19.144 | 80 | 81 | 14.841 | 81 | 82 | 19.271 |
| 82 | 83 | 17.881 | 83 | 84 | 21.047 | 84 | 85 | 2.41 |
| 85 | 86 | 8.798 | 86 | 87 | 19.57 | 87 | 88 | 14.282 |
| 88 | 89 | 3.5 | 89 | 90 | 7.296 | 90 | 91 | 6.437 |
| 91 | 92 | 17.346 | 92 | 93 | 6.809 | 93 | 94 | 5.92 |
| 94 | 95 | 5.649 | 95 | 96 | 13.546 | 96 | 97 | 3.155 |
| 97 | 98 | 8.095 | 98 | 99 | 5.938 | 99 | 100 | 4.831 |
| 100 | 101 | 9.669 | 101 | 102 | 13.862 | 102 | 103 | 11.547 |
| 103 | 104 | 3.957 | 104 | 105 | 6.223 | 105 | 106 | 10.743 |
| 106 | 107 | 12.007 | 107 | 108 | 10.61 | 108 | 109 | 18.393 |
| 109 | 110 | 6.496 | 110 | 111 | 4.904 | 111 | 112 | 13.614 |
| 112 | 113 | 8.246 | 113 | 114 | 1.525 | 114 | 115 | 4.14 |
| 115 | 116 | 8.782 | 116 | 117 | 4.645 | 117 | 118 | 9.326 |
| 118 | 119 | 14.697 | 119 | 120 | 0.056 | 120 | 121 | 4.665 |
| 121 | 122 | 18.587 | 122 | 123 | 12.788 | 123 | 124 | 9.372 |
| 124 | 125 | 10.72 | 125 | 126 | 11.469 | 126 | 127 | 12.352 |
| 127 | 128 | 18.278 | 128 | 129 | 16.592 | 129 | 130 | 2.296 |
| 130 | 131 | 17.034 | 131 | 132 | 16.993 | 132 | 133 | 3.707 |
| 133 | 134 | 7.134 | 134 | 135 | 16.082 | 135 | 136 | 16.269 |
| 136 | 137 | 16.096 | 137 | 138 | 6.342 | 138 | 139 | 5.264 |
| 139 | 140 | 5.057 | 140 | 141 | 10.95 | 141 | 142 | 8.645 |
| 142 | 143 | 9.933 | 143 | 144 | 6.738 | 144 | 145 | 20.694 |
| 145 | 146 | 4.911 | 146 | 147 | 6.107 | 147 | 148 | 14.704 |
| 148 | 149 | 12.506 | 149 | 150 | 36.731 | 150 | 151 | 8.221 |
| 151 | 152 | 7.254 | 152 | 153 | 6.298 | 153 | 154 | 6.936 |
| 154 | 155 | 11.423 | 155 | 156 | 3.914 | 156 | 157 | 10.73 |
| 157 | 158 | 18.493 | 158 | 159 | 18.824 | 159 | 160 | 11.993 |
| 160 | 161 | 2.743 | 161 | 1 | 8.859 | | | |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



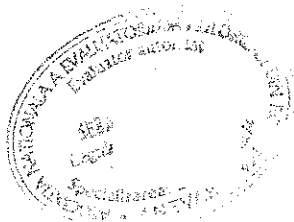
Carte Funciară Nr. 63902 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/04/2023, 12:20





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67153 Focsani

Nr. cerere 43066
Ziua 25
Luna 04
Anul 2023



Cod verificare
100132598774

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi: 20287

Adresa: Loc. Focsani, Jud. Vrancea

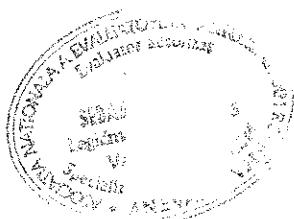
| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinte |
|---------|----------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | CAD: (19396-9395-9286-9012) /25N | 573 | |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|-----------|
| 19478 / 13/07/2007 | | |
| Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2042, din 12/07/2007 emis de BNP DGH; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2
1) MARIAN MITICA | A1 |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2
1) SARACILA NICULINA | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |



Carte Funciară Nr. 67153 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|----------------------------------|-----------------|------------------------|
| CAD: (19396-9395-9286-9012) /25N | 573 | |

* 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 | arabil | NU | 573 | 88 | 449 | - | |

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.4647597/25-04-2023 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
26-04-2023

Asistent Registrator,
DANIELA MICU

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67270 Focsani

Nr. cerere 43022
Ziua 25
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132595905



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Focsani, jud. Vrancea, LINIA M.A.N.

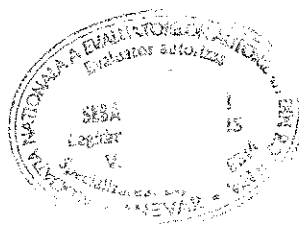
| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|--|--|
| A1 | 67270 | Din acte: 21.835.571
Masurata: 10.267 | Teren neîmprejmuit;
TEREN INTRAVILAN - LINIA M.A.N. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|--|-----------|
| 35839 / 22/05/2020 | | |
| Act Normativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Normativ nr. 589, din 03/05/2006 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. 730/CD/137/1, din 18/03/2020 emis de COMPANIA NAȚIONALĂ DE CAI FERATE "CFR S.A." BUCUREȘTI SUCURSALA REGIONALĂ DE CAI FERATE GALAȚI; Act Normativ nr. 12, din 07/07/1998 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. 17408, din 08/05/2019 emis de MINISTERUL TRANSPORTURILOR; Act Normativ nr. 581, din 10/09/1998 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 | A1 |
| | 1) STATUL ROMÂN - DOMENIUL PUBLIC | |
| B2 | Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege | A1 |
| | 1) MINISTERUL TRANSPORTURILOR | |
| B3 | Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Lege | A1 |
| | 1) COMPANIA NAȚIONALĂ DE CAI FERATE "CFR" - S.A., CIF:11054529 | |

C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrașintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |



Carte Funciară Nr. 67270 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

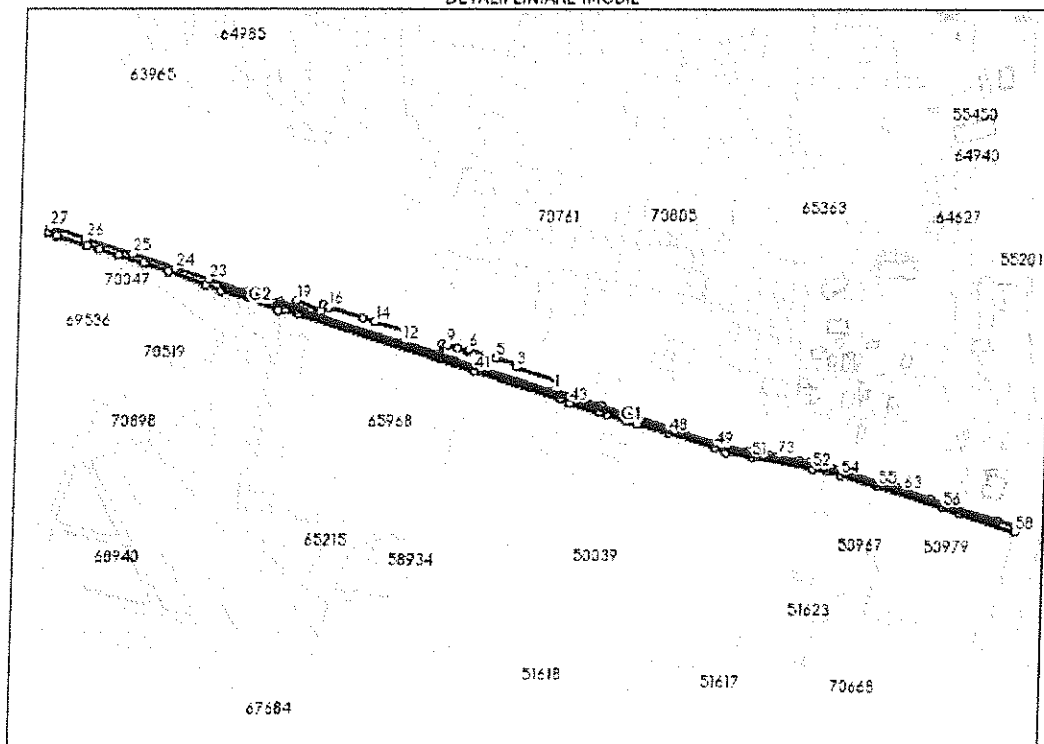
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|--|---------------------------------|
| 67270 | Din acte:
21.835.571
Masurata:
10.267 | TEREN INTRAVILAN - LINIA M.A.N. |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

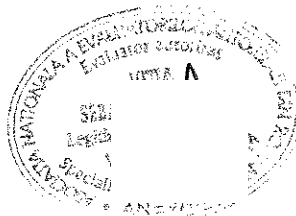


Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|------------|-----------------|----------|------------------------|
| 1 | cai ferate | DA | 10.267 | T125, T128 | 6595, CAT8092/3 | - | |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|----------|--------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| A1.1 | 67270-C1 | construcții industriale și edilitare | 2.179 | Fara acte | S. construita la sol: 2179 mp; Cale ferata MAN, s. desf. 2179 mp - fara acte |
| A1.2 | 67270-C2 | construcții industriale și edilitare | 230 | Fara acte | S. construita la sol: 230 mp; Cale ferata MAN, s. desf. 230 mp - fara acte |



Carte Funciară Nr. 67270 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Lungime Segmente

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

| Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime
segment | Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime
segment | Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime
segment |
|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 1 | 2 | 11.471 | 2 | 3 | 50.06 | 3 | 4 | 2.618 |
| 4 | 5 | 25.0 | 5 | 6 | 32.314 | 6 | 7 | 3.135 |
| 7 | 8 | 12.675 | 8 | 9 | 12.475 | 9 | 10 | 5.0 |
| 10 | 11 | 12.194 | 11 | 12 | 43.278 | 12 | 13 | 12.384 |
| 13 | 14 | 37.517 | 14 | 15 | 13.964 | 15 | 16 | 40.384 |
| 16 | 17 | 6.721 | 17 | 18 | 7.057 | 18 | 19 | 29.318 |
| 19 | 20 | 7.784 | 20 | 21 | 17.01 | 21 | 22 | 39.868 |
| 22 | 23 | 44.645 | 23 | 24 | 40.102 | 24 | 25 | 50.456 |
| 25 | 26 | 55.668 | 26 | 27 | 42.516 | 27 | 28 | 5.983 |
| 28 | 29 | 10.659 | 29 | 30 | 35.107 | 30 | 31 | 15.096 |
| 31 | 32 | 22.507 | 32 | 33 | 30.221 | 33 | 34 | 29.35 |
| 34 | 35 | 1.072 | 35 | 36 | 43.247 | 36 | 37 | 19.033 |
| 37 | 38 | 68.334 | 38 | 39 | 8.017 | 39 | 40 | 15.272 |
| 40 | 41 | 209.538 | 41 | 42 | 102.539 | 42 | 43 | 11.761 |
| 43 | 44 | 34.529 | 44 | 45 | 9.103 | 45 | 46 | 24.693 |
| 46 | 47 | 11.312 | 47 | 48 | 36.595 | 48 | 49 | 53.826 |
| 49 | 50 | 13.104 | 50 | 51 | 29.564 | 51 | 52 | 71.016 |
| 52 | 53 | 16.452 | 53 | 54 | 15.863 | 54 | 55 | 44.0 |
| 55 | 56 | 77.258 | 56 | 57 | 19.194 | 57 | 58 | 66.034 |
| 58 | 59 | 5.941 | 59 | 60 | 21.415 | 60 | 61 | 47.86 |
| 61 | 62 | 31.014 | 62 | 63 | 31.959 | 63 | 64 | 8.093 |
| 64 | 65 | 56.305 | 65 | 66 | 8.06 | 66 | 67 | 5.773 |
| 67 | 68 | 7.286 | 68 | 69 | 7.817 | 69 | 70 | 9.951 |
| 70 | 71 | 8.006 | 71 | 72 | 11.675 | 72 | 73 | 26.716 |
| 73 | 74 | 1.851 | 74 | 75 | 5.142 | 75 | 76 | 4.514 |
| 76 | 77 | 10.32 | 77 | 78 | 4.485 | 78 | 79 | 6.042 |
| 79 | 80 | 0.308 | 80 | 81 | 38.687 | 81 | 82 | 35.396 |
| 82 | 83 | 54.702 | 83 | 84 | 18.145 | 84 | 85 | 26.647 |
| 85 | 86 | 26.263 | 86 | 1 | 29.278 | | | |

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/04/2023, 08:27





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67684 Focsani

Nr. cerere 43065
Ziua 25
Luna 04
Anul 2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 14353
Nr. cadastral vechi: 7983N

TEREN Intravilan

Adrese: Loc. Focsani, Str Militari, Jud. Vrancea

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinta |
|---------|------------------------------|-------------------------------------|--|
| A1 | 67684 | Din acte: 10.000
Masurata: 9.978 | Terenul este imprejmuit partial cu gard. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | | Referinta |
|--|---|--|-----------|
| 82829 / 17/11/2020 | | | |
| Act Normativ nr. art.114 ORD 700, din 09/07/2014 emis de Directorul General al ANCP; | | | |
| B3 | se noteaza receptia repositiei imobilului la cerere cu modificarea suprafetei | | A1 |
| 98297 / 02/11/2021 | | | |
| Act Administrativ nr. 288, din 18/10/2021 emis de PRIMARIA MUN.FOCSANI ; | | | |
| B5 | actualizare informatii tehnice - atragere in intravilan | | A1 |
| 25968 / 07/03/2023 | | | |
| Act Notarial nr. 122, din 06/03/2023 emis de NP Chiparca Francesca Beatrice; | | | |
| B6 | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) NSK INVESTMENT SERVICES SRL, CIF:40252805 | | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini | Referinta |
|--|-----------|
| NU SUNT | |



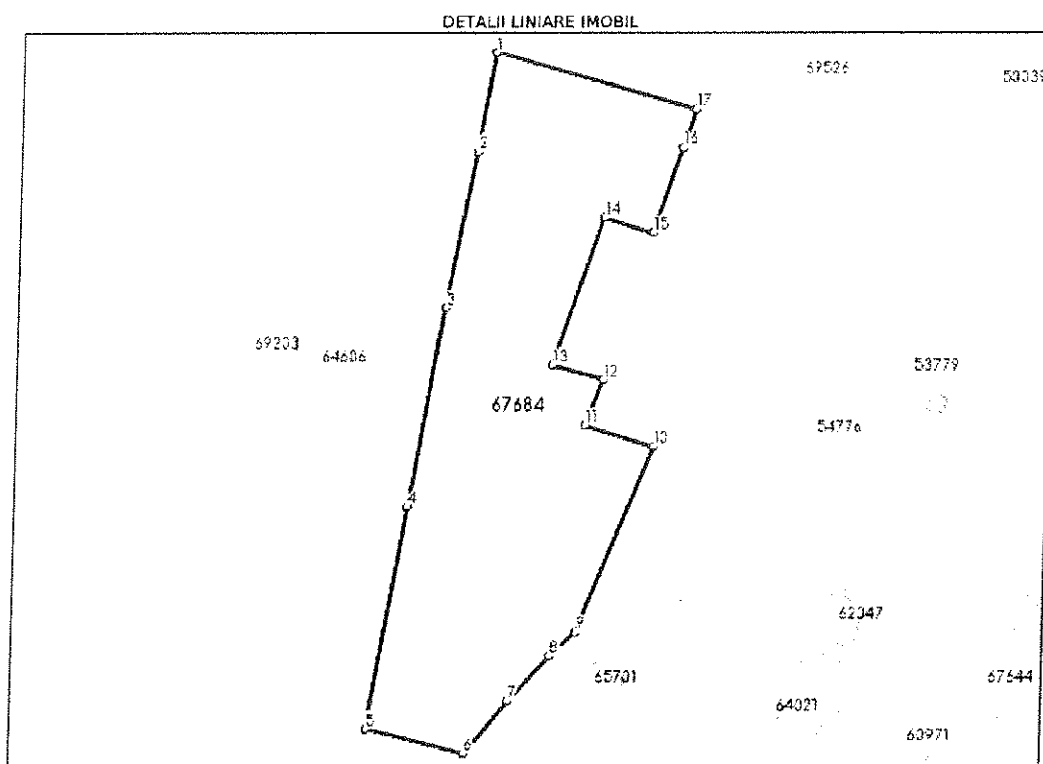
Carte Funciară Nr. 67684 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-------------------------------------|--|
| 67684 | Din acte: 10.000
Masurata: 9.978 | Terenul este imprejmuit partial cu gard. |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



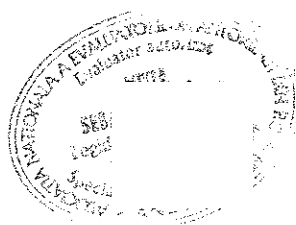
Date referitoare la teren

| Nr. Crt. | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|----------|---------------------|-------------|-------------------------------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | arabil | DA | Din acte: 10.000
Masurata: 9.978 | 88 | 449 | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 29.399 |
| 2 | 3 | 46.427 |
| 3 | 4 | 59.309 |
| 4 | 5 | 66.151 |



Carte Funciară Nr. 67684 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime segment
(m) (m) |
|------------------|------------------|----------------------------|
| 5 | 6 | 29.68 |
| 6 | 7 | 19.749 |
| 7 | 8 | 17.917 |
| 8 | 9 | 10.019 |
| 9 | 10 | 58.58 |
| 10 | 11 | 21.0 |
| 11 | 12 | 14.415 |
| 12 | 13 | 15.347 |
| 13 | 14 | 45.377 |
| 14 | 15 | 14.837 |
| 15 | 16 | 26.351 |
| 16 | 17 | 11.677 |
| 17 | 1 | 60.696 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

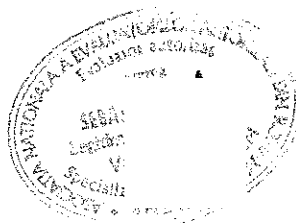
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/04/2023, 08:55





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 68639 Focsani

Nr. cerere 42859

Ziua 24

Luna 04

Anul 2023

Cod verificare

100132578532



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Focsani, Jud. Vrancea, Drum exploatare nr. 447

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|--------------------------------------|--|
| A1 | 68639 | Din acte: 10.694
Masurata: 10.480 | Teren neîmprejmuit;
Imobil împrejmuit parțial |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | | Referințe |
|---|--|--|-----------|
| 66052 / 27/07/2021 | | | |
| Act Administrativ nr. 126, din 15/07/2021 emis de CL MUNICIPIUL FOCSANI; | | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | | A1 |
| | 1) MUNICIPIUL FOCSANI, CIF:4350645, -DOMENIUL PRIVAT | | |
| 37757 / 06/04/2023 | | | |
| Act Normativ nr. art 104 din Ordinul nr 600, din 14/02/2023 emis de Directorul General al ANCP; | | | |
| B2 | se noteaza receptia repositionarii imobilului , cu modificare de suprafata , la cerere | | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |



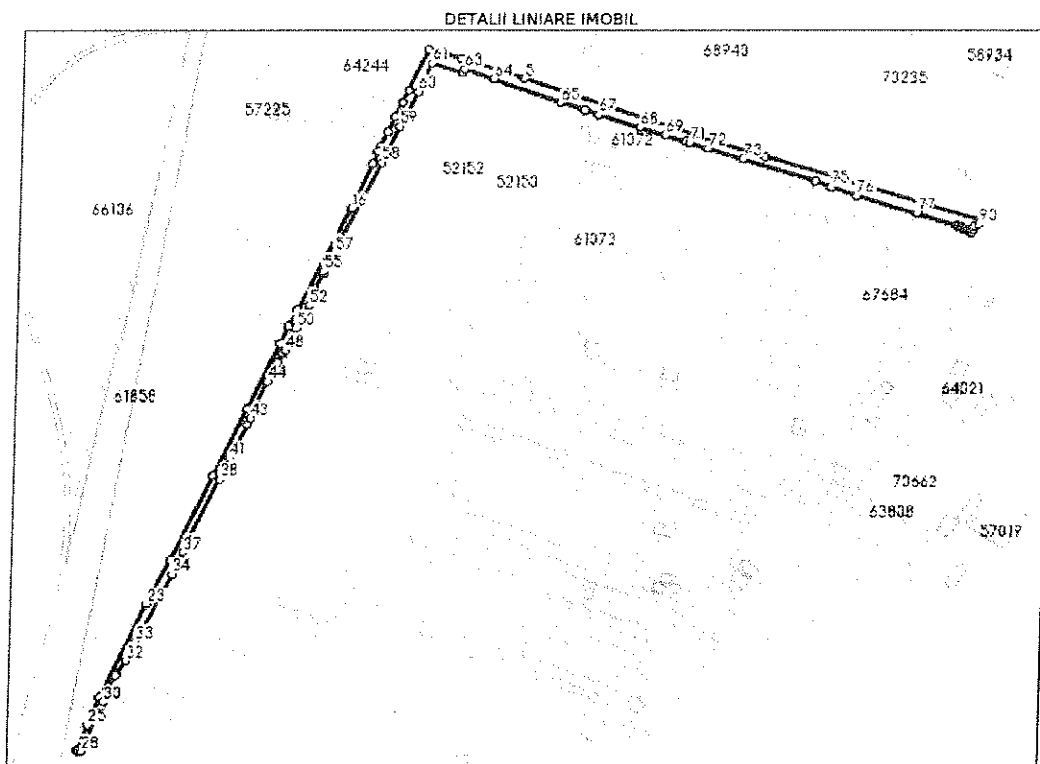
Carte Funciară Nr. 68639 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|---|---------------------------|
| 68639 | Din acte: 10.694
Masurata:
10.480 | Imobil imprejmuit partial |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



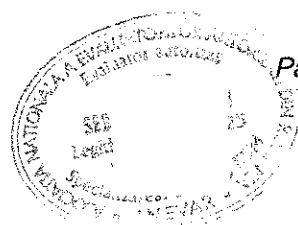
Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | drum | DA | 10.480 | 0 | 449 | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1 | 2 | 217.629 | 2 | 3 | 6.962 | 3 | 4 | 197.375 |
| 4 | 5 | 41.362 | 5 | 6 | 63.903 | 6 | 7 | 22.092 |
| 7 | 8 | 10.112 | 8 | 9 | 43.0 | 9 | 10 | 13.0 |
| 10 | 11 | 15.399 | 11 | 12 | 16.106 | 12 | 13 | 15.95 |
| 13 | 14 | 4.93 | 14 | 15 | 12.654 | 15 | 16 | 47.64 |
| 16 | 17 | 109.291 | 17 | 18 | 17.717 | 18 | 19 | 18.593 |



Carte Funciară Nr. 68639 Comuna/Oras/Municipiu: Focsani

| Punct
Început | Punct
sfârșit | Lungime
segment | Punct
Început | Punct
sfârșit | Lungime
segment | Punct
Început | Punct
sfârșit | Lungime
segment |
|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 19 | 20 | 69.933 | 20 | 21 | 71.336 | 21 | 22 | 90.198 |
| 22 | 23 | 47.62 | 23 | 24 | 100.045 | 24 | 25 | 28.645 |
| 25 | 26 | 25.956 | 26 | 27 | 1.566 | 27 | 28 | 2.723 |
| 28 | 29 | 47.235 | 29 | 30 | 4.43 | 30 | 31 | 27.946 |
| 31 | 32 | 17.251 | 32 | 33 | 20.664 | 33 | 34 | 72.778 |
| 34 | 35 | 5.786 | 35 | 36 | 5.778 | 36 | 37 | 12.103 |
| 37 | 38 | 77.688 | 38 | 39 | 8.398 | 39 | 40 | 8.351 |
| 40 | 41 | 5.42 | 41 | 42 | 36.762 | 42 | 43 | 6.208 |
| 43 | 44 | 39.168 | 44 | 45 | 19.9 | 45 | 46 | 8.816 |
| 46 | 47 | 1.301 | 47 | 48 | 3.814 | 48 | 49 | 17.165 |
| 49 | 50 | 7.0 | 50 | 51 | 14.377 | 51 | 52 | 9.788 |
| 52 | 53 | 17.622 | 53 | 54 | 16.167 | 54 | 55 | 2.274 |
| 55 | 56 | 18.874 | 56 | 57 | 2.181 | 57 | 58 | 96.631 |
| 58 | 59 | 38.51 | 59 | 60 | 37.568 | 60 | 61 | 30.42 |
| 61 | 62 | 31.343 | 62 | 63 | 3.486 | 63 | 64 | 30.0 |
| 64 | 65 | 69.395 | 65 | 66 | 25.0 | 66 | 67 | 14.002 |
| 67 | 68 | 41.921 | 68 | 69 | 25.679 | 69 | 70 | 20.165 |
| 70 | 71 | 4.004 | 71 | 72 | 19.176 | 72 | 73 | 34.213 |
| 73 | 74 | 73.034 | 74 | 75 | 16.449 | 75 | 76 | 26.367 |
| 76 | 77 | 60.696 | 77 | 78 | 40.511 | 78 | 79 | 1.882 |
| 79 | 80 | 2.828 | 80 | 81 | 1.417 | 81 | 82 | 2.834 |
| 82 | 83 | 1.347 | 83 | 84 | 2.694 | 84 | 85 | 1.347 |
| 85 | 86 | 1.184 | 86 | 87 | 0.612 | 87 | 88 | 2.558 |
| 88 | 89 | 4.058 | 89 | 90 | 4.446 | 90 | 1 | 4.107 |

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

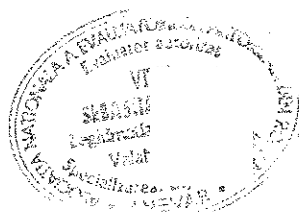
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.anclp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/04/2023, 12:25





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69349 Focsani

Nr. cerere 42861
Ziua 24
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132578590



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Focsani, Jud. Vrancea

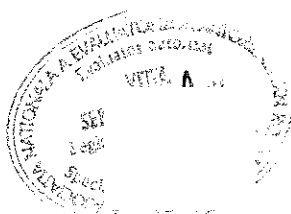
| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 69349 | 488 | Teren neîmprejmuit; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| 110467 / 13/12/2021 | | |
| Act Administrativ nr. 402, din 25/11/2021 emis de MUNICIPIUL FOCSANI+anexa; Act Administrativ nr. 120231, din 07/12/2021 emis de Primaria Municipiului Focsani; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1 |
| 1) MUNICIPIUL FOCSANI, CIF:4350645, -Domeniul Privat | | |

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 69349 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

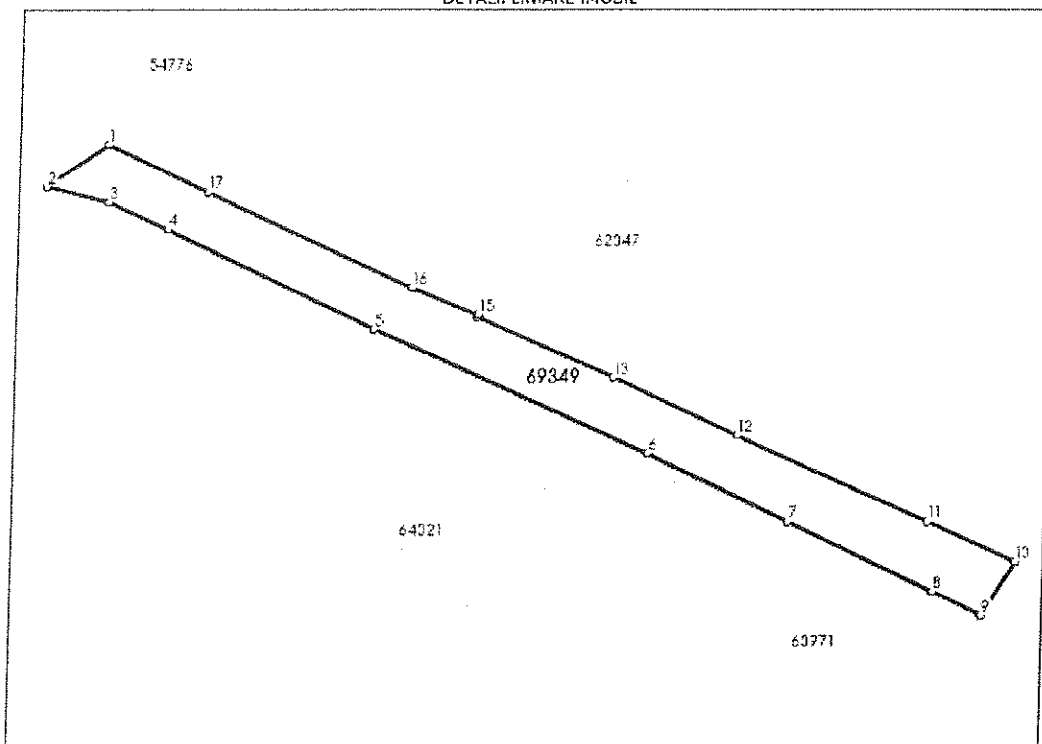
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 69349 | 488 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



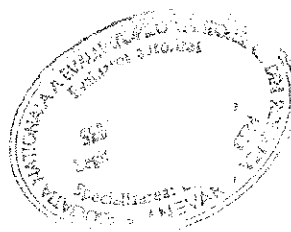
Date referitoare la teren

| Nr. Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | drum | DA | 488 | 87 | 441 | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 6.899 |
| 2 | 3 | 6.042 |
| 3 | 4 | 6.114 |
| 4 | 5 | 21.645 |
| 5 | 6 | 28.221 |
| 6 | 7 | 14.74 |



Carte Funciară Nr. 69349 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime segment
(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 7 | 8 | 14.996 |
| 8 | 9 | 5.04 |
| 9 | 10 | 5.895 |
| 10 | 11 | 9.083 |
| 11 | 12 | 19.519 |
| 12 | 13 | 12.942 |
| 13 | 14 | 14.0 |
| 14 | 15 | 0.303 |
| 15 | 16 | 6.688 |
| 16 | 17 | 21.234 |
| 17 | 1 | 10.423 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

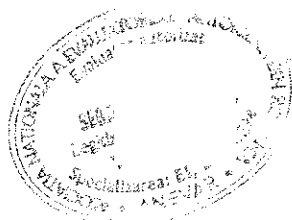
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/04/2023, 12:26





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69394 Focsani

Nr. cerere 42865
Ziua 24
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132578640



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Focsani, Jud. Vrancea

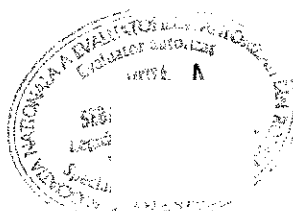
| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 69394 | 603 | Teren neîmprejmuit; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| 110449 / 13/12/2021 | | |
| Act Administrativ nr. 402, din 25/11/2021 emis de MUNICIPIUL FOCSANI+anexa; Act Administrativ nr. 120224, din 07/12/2021 emis de Primaria Municipiului Focsani; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1 |
| 1) MUNICIPIUL FOCSANI, CIF:4350645, -Domeniul Privat | | |

C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| NU SUNT | |



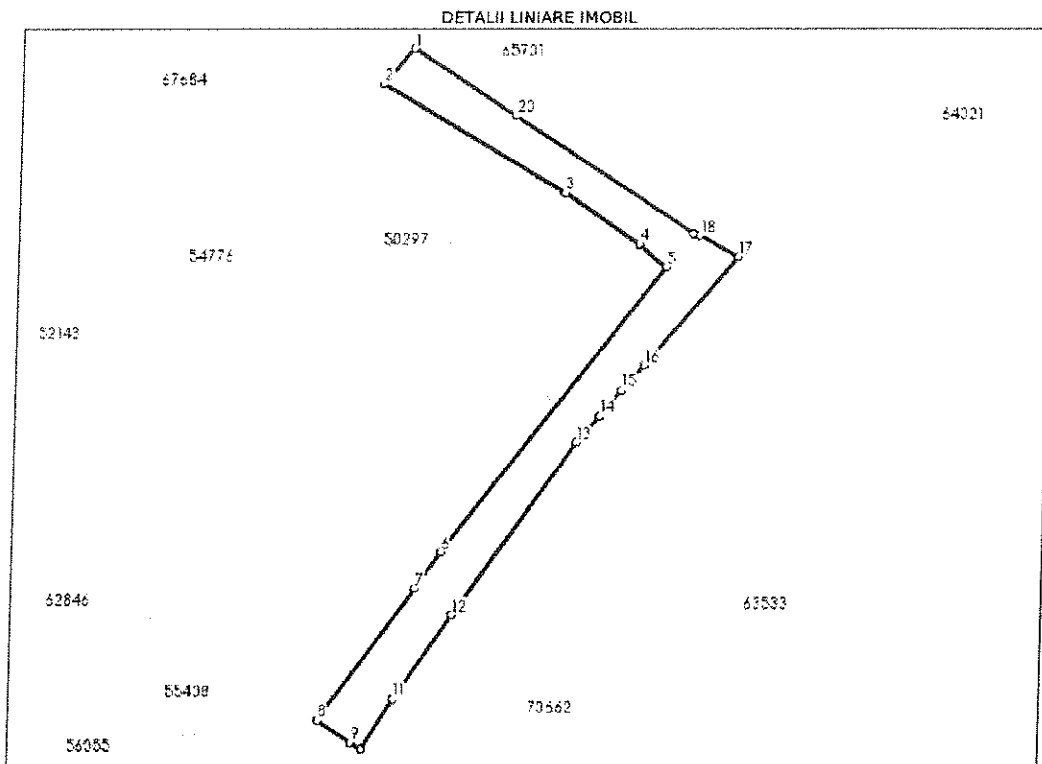
Carte Funciară Nr. 69394 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 69394 | 603 | |

* 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 | drum | DA | 603 | 0 | 477 | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 5.587 |
| 2 | 3 | 25.719 |
| 3 | 4 | 11.038 |
| 4 | 5 | 4.303 |
| 5 | 6 | 43.414 |
| 6 | 7 | 5.284 |



Carte Funciară Nr. 69394 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime segment
(- m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 7 | 8 | 19.674 |
| 8 | 9 | 4.912 |
| 9 | 10 | 1.45 |
| 10 | 11 | 7.213 |
| 11 | 12 | 12.285 |
| 12 | 13 | 25.434 |
| 13 | 14 | 4.226 |
| 14 | 15 | 4.0 |
| 15 | 16 | 4.0 |
| 16 | 17 | 17.211 |
| 17 | 18 | 5.356 |
| 18 | 19 | 0.829 |
| 19 | 20 | 25.987 |
| 20 | 1 | 14.823 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

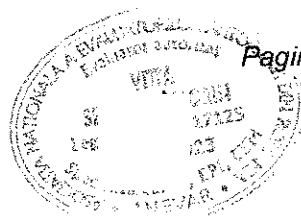
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/04/2023, 12:27





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69526 Focsani

Nr. cerere 42854
Ziua 24
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132577680



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Focsani, Jud. Vrancea

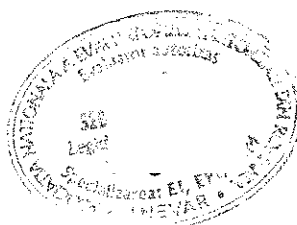
| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Nr. | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----|-----------------|------------------------|
| A1 | 69526 | | 9.019 | Teren neîmprejmuit: |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | | Referințe |
|--|--|--|-----------|
| 27768 / 15/03/2022 | | | |
| Act Administrativ nr. 29, din 24/02/2022 emis de MUNICIPIUL FOCSANI+anexa; Act Administrativ nr. 24316, din 09/03/2022 emis de MUNICIPIUL FOCSANI; | | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala | | A1 |
| 1/1 | 1) MUNICIPIUL FOCSANI, CIF:4350645, -Domeniul Privat | | |

C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembărăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| NU SUNT | |



Carte Funciară Nr. 69526 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

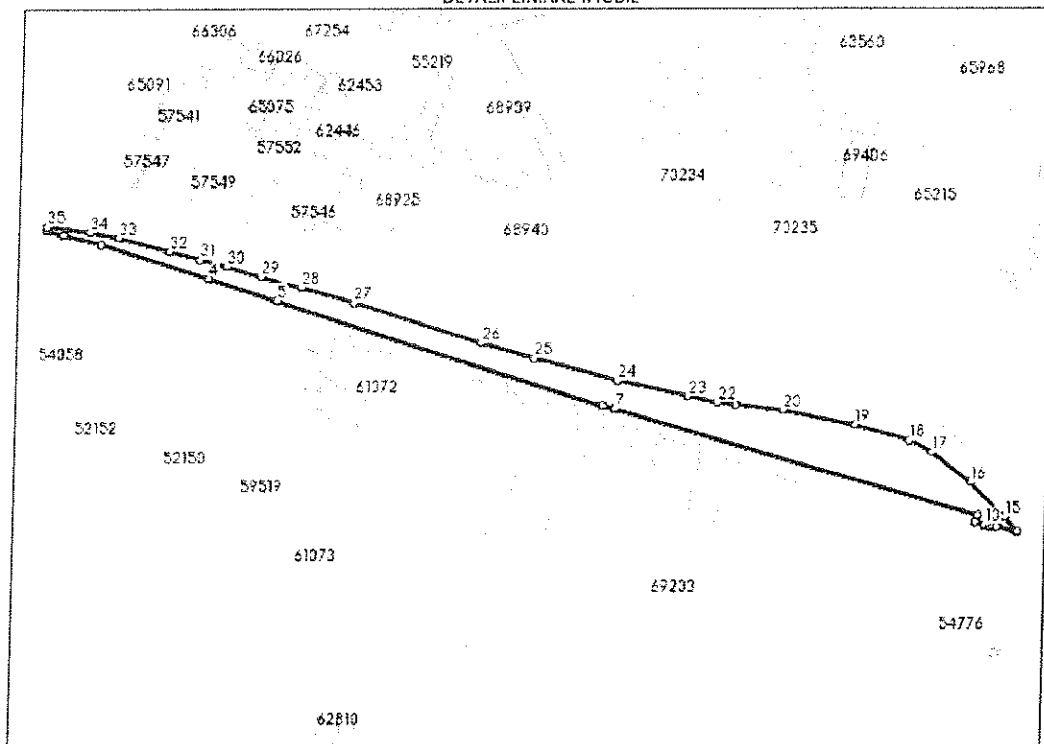
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 69526 | 9.019 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

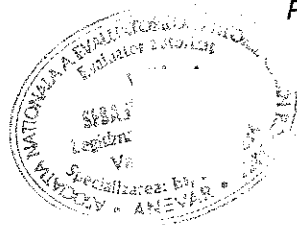
| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---|----------|------------------------|
| 1 | curți construcții | DA | 9.019 | 158 | 8122,8123,8
124,8125,81
26,8127,812
8,8129 | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 10.112 |
| 3 | 4 | 63.93 |
| 5 | 6 | 197.375 |
| 7 | 8 | 217.629 |
| 9 | 10 | 5.378 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 2 | 3 | 22.092 |
| 4 | 5 | 41.335 |
| 6 | 7 | 6.962 |
| 8 | 9 | 4.107 |
| 10 | 11 | 3.437 |



Carte Funciară Nr. 69526 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime segment
(m) (m) | Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime segment
(m) (m) |
|------------------|------------------|----------------------------|------------------|------------------|----------------------------|
| 11 | 12 | 1.659 | 12 | 13 | 2.168 |
| 13 | 14 | 11.843 | 14 | 15 | 11.327 |
| 15 | 16 | 28.096 | 16 | 17 | 27.961 |
| 17 | 18 | 14.595 | 18 | 19 | 32.37 |
| 19 | 20 | 42.144 | 20 | 21 | 27.53 |
| 21 | 22 | 10.605 | 22 | 23 | 17.888 |
| 23 | 24 | 41.044 | 24 | 25 | 49.098 |
| 25 | 26 | 31.331 | 26 | 27 | 77.342 |
| 27 | 28 | 32.081 | 28 | 29 | 23.915 |
| 29 | 30 | 20.767 | 30 | 31 | 15.597 |
| 31 | 32 | 18.043 | 32 | 33 | 29.572 |
| 33 | 34 | 16.79 | 34 | 35 | 24.407 |
| 35 | 1 | 2.104 | | | |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

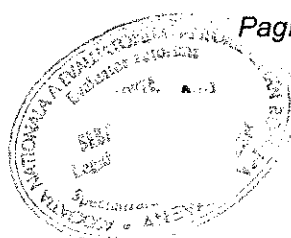
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/04/2023, 12:22





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69980 Focsani

Nr. cerere 43068
Ziua 25
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132508328



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi: 22634

Adresa: Jud. Vrancea

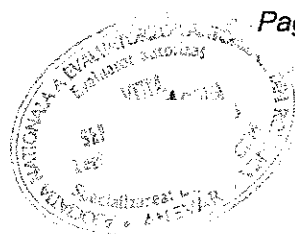
| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | CAD: 10051N | 490 | |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|--|-----------|
| 23203 / 23/07/2008 | | |
| Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2385, din 22/07/2008 emis de BNP D GH; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE- bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) LAMBRINOC MIHAI
2) LAMBRINOC PAULINA, soti | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |



Carte Funciară Nr. 69980 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| CAD: 10051N | 490 | |

* 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 | arabil | NU | 490 | 88 | 449 | - | |

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 20 RON, -Online nr.4647595/25-04-2023 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

26-04-2023

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

DANIELA MICU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71108 Focsani

Nr. cerere 43070
Ziua 25
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132598324



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 18027

Adresa: Loc. Focsani, Jud. Vrancea

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinta |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | CAD: 9099/2N | 883 | intravilan atas |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | | Referinta |
|--|---|--|-----------|
| 22639 / 13/08/2007 | | | |
| Contract De Vanzare-Cumparare nr. 204, din 08/08/2007 emis de BNP CMH; | | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept de cumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | | A1 |
| | 1) PAVEL EMILIAN, casatorit cu | | |
| | 2) JUJAU MADALINA | | |

C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini | Referinta |
|--|-----------|
| NU SUNT | |



Carte Funciară Nr. 71108 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| CAD: 9099/2N | 883 | intravilan atras |

* 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 | arabil | DA | 883 | 87 | 441 | - | |

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 20 RON, -Online nr.4647594/25-04-2023 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

26-04-2023

Data eliberării,

//

Asistent Registrator,

DANIELA MICU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53797 Focsani

Nr. cerere 43025
Ziua 25
Luna 04
Anul 2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Focsani, Str. Cuza -Voda, Nr. 56, Jud. Vrancea

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 53797 | 24.862 | |

Construcții

| Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|-------|------------------------------|---|--|
| A1.1 | 53797-C1 | Loc. Focsani, Str. Cuza -Voda, Nr. 56, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:334 mp; |
| A1.2 | 53797-C2 | Loc. Focsani, Str. Cuza -Voda, Nr. 56, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:3; S. construita la sol:411 mp; |
| A1.3 | 53797-C3 | Loc. Focsani, Str. Cuza -Voda, Nr. 56, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:2; S. construita la sol:348 mp; |
| A1.4 | 53797-C4 | Loc. Focsani, Str. Cuza -Voda, Nr. 56, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:2; S. construita la sol:280 mp; |
| A1.5 | 53797-C5 | Loc. Focsani, Str. Cuza -Voda, Nr. 56, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:2; S. construita la sol:326 mp; |
| A1.6 | 53797-C6 | Loc. Focsani, Str. Cuza -Voda, Nr. 56, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:3; S. construita la sol:237 mp; |
| A1.7 | 53797-C7 | Loc. Focsani, Str. Cuza -Voda, Nr. 56, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:2; S. construita la sol:72 mp; |
| A1.8 | 53797-C8 | Loc. Focsani, Str. Cuza -Voda, Nr. 56, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:3; S. construita la sol:717 mp; |
| A1.9 | 53797-C9 | Loc. Focsani, Str. Cuza -Voda, Nr. 56, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:2; S. construita la sol:598 mp; |
| A1.10 | 53797-C10 | Loc. Focsani, Str. Cuza -Voda, Nr. 56, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:5; S. construita la sol:705 mp; S. construita desfasurata:3495.6 mp; Nr. niveluri:5; regim de inaltime: St+P+3E, Sc=705.00 mp, Sd.=3495.6 mp internat |
| A1.11 | 53797-C11 | Loc. Focsani, Str. Cuza -Voda, Nr. 56, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:481 mp; |
| A1.12 | 53797-C12 | Loc. Focsani, Str. Cuza -Voda, Nr. 56, Jud. Vrancea | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:901 mp; |
| A1.13 | 53797-C13 | Loc. Focsani, Str. Cuza -Voda, Nr. 56, Jud. Vrancea | S. construita la sol:922 mp; |

B. Partea II. Proprietari și acte

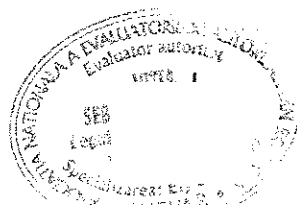
| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|---|
| 34446 / 14/10/2010 | |
| Act Administrativ nr. 79, din 28/06/2007 emis de CONSILIUL JUDETEAN VRANCEA (act administrativ nr. 4225/16-08-2001 emis de CONSILIUL JUDETEAN VRANCEA; ANEXA); | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) JUDETUL VRANCEA, CIF: Statul roman |
| 8666 / 17/02/2017 | |
| Act Normativ nr. art. 114 al. 1 din ODG.700, din 31/08/2014 emis de DIRECTORUL GENERAL AL ANCPİ; | |
| B2 | repozitionare imobil |
| 38716 / 09/06/2020 | |
| Act Administrativ nr. Hotarare nr. 5, din 27/02/2003 emis de CONSILIUL JUDETEAN VRANCEA; | |
| B3 | Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Conventie, cota |

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare online la adresa eapay.ancpi.ro

Formular versiune 1.1



Carte Funciară Nr. 53797 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|--|-----------|
| B3 | actuala 1/1 | |
| 1) DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI VRANCEA. CIF:17101530 | | |
| 134657 / 07/12/2022 | | |
| Act Administrativ nr. 514, din 31/10/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FOCSANI + Anexe; | | |
| B4 | Se noteaza faptul ca imobilul face obiectul respectivelor reglementari urbanistice prevazute in HCL 514 din 31.10.2019 emis de Consiliul Local Focsani | AI |
| 138624 / 14/12/2022 | | |
| Act Administrativ nr. 279, din 12/12/2022 emis de CONSILIUL JUDETEAN VRANCEA + Anexa; | | |
| B5 | actualizare informatii cadastrale a constructiei C10 cu privire la subsolul tehnic | A1 10 |

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 53797 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

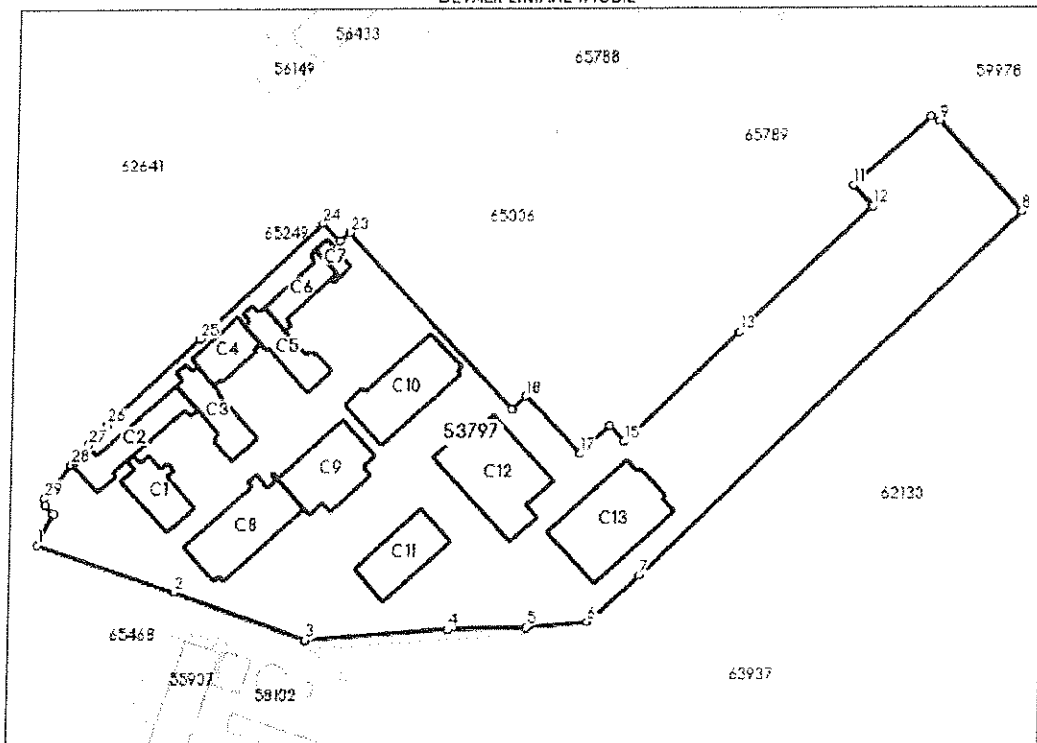
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 53797 | 24.862 | |

* 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 | curți construcții | DA | 24.862 | 79 | 4594-4608 | - | |

Date referitoare la construcții

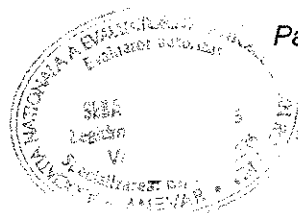
| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|----------|--|--------------|-------------------|------------------------------|
| A1.1 | 53797-C1 | construcții administrative si social culturale | 334 | Cu acte | S. construita la sol:334 mp; |
| A1.2 | 53797-C2 | construcții administrative si social culturale | 411 | Cu acte | S. construita la sol:411 mp; |
| A1.3 | 53797-C3 | construcții administrative si social culturale | 348 | Cu acte | S. construita la sol:348 mp; |
| A1.4 | 53797-C4 | construcții administrative si social culturale | 280 | Cu acte | S. construita la sol:280 mp; |
| A1.5 | 53797-C5 | construcții administrative si social culturale | 326 | Cu acte | S. construita la sol:326 mp; |
| A1.6 | 53797-C6 | construcții administrative si social culturale | 237 | Cu acte | S. construita la sol:237 mp; |

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

Pagina 3 din 4

Extrase pentru: Informații on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formatul version 1.1



Carte Funciară Nr. 53797 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|-------|-----------|--|--------------|-------------------|--|
| A1.7 | 53797-C7 | construcții administrative si social culturale | 72 | Cu acte | S. construita la sol:72 mp; |
| A1.8 | 53797-C8 | construcții administrative si social culturale | 717 | Cu acte | S. construita la sol:717 mp; |
| A1.9 | 53797-C9 | construcții administrative si social culturale | 598 | Cu acte | S. construita la sol:598 mp; |
| A1.10 | 53797-C10 | construcții administrative si social culturale | 705 | Cu acte | S. construita la sol:705 mp; S. construita desfasurata:3495.6 mp; Nr. niveluri:5; regim de inaltime: St+P+3E, Sc=705.00 mp,Sd.=3495.6 mp,intemat |
| A1.11 | 53797-C11 | construcții administrative si social culturale | 481 | Cu acte | S. construita la sol:481 mp; |
| A1.12 | 53797-C12 | construcții administrative si social culturale | 901 | Cu acte | S. construita la sol:901 mp; |
| A1.13 | 53797-C13 | construcții administrative si social culturale | 922 | Cu acte | S. construita la sol:922 mp; |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 50.16 | 2 | 3 | 49.492 |
| 3 | 4 | 49.647 | 4 | 5 | 26.757 |
| 5 | 6 | 20.869 | 6 | 7 | 24.252 |
| 7 | 8 | 181.126 | 8 | 9 | 42.847 |
| 9 | 10 | 3.439 | 10 | 11 | 35.218 |
| 11 | 12 | 10.043 | 12 | 13 | 63.076 |
| 13 | 14 | 0.361 | 14 | 15 | 54.676 |
| 15 | 16 | 7.85 | 16 | 17 | 13.951 |
| 17 | 18 | 27.782 | 18 | 19 | 6.506 |
| 19 | 20 | 83.867 | 20 | 21 | 0.345 |
| 21 | 22 | 0.141 | 22 | 23 | 4.384 |
| 23 | 24 | 8.549 | 24 | 25 | 58.016 |
| 25 | 26 | 43.181 | 26 | 27 | 9.364 |
| 27 | 28 | 9.029 | 28 | 29 | 14.764 |
| 29 | 30 | 2.398 | 30 | 31 | 4.087 |
| 31 | 1 | 12.424 | | | |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

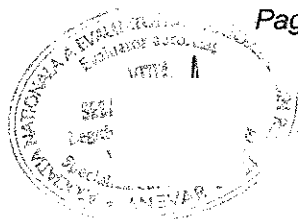
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/04/2023, 08:27





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54165 Focsani

Nr. cerere 43024
Ziua 25
Luna 04
Anul 2023



Cod verificare
100132595900

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:29
Nr. cadastral vechi:516/1/2/1N

Adresa: Loc. Focsani, Str Comisia Centrala, Nr. 80A, Jud. Vrancea

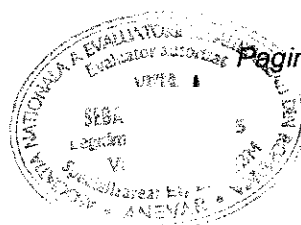
| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinta |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 54165 | 11.862 | |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa | Observatii / Referinta |
|-------|-----------------------------|---|--|
| A1.1 | 54165-C1 | Loc. Focsani, Str Comisia Centrala, Nr. 80A, Jud. Vrancea | S. construita la sol:679 mp; SOPRON |
| A1.2 | 54165-C2 | Loc. Focsani, Str Comisia Centrala, Nr. 80A, Jud. Vrancea | S. construita la sol:68 mp; GRAJD |
| A1.3 | 54165-C3 | Loc. Focsani, Str Comisia Centrala, Nr. 80A, Jud. Vrancea | S. construita la sol:198 mp; SOPRON |
| A1.4 | 54165-C4 | Loc. Focsani, Str Comisia Centrala, Nr. 80A, Jud. Vrancea | S. construita la sol:77 mp; MAGAZIE |
| A1.5 | 54165-C5 | Loc. Focsani, Str Comisia Centrala, Nr. 80A, Jud. Vrancea | S. construita la sol:57 mp; MAGAZIE |
| A1.6 | 54165-C6 | Loc. Focsani, Str Comisia Centrala, Nr. 80A, Jud. Vrancea | S. construita la sol:207 mp; MAGAZIE |
| A1.7 | 54165-C7 | Loc. Focsani, Str Comisia Centrala, Nr. 80A, Jud. Vrancea | S. construita la sol:18 mp; CANTAR BASCULA |
| A1.8 | 54165-C8 | Loc. Focsani, Str Comisia Centrala, Nr. 80A, Jud. Vrancea | S. construita la sol:115 mp; MAGAZIE |
| A1.9 | 54165-C9 | Loc. Focsani, Str Comisia Centrala, Nr. 80A, Jud. Vrancea | S. construita la sol:190 mp; ATELIER |
| A1.10 | 54165-C10 | Loc. Focsani, Str Comisia Centrala, Nr. 80A, Jud. Vrancea | S. construita la sol:368 mp; SEDIU ADMINISTRATIV |
| A1.11 | 54165-C11 | Loc. Focsani, Str Comisia Centrala, Nr. 80A, Jud. Vrancea | S. construita la sol:492 mp; SOPRON |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referinta |
|--|---|--|
| 134667 / 07/12/2022 | | |
| Act Administrativ nr. 514, din 31/10/2019 emis de MUNICIPIUL FOCSANI; | | |
| B3 | Se noteaza faptul ca imobilul face obiectul respectivelor reglementari urbanistice prevazute in HCL nr.514 din 31.10.2019 emis de Consiliul Local Focsani | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11 |
| 24827 / 03/03/2023 | | |
| Act Notarial nr. 3808, din 27/12/2022 emis de NP IVAN BOGDAN CONSTANTIN; Act Administrativ nr. incheiere 8977, din 28/12/2022 emis de ONRC-ORC Tribunalul Vrancea; Act Administrativ nr. certificat inregistrare seria B nr. 4644684, din 30/12/2022 emis de ONRC -ORC Tribunalul Vrancea; | | |
| B4 | Intabulare, drept de PROPRIETATEdivizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) SOCIETATEA DELICIOS BAKING HOUSE SRL, CIF:47386260 | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11 |
| 35198 / 30/03/2023 | | |
| Act Normativ nr. art 104 din Ordinul 600, din 14/02/2023 emis de DG ANCPİ; | | |
| B5 | se noteaza receptia repositionarii imobilului , la cerere | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11 |



Carte Funciară Nr. 54165 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 54165 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

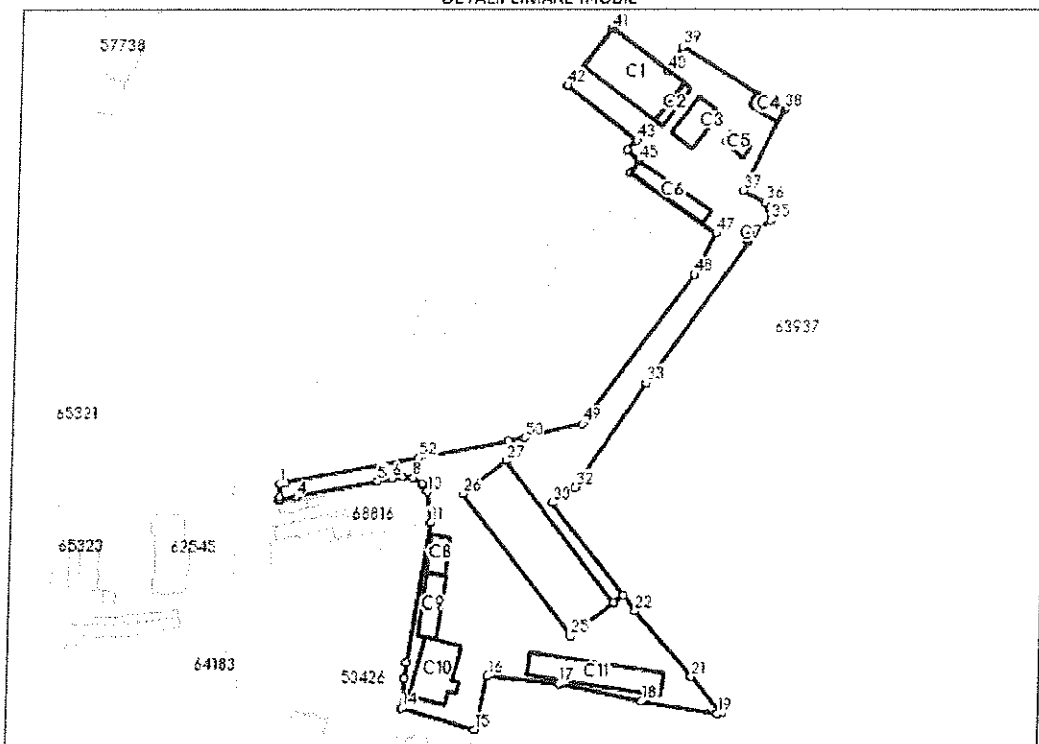
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 54165 | 11.862 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

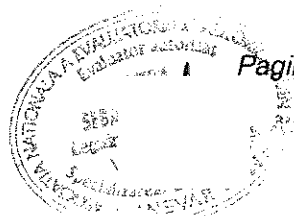


Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curti construcții | DA | 11.862 | 80 | 4628 | - | |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|----------|--------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| A1.1 | 54165-C1 | construcții anexa | 679 | Cu acte | S. construita la sol:679 mp; SOPRON |
| A1.2 | 54165-C2 | construcții anexa | 68 | Cu acte | S. construita la sol:68 mp; GRAJD |
| A1.3 | 54165-C3 | construcții anexa | 198 | Cu acte | S. construita la sol:198 mp; SOPRON |
| A1.4 | 54165-C4 | construcții anexa | 77 | Cu acte | S. construita la sol:77 mp; MAGAZIE |
| A1.5 | 54165-C5 | construcții anexa | 57 | Cu acte | S. construita la sol:57 mp; MAGAZIE |
| A1.6 | 54165-C6 | construcții anexa | 207 | Cu acte | S. construita la sol:207 mp; MAGAZIE |
| A1.7 | 54165-C7 | construcții anexa | 18 | Cu acte | S. construita la sol:18 mp; CANTAR BASCULA |
| A1.8 | 54165-C8 | construcții anexa | 115 | Cu acte | S. construita la sol:115 mp; MAGAZIE |
| A1.9 | 54165-C9 | construcții industriale si edilitare | 190 | Cu acte | S. construita la sol:190 mp; ATELIER |



Carte Funciară Nr. 54165 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|-------|-----------|--|--------------|-------------------|--|
| A1.10 | 54165-C10 | construcții administrative și social culturale | 368 | Cu acte | S. construita la sol:368 mp; SEDIU ADMINISTRATIV |
| A1.11 | 54165-C11 | construcții anexa | 492 | Cu acte | S. construita la sol:492 mp; SOPRON |

Lungime Segmente

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

| Punct
Început | Punct
sfârșit | Lungime
segment | Punct
Început | Punct
sfârșit | Lungime
segment | Punct
Început | Punct
sfârșit | Lungime
segment |
|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 1 | 2 | 4.98 | 2 | 3 | 1.166 | 3 | 4 | 6.793 |
| 4 | 5 | 32.959 | 5 | 6 | 5.862 | 6 | 7 | 4.272 |
| 7 | 8 | 3.906 | 8 | 9 | 4.469 | 9 | 10 | 3.738 |
| 10 | 11 | 12.239 | 11 | 12 | 56.679 | 12 | 13 | 6.506 |
| 13 | 14 | 11.932 | 14 | 15 | 30.237 | 15 | 16 | 21.948 |
| 16 | 17 | 28.759 | 17 | 18 | 33.778 | 18 | 19 | 30.578 |
| 19 | 20 | 1.891 | 20 | 21 | 19.286 | 21 | 22 | 34.907 |
| 22 | 23 | 7.912 | 23 | 24 | 4.801 | 24 | 25 | 21.287 |
| 25 | 26 | 72.009 | 26 | 27 | 21.286 | 27 | 28 | 71.959 |
| 28 | 29 | 4.801 | 29 | 30 | 47.183 | 30 | 31 | 6.421 |
| 31 | 32 | 4.493 | 32 | 33 | 50.001 | 33 | 34 | 73.688 |
| 34 | 35 | 7.285 | 35 | 36 | 7.756 | 36 | 37 | 10.089 |
| 37 | 38 | 36.133 | 38 | 39 | 48.11 | 39 | 40 | 11.156 |
| 40 | 41 | 28.156 | 41 | 42 | 28.412 | 42 | 43 | 35.641 |
| 43 | 44 | 5.322 | 44 | 45 | 6.562 | 45 | 46 | 5.7 |
| 46 | 47 | 42.072 | 47 | 48 | 18.441 | 48 | 49 | 73.447 |
| 49 | 50 | 23.634 | 50 | 51 | 6.691 | 51 | 52 | 36.137 |
| 52 | 53 | 53.592 | 53 | 1 | 2.661 | | | |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

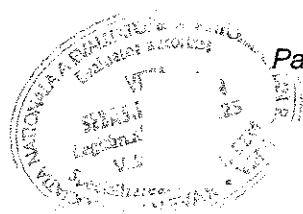
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/04/2023, 08:27





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62130 Focsani

Nr. cerere 43020
Ziua 25
Luna 04
Anul 2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 29
Nr. cadastral vechi: 516/4/1/1/2/3/1N

Adresa: Loc. Focsani, Jud. Vrancea

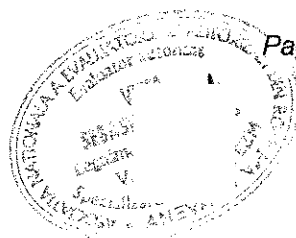
| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 62130 | 13.611 | |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|-----------|
| 43279 / 05/05/2022 | | |
| Act Normativ nr. 700, din 23/08/2014 emis de ANCP; | | |
| B3 | se noteaza receptia tehnica a repositionarii imobilului la cerere | A1 |
| 20618 / 21/02/2023 | | |
| Act Administrativ nr. J39/716/02.08.1993, din 14/10/2010 emis de ONRC Vrancea; Act Notarial nr. 3809, din 27/12/2022 emis de NP IVAN BOGDAN CONSTANTIN; Act Administrativ nr. 8977, din 28/12/2022 emis de ORC de pe langa Tribunalul Vrancea; Act Notarial nr. 3808, din 27/12/2022 emis de NP IVAN BOGDAN CONSTANTIN; Act Administrativ nr. Certificat de inregistrare mentiuni, din 30/12/2022 emis de ORC de pe langa Tribunalul VRANCEA; Act Notarial nr. 68, din 27/12/2022 emis de NP IVAN BOGDAN CONSTANTIN; Act Notarial nr. 24, din 27/12/2022 emis de NP IVAN BOGDAN CONSTANTIN; | | |
| B5 | Intabulare, drept de PROPRIETATEdivizare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) SOCIETATEA COSIR COM SRL, CIF:4446910 | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |



Carte Funciară Nr. 62130 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

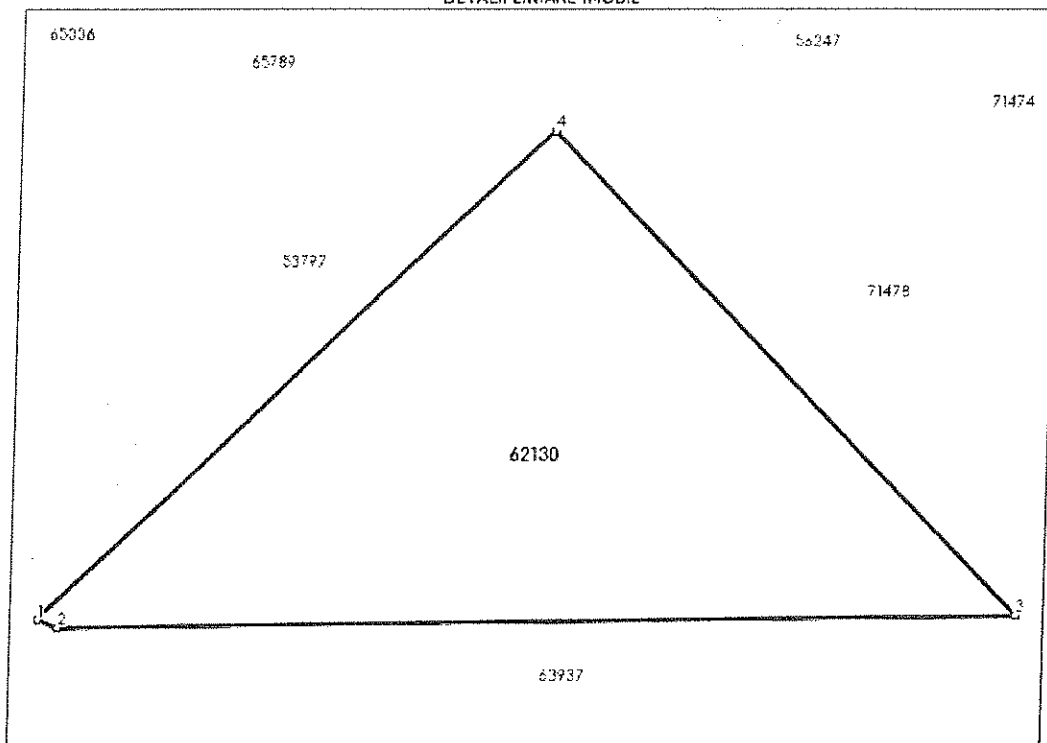
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 62130 | 13.611 | |

* 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 | arabil | DA | 13.611 | - | 137/1 | 29 | |

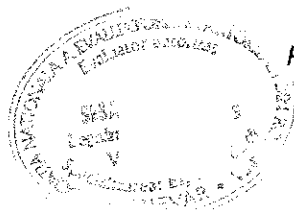
Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m)) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 5.151 |
| 2 | 3 | 226.336 |
| 3 | 4 | 160.381 |
| 4 | 1 | 166.941 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



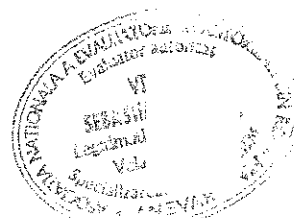
Carte Funciară Nr. 62130 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/04/2023, 08:27





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63897 Focsani

Nr. cerere 42848
Ziua 24
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132577663



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Focsani, Calea Moldovei, Jud. Vrancea

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| A1 | 63897 | Din acte: 148.804
Masurata: 2.828 | Imobil imprejmuit partial |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | | Referințe |
|---|---|--|-----------|
| 17634 / 13/03/2018 | | | |
| Act Normativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 12963, din 27/03/2018 emis de Ministerul Transporturilor; Act Administrativ nr. 86, din 26/03/2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Focsani; Act Administrativ nr. 30368, din 16/08/2017 emis de Ministerul Transporturilor; Act Administrativ nr. 20866, din 12/03/2018 emis de Primaria Municipiului Focsani; | | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | | A1 |
| | 1) STATUL ROMAN. -Domeniul Public | | |
| 202 / 04/01/2019 | | | |
| Act Administrativ nr. 86, din 26/03/2015 emis de MUNICIPIUL FOCSANI, ; | | | |
| B3 | Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | | A1 |
| | 1) CONSILIUL LOCAL FOCSANI | | |

C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind deznembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |



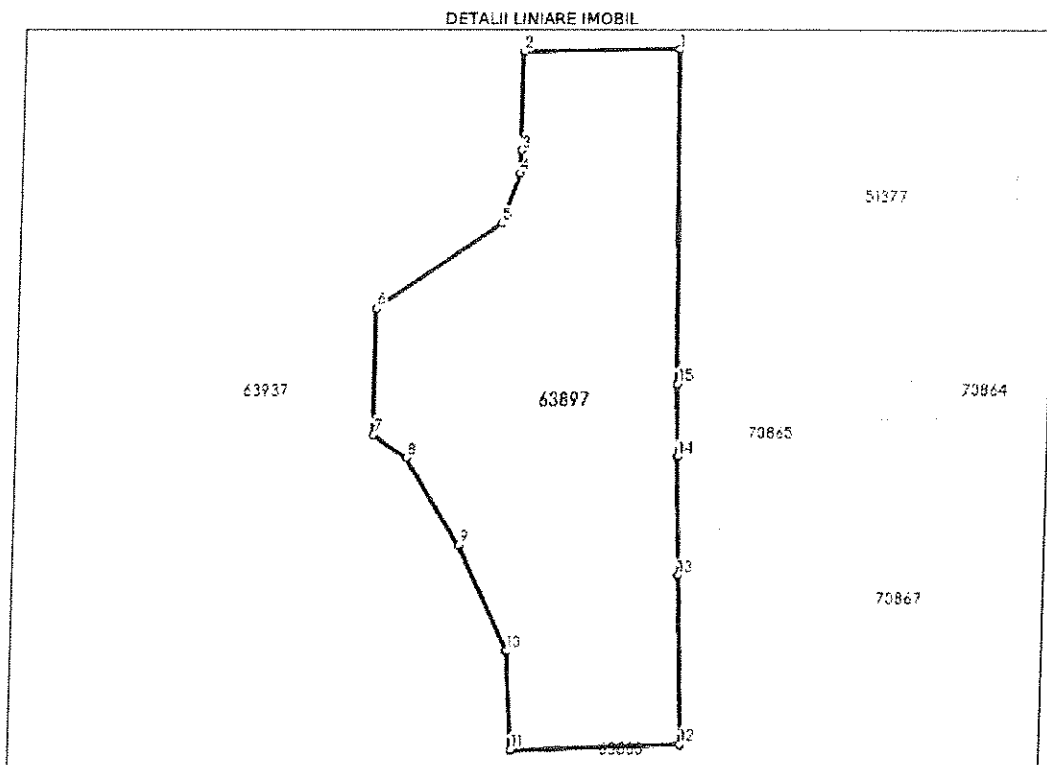
Carte Funciară Nr. 63897 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|---|---------------------------|
| 63897 | Din acte:
148.804
Masurata: 2.828 | Imobil imprejmuit partial |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



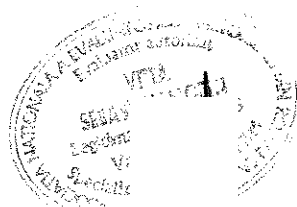
Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|--|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | drum | DA | Din acte:
148.804
Masurata:
2.828 | - | - | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 21.257 |
| 2 | 3 | 13.478 |
| 3 | 4 | 3.17 |



Carte Funciară Nr. 63897 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Punct
Început | Punct
sfârșit | Lungime segment
(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 4 | 5 | 7.22 |
| 5 | 6 | 20.276 |
| 6 | 7 | 17.275 |
| 7 | 8 | 5.521 |
| 8 | 9 | 14.045 |
| 9 | 10 | 16.029 |
| 10 | 11 | 13.537 |
| 11 | 12 | 23.084 |
| 12 | 13 | 23.133 |
| 13 | 14 | 16.244 |
| 14 | 15 | 9.976 |
| 15 | 16 | 0.012 |
| 16 | 1 | 45.697 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

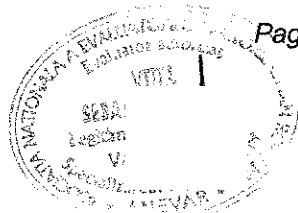
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/04/2023, 12:19





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63937 Focsani

Nr. cerere 43023
Ziua 25
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132595906



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 16000

Nr. cadastral vechi: 516/3/1/1/1/1/1N

Adresa: Loc. Focsani, Str Comisia Centrala, Nr. 80A, Jud. Vrancea

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafata* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----------------|--|
| A1 | 63937 | 195.491 | Imobilul este delimitat cu gard între punctele 46,47,48,49., între punctele 55-84 și între punctele 4-5-6, în rest este delimitat de limite naturale: canal, drum și alte imobile înscrise în CF |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | | Referințe |
|--|---|--|-----------|
| 43281 / 05/05/2022 | | | |
| Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCP; | | | |
| B3 | se noteaza receptia repositionarii imobilului la cerere cu modificare de suprafata de la 195443 mp la 195491 mp | | A1 |
| 134664 / 07/12/2022 | | | |
| Act Administrativ nr. 514, din 31/10/2019 emis de MUNICIPIUL FOCSANI; | | | |
| B4 | Se noteaza faptul ca imobilul face obiectul respectivelor reglementari urbanistice prevazute in HCL 513 din 31.10.2019 /Consiliul Local Focsani | | A1 |
| 20621 / 21/02/2023 | | | |
| Act Notarial nr. 3809, din 27/12/2022 emis de NP IVAN BOGDAN CONSTANTIN; Act Administrativ nr. certificat inregistrare J39/716/1993, din 14/10/2010 emis de OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI VRANCEA; Act Administrativ nr. 8977, din 28/12/2022 emis de OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI VRANCEA; Act Notarial nr. 3808, din 27/12/2022 emis de NP IVAN BOGDAN CONSTANTIN; Act Notarial nr. 24, din 27/12/2022 emis de NP IVAN BOGDAN CONSTANTIN; | | | |
| B6 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) SOCIETATEA COSIR COM SRL, CIF:44446910 | | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |



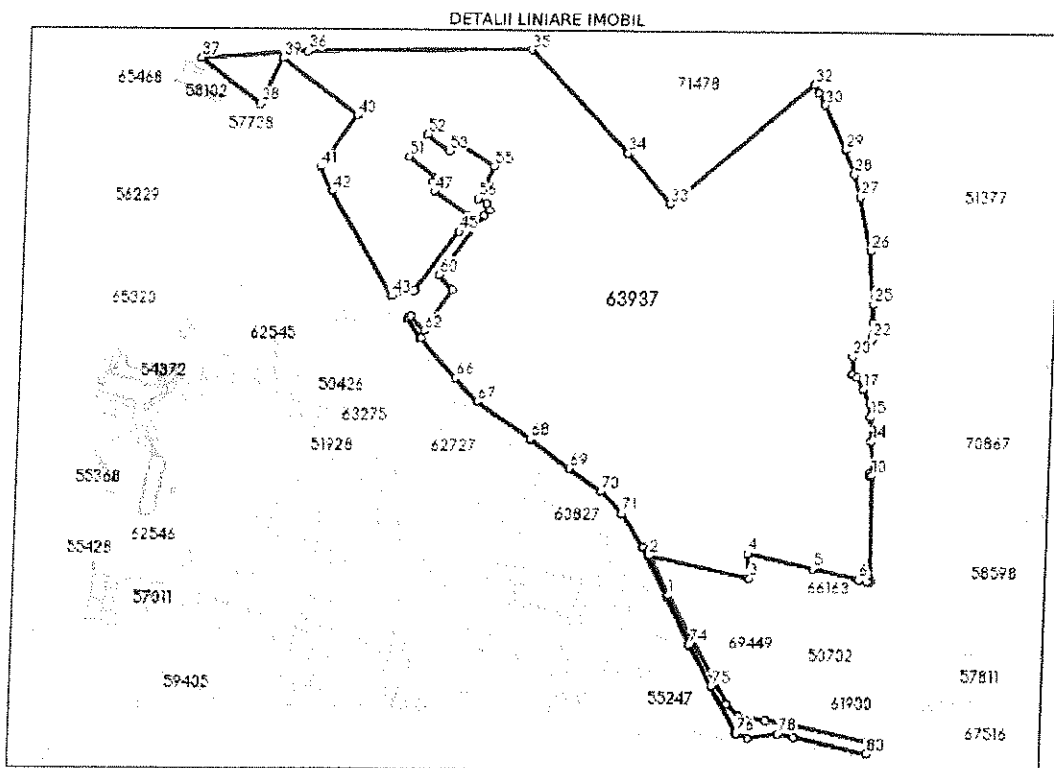
Carte Funciară Nr. 63937 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|---|
| 63937 | 195.491 | Imobilul este delimitat cu gard între punctele 46,47,48,49, între punctele 55-84 și între punctele 4-5-6, în rest este delimitat de limite naturale: canal, drum și alte imobile înscrise în CF |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

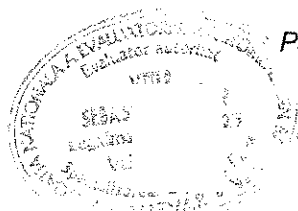
| Nr. Ct. | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | arabil | DA | 28.859 | 29 | 147/1 | - | |
| 2 | arabil | DA | 61.943 | 29 | 149/1 | - | |
| 3 | arabil | DA | 16.578 | 29 | 139 | - | |
| 4 | arabil | DA | 13.969 | 29 | 142/1 | - | |
| 5 | arabil | DA | 23.171 | 29 | 145/1 | - | |
| 6 | arabil | DA | 37.030 | 29 | 149/4 | - | |
| 7 | drum | DA | 897 | 29 | 138/3 | - | |
| 8 | drum | DA | 1.319 | 29 | 140/3 | - | |
| 9 | drum | DA | 1.118 | 29 | 141 | - | |
| 10 | drum | DA | 821 | 29 | 144 | - | |
| 11 | drum | DA | 4.778 | 29 | 149/2 | - | |
| 12 | drum | DA | 1.018 | 29 | 146 | - | |
| 13 | drum | DA | 1.340 | 29 | 149/3 | - | |
| 14 | drum | DA | 2.096 | 29 | 148 | - | |

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

Pagina 2 din 4

Extrase pentru: Informare online la adresa eapsy.ancpl.ro

Formular viziune 1.1



Carte Funciară Nr. 63937 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 15 | alte | DA | 159 | 29 | 144/1 | - | Hc |
| 16 | alte | DA | 395 | 29 | 139/1 | - | HC |

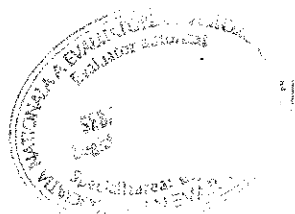
Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1 | 2 | 44.752 | 2 | 3 | 103.397 | 3 | 4 | 25.367 |
| 4 | 5 | 68.776 | 5 | 6 | 47.475 | 6 | 7 | 8.497 |
| 7 | 8 | 3.109 | 8 | 9 | 1.936 | 9 | 10 | 104.868 |
| 10 | 11 | 1.967 | 11 | 12 | 2.779 | 12 | 13 | 1.904 |
| 13 | 14 | 31.661 | 14 | 15 | 24.882 | 15 | 16 | 13.537 |
| 16 | 17 | 16.029 | 17 | 18 | 14.045 | 18 | 19 | 5.521 |
| 19 | 20 | 17.275 | 20 | 21 | 20.276 | 21 | 22 | 7.22 |
| 22 | 23 | 3.17 | 23 | 24 | 13.478 | 24 | 25 | 18.592 |
| 25 | 26 | 53.731 | 26 | 27 | 55.607 | 27 | 28 | 23.665 |
| 28 | 29 | 26.716 | 29 | 30 | 50.034 | 30 | 31 | 14.3 |
| 31 | 32 | 9.48 | 32 | 33 | 185.815 | 33 | 34 | 67.22 |
| 34 | 35 | 142.626 | 35 | 36 | 226.336 | 36 | 37 | 105.623 |
| 37 | 38 | 75.798 | 38 | 39 | 50.896 | 39 | 40 | 95.444 |
| 40 | 41 | 63.199 | 41 | 42 | 27.358 | 42 | 43 | 122.742 |
| 43 | 44 | 23.634 | 44 | 45 | 73.447 | 45 | 46 | 18.441 |
| 46 | 47 | 42.072 | 47 | 48 | 5.7 | 48 | 49 | 6.562 |
| 49 | 50 | 5.322 | 50 | 51 | 35.641 | 51 | 52 | 28.412 |
| 52 | 53 | 28.156 | 53 | 54 | 11.156 | 54 | 55 | 48.11 |
| 55 | 56 | 36.133 | 56 | 57 | 10.089 | 57 | 58 | 7.756 |
| 58 | 59 | 7.285 | 59 | 60 | 73.688 | 60 | 61 | 20.25 |
| 61 | 62 | 49.937 | 62 | 63 | 20.0 | 63 | 64 | 4.493 |
| 64 | 65 | 24.063 | 65 | 66 | 54.399 | 66 | 67 | 33.331 |
| 67 | 68 | 66.106 | 68 | 69 | 48.889 | 69 | 70 | 40.444 |
| 70 | 71 | 30.659 | 71 | 72 | 39.933 | 72 | 73 | 56.727 |
| 73 | 74 | 54.072 | 74 | 75 | 47.93 | 75 | 76 | 54.617 |
| 76 | 77 | 12.009 | 77 | 78 | 31.206 | 78 | 79 | 15.999 |
| 79 | 80 | 75.19 | 80 | 81 | 12.1 | 81 | 82 | 75.133 |
| 82 | 83 | 29.71 | 83 | 84 | 27.252 | 84 | 85 | 17.919 |
| 85 | 1 | 126.022 | | | | | | |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



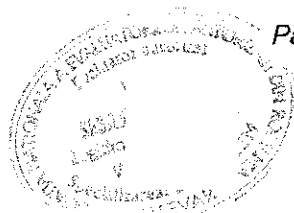
Carte Funciară Nr. 63937 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/04/2023, 08:27





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65249 Focsani

Nr. cerere 42843
Ziua 24
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132576450



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Focsani, Str Cuza -Voda, Jud. Vrancea

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 65249 | 13.567 | LOT 1 |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|-----------|
| 64590 / 22/08/2019 | | |
| Act Notarial nr. 2172, din 20/08/2019 emis de Vrabie Catalin; | | |
| B1 | Se infiinteaza cartea funciara 65249 a imobilului cu numarul cadastral 65249/Focsani, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 64381 inscris in cartea funciara 64381; | A1 |
| H.G. nr. MO 663 Bis, din 22/08/2002 emis de .; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL FOCSANI
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64381/Focsani, inscrisa prin incheierea nr. 13725 din 06/05/2008; | A1 |
| Act Administrativ nr. 700, din 31/07/2014 emis de ANCPi; | | |
| B3 | se noteaza repozitionare imobil
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64381/Focsani, inscrisa prin incheierea nr. 10553 din 12/02/2019; | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |



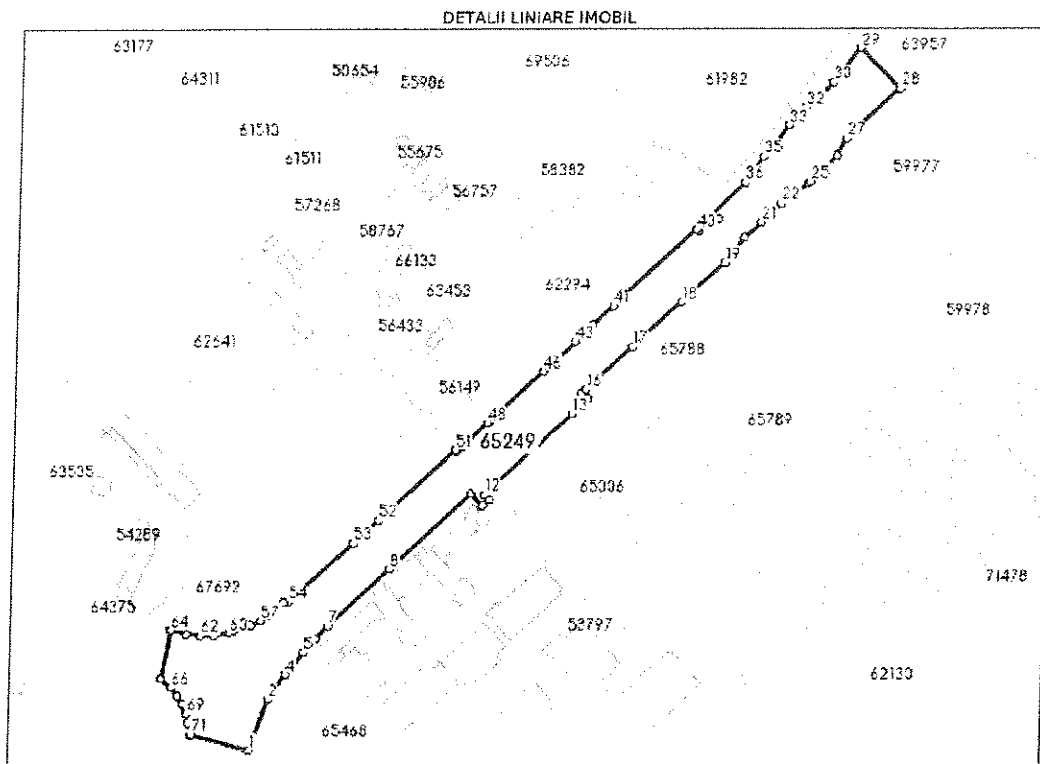
Carte Funciară Nr. 65249 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 65249 | 13.567 | LOT 1 |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



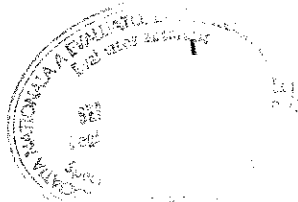
Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | drum | DA | 13.567 | 0 | 4295 | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1 | 2 | 28.278 | 2 | 3 | 4.74 | 3 | 4 | 11.154 |
| 4 | 5 | 14.764 | 5 | 6 | 9.029 | 6 | 7 | 9.364 |
| 7 | 8 | 43.181 | 8 | 9 | 58.016 | 9 | 10 | 8.549 |
| 10 | 11 | 4.384 | 11 | 12 | 3.639 | 12 | 13 | 62.349 |
| 13 | 14 | 11.557 | 14 | 15 | 4.524 | 15 | 16 | 2.792 |
| 16 | 17 | 32.781 | 17 | 18 | 34.455 | 18 | 19 | 30.393 |
| 19 | 20 | 16.6 | 20 | 21 | 12.035 | 21 | 22 | 14.14 |
| 22 | 23 | 7.581 | 23 | 24 | 10.018 | 24 | 25 | 1.503 |



Carte Funciară Nr. 65249 Comuna/Oraș/Municipiu: Focsani

| Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime
segment | Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime
segment | Punct
început | Punct
sfârșit | Lungime
segment |
|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 25 | 26 | 18.927 | 26 | 27 | 10.107 | 27 | 28 | 37.738 |
| 28 | 29 | 29.57 | 29 | 30 | 22.715 | 30 | 31 | 11.373 |
| 31 | 32 | 7.574 | 32 | 33 | 12.865 | 33 | 34 | 13.042 |
| 34 | 35 | 8.202 | 35 | 36 | 16.245 | 36 | 37 | 25.478 |
| 37 | 38 | 4.846 | 38 | 39 | 12.038 | 39 | 40 | 1.004 |
| 40 | 41 | 59.024 | 41 | 42 | 14.708 | 42 | 43 | 12.547 |
| 43 | 44 | 12.963 | 44 | 45 | 9.142 | 45 | 46 | 0.565 |
| 46 | 47 | 36.833 | 47 | 48 | 2.846 | 48 | 49 | 18.13 |
| 49 | 50 | 3.581 | 50 | 51 | 0.941 | 51 | 52 | 54.35 |
| 52 | 53 | 17.46 | 53 | 54 | 45.319 | 54 | 55 | 2.297 |
| 55 | 56 | 10.476 | 56 | 57 | 4.455 | 57 | 58 | 5.868 |
| 58 | 59 | 9.833 | 59 | 60 | 2.089 | 60 | 61 | 7.949 |
| 61 | 62 | 6.928 | 62 | 63 | 7.123 | 63 | 64 | 8.893 |
| 64 | 65 | 26.017 | 65 | 66 | 7.16 | 66 | 67 | 5.647 |
| 67 | 68 | 5.171 | 68 | 69 | 5.492 | 69 | 70 | 4.78 |
| 70 | 71 | 6.498 | 71 | 1 | 32.001 | | | |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

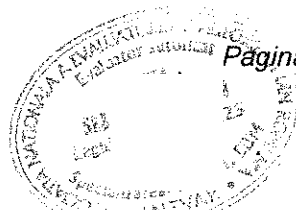
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/04/2023, 12:12



| | Valoare | Suprafata | Euro/mp | Site |
|----|---------|-----------|---------|---|
| C1 | 110.000 | 515 | 213,59 | https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/focsani/central/teren-constructii-de-vanzare-X3KN0301B?lista=33907987&listing=1&pagina=lista&sia=lista&sia=lista&imoidusr=90658 |
| C2 | 68.000 | 500 | 136,00 | https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/focsani/tabacan/teren-constructii-de-vanzare-X3KN03022?lista=33907987&listing=1&pagina=lista&sia=lista&sia=lista&imoidusr=90658 |
| C3 | 1.188 | 11 | 108,00 | contract de vanzare-cumparare 299/17.03.2023 |

| | | |
|---------------|---------------|------------|
| imobiliare.ro | Account agent | Cont agent |
|---------------|---------------|------------|

Anunturi imobiliare / Terenuri constructii de vanzare / Terenuri constructii de vanzare in Focsani / Zona Central / Teren 515 mp central Focsani

Teren 515 mp central Focsani

Focsani, zona Central. Vezi hartă

110.000 €



Ascunde anunt Raportează anunt

0723 196 850



PANORAMIC IMOBILIARE FOCSANI
- APARTAMENTE - CASE -

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Terenul este situat in imediata apropiere a Pieței Focsani

Specificații

| | | | |
|-----------------------|-------------|----------------|------|
| Tip teren | 515 mp | Regin inaltime | 10 m |
| Suprafata teren | constructiv | | |
| Data ficare teren | intravilan | | |
| Front strada | 36 m | | |
| Nr. fronturi | 2 | | |
| POT | 35% | | |
| CUT | 1,05 | | |
| Sursă coci urbanistic | P.U.C. | | |

DESTINAȚIE

rezidențial
comercial

VICH

Nu are

VECINĂȚĂȚI

Scoala 2 Ocolul Sălcii Focsani

ALTE DETALII ZONĂ

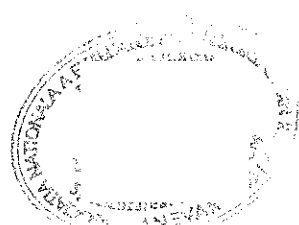
Amplasare stradă: dezvoltare
iluminat străzi

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție
La sosea
Acces auto
Teren impropriu

UTILITĂȚI

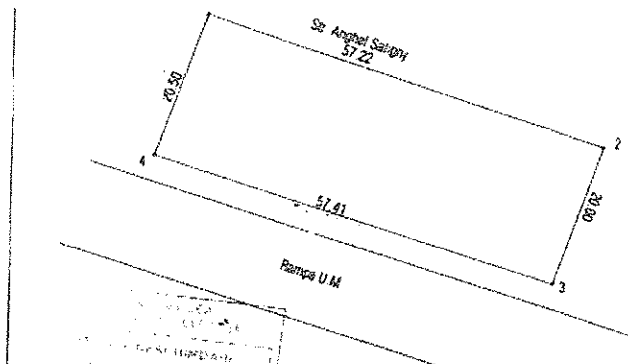
Ape
Canalizare
Gaz
Curent



teren str. anghel saligny focsani

92.800 €

Proiectul este disponibil



Descriere

STR. ANGHEL SALIGNY NR.5 FOCȘANI

TEREN DE VANZARE TOATE UTILITĂȚILE (GAZE, ELECTRIC 380V, BRANSAMENT APA, RACORD CANALIZARE)

SUPRAFAȚA 1160MP

Descriere

STR. ANGHEL SALIGNY NR.5 FOCȘANI

TEREN DE VANZARE TOATE UTILITĂȚILE (GAZE, ELECTRIC 380V, BRANSAMENT APA, RACORD CANALIZARE)

SUPRAFAȚA 1160MP

DEȘCHIDERE 57ML CU ADÂNCIME 21ML

TEREN PRETABIL SEDIU FIRMA GRADINIȚA SUPERMARKET, PECO

CONTACT

citește mai puțin

Specificații

ID Agent: XV0123RHC

Suprafață teren

1160 mp

Tip teren

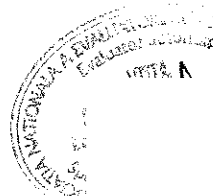
construcții

Clasificat teren

intravilan

Frontul străzii

57 m



publi.ro

Anunțuri

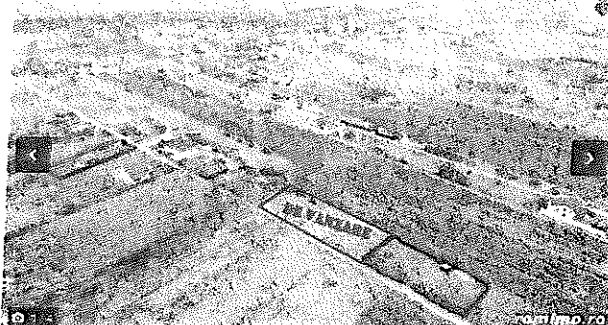
Toate ofertele

Toate categoriile

Teren 1.175mp Focsani / Strada Militari

25 000 EUR

9 Văcărești, Focsani Sud Vest 9 Văcărești de Nord



Specificatii

Suprafata terenului

1175 0 m²

Amplasare strada

Numarul strada Militari

Alte caracteristici

Acces auto

Descrierea

Proiectat

Completat 0% pe baza planurilor

Se propune spre vanzare un teren in zona Lărmăroș de strada Militari
 Situat in cartierul Municipiului Focsani, terenul este patrimoniu intr-o zona adusa la pînă dezvoltare, cu acces la drum privat
 Suprafata terenului este de 1175 metri pînă, unde se da si casa parte din casa de acces (175 mp)
 Curentul electric este la vecinatatea terenului
 Terenul are deschidere de 44 metri si o inaltime de 22 metri

WhatsApp

Dupa aceasta oferta
dumneavoastra si va contactam?

Adresa ta

Contactati-ne

Pe oferta

Văcărești de Nord

Răspundeți

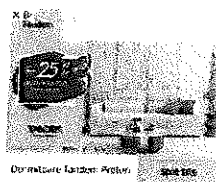


Alin Siru

User online

Contactati-ne

Distribuiți acest anunț pe



Distribuire Lărmăroș-Proiect

Spate

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 Victor DUMITRU

CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL
 AL MUNICIPIULUI FOCSANI
 Marta-Carmen GHIUȚĂ



DECIZIA DE EXPROPRIERE

Nr. din data

Art.1. În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Focșani nr. ____/____ 2024 se expropriează pentru utilitate publică imobilele – terenuri situate pe coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local “Optimizarea coridorului Nord-Sud prin realizarea rețelei de terminale intermodale, creșterea accesibilității rețelei de transport”.

Art.2. Decizia de expropriere constituie titlu executoriu, fără alte formalități, pentru predarea bunurilor imobile cuprinse în anexa care face parte din prezenta Decizie, atât împotriva celor expropriați cât și împotriva celor care pretind un drept asupra bunurilor imobile expropriate, până la soluționarea definitivă și irevocabilă a litigiilor legate de imobilele ce fac obiectul exproprierii.

Art.3. Contestațiile asupra Deciziei de expropriere nu suspendă transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile în cauză.

Art.4. Decizia de expropriere își produce efectele și în situația proprietarilor/titularilor unor drepturi reale asupra imobilelor cuprinse în anexă care nu s-au prezentat în termenul prevăzut de lege, care nu au prezentat un titlu valabil, precum și în situația în care nu sunt cunoscuți proprietarii, în situația succesiunilor nedeschise, a succesorilor necunoscuți, ori când nu se ajunge la o înțelegere privind valoarea despăgubirilor.

Art.5. Având în vedere faptul că sumele aferente despăgubirilor au fost consemnate într-un cont al expropriatorului, transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor cuprinse în anexa la prezenta Decizie, din proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice în proprietatea publică a Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Focșani, operează de drept la data emiterii prezentei Decizii de expropriere.

Art.6. Decizia de expropriere va fi afișată la sediul Consiliului Local al Municipiului Focșani, precum și pe pagina de internet a expropriatorului.

Expropriator -Municipiul Focșani
Primar
Cristi Valentin Misăilă

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

~~Victor~~ DUMITRU

Contrasemnează,
Secretar General al Municipiului Focșani
Marta Carmen Ghiuță