

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

"Teren intravilan în suprafață de 788 mp"

Adresa imobilului:	Jud. Vrancea, Comuna Vultur
Proprietar:	Comuna Vultur – domeniu privat
Client:	Primaria Comunei Vultur
Evaluator	Naltu Ionel

Data raportului	24.08.2023
Data evaluarii	24.08.2023

Evaluator: Naltu Ionel
Legitimația ANEVAR: 14496
Data predării raportului: 24 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 Naltu Ionel.

Evaluator autorizat	
Nume	Naltu
Prenume	Ionel
Nr.legitimatie	14496
Imobil evaluat	
Nr.CF / localitate	Vulturu
Cadastral / topografic	Tarla 52, Parcela 370
Adresa	Jud. Vrancea, comuna Vulturu, sat Vulturu, zona Becali , strada George Becali nr. 26
Proprietar conform CF	Comuna Vulturu
Client	Primaria Comunei Vulturu
Utilizator / Beneficiar	Primăria Comunei Vulturu

Scopul evaluarii	Evaluarea a fost solicitată de către Primăria Comunei Vulturu, în scopul vânzării terenului
Data inspectiei	16.08.2023
Data predarii raportului	24 august 2023
Curs de schimb valutar (curs BNR – folosit in calculul evaluarii) 1 € = 4,94 lei	
Tipul Valorii – 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”.	
Reglementari:	In conformitate cu Standardele ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 – Documentare și conformare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare	

Identificare scriptica : conform CF	Teren intravilan, categoria de folosință – curti constructii 150 mp, pasune – 638 mp
Identificare factica : conform inspectie	Conf. cu identificarea și descrierea din CF
Dreptul de proprietate evaluat	Absolut (integral)
Amplasare in localitate :	Comuna Vulturu, sat Vulturu, strada George Becali nr. 26
Denumire sat	Vulturu
Vecinatati : (preponderent)	Nord Drum, Teren Primărie

Calitatea vecinatatilor :	NS;S;B;FB	bună
Piata cumparatorului :	Da/Nu	DA
Piata vanzatorului :	Da/Nu	NU
Utilizarea actuala :		Teren pe care se afla amplasata o constructie – locuinta in suprafata de 60 mp
CMBU :	actuala/viitoare	Teren cu dezvoltare rezidențială
Teren		
Intravilan / extravilan :	conform CF	teren intravilan
Categoria de folosinta :	conform CF	Curti constructii/pasune
Suprafata :	mp/ha	788 mp
Utilitati la front stradal :		energie electrică, apa
Tipul drumului de acces la terenul evaluat :		Drum pietruit
Calitatea/starea drumului de acces :		Bună
Front stradal :	ml	~ 15,78 ml

Abordari în evaluare (folosite)		Abordarea prin piață – Metoda comparației directe
Valoare de piață propusă:		4.728 € echivalent a 23.350 lei Unitar 6 € / mp
Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul solicitantului / destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță; Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului ; Sunt exceptate de la prevederile prezentate părțile care potrivit reglementărilor în vigoare (conf. legislației) au acces la informațiile din prezentul raport.	
Condiții limitative	Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului; Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nici o altă evaluare; în caz contrar nu este validă;	



Cuprins

1. Termenii de referință ai evaluării	5
1.1 Identificarea și competența evaluatorului	5
1.2 Descrierea raportului	6
1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	6
1.4 Scopul evaluării	6
1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	6
1.6 Tipul valorii	7
1.7 Data evaluării	7
1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate	7
1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale	8
1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	9
1.12 Reglementări / Conformitatea cu SEV	9
2. Prezentarea datelor	9
2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect	9
2.2 Descrierea Juridică	10
2.3 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	10
2.4 Date despre zonă, comuna, vecinătăți și amplasare	11
2.5 Informații despre amplasament. Descriere fizică	12
2.6 Date privind impozitele și taxele	12
2.7 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
3. Analiza pieței	12
3.1 Considerente generale	13
3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect	14
3.3 Analiza cererii	14
3.4 Analiza ofertei	15
3.5 Echilibrul pieței	16
3.6 Analiza prețurilor	16
4. Cea mai bună utilizare	17
5. Evaluare	17
5.1 Abordarea prin piață	22
5.2 Abordarea prin venit.....	22
6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	23
7. Anexe.....	23
7.1 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	23
7.2 Prezentarea evaluatorului.....	24
7.3 Fotografii/schite ale proprietății	24

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către NALTU IONEL, care semnează raportul în calitate de Membru titular ANEVAR, legitimația 14496 – valabilă 2023.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate într-o posibilă tranzacție.

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de proprietatea evaluată, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul (Naltu Ionel), acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează raportul este Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al profesiei și are competența necesară întocmirii acestui raport;

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

Naltu Ionel



1.2 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR (SEV 2022), cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client	Primăria Comunei Vulturu
Adresa clientului	Loc.Vulturu, Jud. Vrancea
Destinatarul raportului	Primăria Comunei Vulturu
Utilizatorul raportului	Primăria Comunei Vulturu

1.4 Scopul evaluării

Evaluare pentru informare

1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

"Teren intravilan" înscris în CF 50783 Vulturu
Conform CF: Teren intravilan, destinație curți construcții/pasune, Tarlăua 52, Parcela 370
Adresa proprietății: Jud. Vrancea, Comuna Vulturu, sat Vulturu, strada George Becali nr. 26
Proprietar: Comuna Vulturu
<i>Dreptul de proprietate evaluat</i>
✓ Dreptul absolut de proprietate înscris în cartea funciară nr. 50783 Vulturu, ✓ Conform schiță cadastrală: Teren intravilan, destinație rezidențială ✓ Teren: 788 mp, teren intravilan, categoria de folosință curți construcții / pasune
✓ Inscrisuri privitoare la proprietate: Primăria Vulturu
✓ Conform înscrierii privitoare la sarcini: nu sunt
Evaluatorul a avut la dispoziție o copie schiță cadastrală, pusă la dispoziție de către solicitant, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform informațiilor primite de la beneficiar, proprietatea imobiliară <u>NU este grevată de sarcini</u>; ✓ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini; ✓ Evaluatoarei nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită). ✓ Imobilul este liber; ✓ Imobilul este concesionat conform HCL nr. 68/2005 – Consiliul Local Vulturu

1.6 Tipul valorii

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea "valorii de piață" așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general.

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”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost $1 \text{ €} = 4,94 \text{ lei}$

1.7 Data evaluării

Data predării raportului: 24 august 2023

Data inspecției: Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului d-nul Ioan Manolache la data de 16 august 2023;

Data de referință a evaluării: 24 august 2023

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: documentație pusă la dispoziție de către proprietar.

Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către d-nul Ioan Manolache și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile;

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate

Sunt prezentate în anexă

1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil;

Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii (dreptul absolut de proprietate);

Evaluatorul a examinat documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea împreună cu d-nul Ioan Manolache. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;

Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

Alte ipoteze:

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenului. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Ipoteze speciale considerate în estimarea valorii de piață – nu au fost considerate.

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului / destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului / destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;

Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare.

1.12 Reglementări / Conformitatea cu SEV

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Documentare și conformare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;

Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

2. Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect

Proprietatea evaluată "*Teren intravilan*" este situată în *Jud. Vrancea, Comuna Vulturu, sat Vulturu, zona Becali, strada George Becali nr. 26*. Această adresă se află în zona periferică a localității, zona rezidențială a satului Vulturu; accesul la imobil se face pe un drum pietruit, cu o bandă pe sens, proprietatea fiind situată pe partea stângă a străzii.

2.2 Descrierea Juridică

Descrierea imobilului, „ *Teren intravilan, destinație curți construcții și pasune* ; nr. cadastral 50783, T 52, P 370, Comuna Vulturu

Conform documentelor prezentate, dreptul de proprietate aparține Comunei Vulturu, iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietatea NU este grevată de sarcini.

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

2.3 Identificarea bunurilor evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nicio componenta nonimobiliară

2.4 Date despre zonă, comună, vecinătăți și amplasare

Vulturu este o comună în județul Vrancea, la limita între regiunile istorice Moldova și Muntenia, România, formată din satele Boțârlău, Hângulești, Maluri, Vadu Roșca și Vulturu (reședința).

Comuna Vulturu ocupă o parte a extremității nord-estice din Câmpia Română, aflându-se în zona de sud-est a județului, la limita cu județul Galați, în zona de vărsare a râului Putna în Siret. Satele Vulturu și Boțârlău se găsesc pe malul drept al Putnei la distanța de 10 km. Satul Vadu Roșca se află pe malul drept al Siretului de o parte și de alta a Putnei Vechi sau Putna Seacă, cum este denumită de localnici. Față de formele de relief mai îndepărtate comuna se găsește pe o porțiune îngustă limitată spre nord-vest de curbura Carpaților, iar la sud-est de cotul pe care îl face Siretul spre Galați.

Prin comună trece șoseaua națională DN23, care leagă Focșaniul de Brăila. Din acest drum se ramifică la Vulturu șoseaua județeană DJ204D, care duce spre nord la Suraia și mai departe spre vest la Focșani. Tot din DN23, la Boțârlău se ramifică șoseaua DJ204G, care duce spre nord tot la Suraia și mai departe la Vânători.

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă rezidențială.

Sintetizat analiza zonei se prezintă astfel:

Tipul locației	☐ Urban	☐ Suburban	☒ Rural
Distanța față de centrul localității	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Densitatea construcțiilor în zonă	☐ >75%	☒ 25% - 75%	☐ < 25%
Caracterul edilitar al zonei (preponderent)	☒ Mixt	☐ Industrial	☐ Comercial
Infrastructură	☐ Bună	☐ Medie	☒ Curs realizare

Accesul în zonă	☒ Auto	☐ Bus	☐ Tramvai	☐ Metrou
Vârsta construcțiilor în zonă	☒ < 50 ani	☐ ~ 50 ani	☐ > 50 ani	
Utilități edilitare	☒ En. Elect.	☒ Rețea apă	☐ Rețea gaz	☐ Reț. termoficare
Locuri de parcare	☐ Mare	☐ Mediu	☐ Mic	☒ Inexistent
Nivel de dezvoltare	☒ Încet	☐ Stabilizat	☐ Rapid	☐ Total dezvoltat

Economia zonei	☐ Scăzută	☐ În regres	☐ Stagnare	☒ În dezvoltare
Somaj	☐ În creștere	☐ Stagnare	☒ În scădere	

Concluzii generale	✓ În zonă sunt amplasate constructii cu destinatie rezidențială ✓ Dotări și rețele edilitare insuficiente ✓ Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți. ✓ Ambient civilizat.
--------------------	--

2.5 Informații despre amplasament. Descriere fizică "Teren intravilan"

Identificare	Tarlaua 66, Parcela 370					
Tipul	teren intravilan					
Utilități	energie electrică , apa					
Cota	☐	Indiviza	☒	exclusiva		
Proprietate	☐	De stat	☒	personala		
Front stradal	☐	Nu	☒	Da, ~ 17 ml		
Forma	☐	neregulata	☒	regulata		
Planeitate	☐	inclinat	☒	plan	☐	Partial inclinat
Amenajari	Ziduri de sprijin	☐	Da	☒	Nu	
	Canale de desecare	☐	Da	☒	Nu	
	Terasare pe portiuni	☐	Da	☒	Nu	
	Alte amenajari	☐	Da	☒	Nu	
Teren în surplus (considerat de evaluator)		☐	Da	☒	Nu	
Teren în exces (considerat de evaluator)		☐	Da	☒	Nu	

[illegible]

În conformitate cu Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.
Calculul impozitului datorat datorită deținerii proprietății evaluate nu a fost considerat relevant în cadrul abordării în evaluare.

Istoricul proprietății:
Ofertele sau cotațiile curente sunt prezentate în cap. analiza pieței specifice – analiza prețurilor.

3.1 Considerente generale

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. Evaluatorii folosesc analiza pieței pentru a determina dacă este o confirmare a pieței pentru o proprietate existentă cu o anumită utilizare sau dacă este evident că va fi o confirmare a pieței pentru o utilizare propusă a unui amplasament într-un moment în viitor.

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți.

Pentru a evidenția confirmările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți, analistul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta competitivă de pe piața analizată - acum și în viitor. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața prezenta și condițiile ce ar caracteriza piața peste o perioadă de prognoza.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură în funcție de poziția sa competitivă pe piața sa. Cunoscând caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul va putea identifica proprietățile competitive (oferta) și va putea înțelege avantajele comparative pe care proprietatea le oferă potențialilor cumpărători (cererea). Împreună cu înțelegerea condițiilor economice, a efectului lor asupra pietelor imobiliare, evaluatorul va putea aprecia mai bine influențele externe ce afectează proprietatea.

Proprietatea imobiliară se încadrează în piața imobiliară, segmentul de piață a loturilor de teren pretabile pentru clădiri rezidențiale.

Cererea în zonă este scăzută, din cauza emigrării populației către orașe, la fel și oferta în zona dată este foarte mică.

Tendința actuală este de stagnare a prețurilor, având în vedere că este o zonă în care se simte acut lipsa forței de muncă cât și populația tot mai îmbătrânită, și lipsa investițiilor majore în zona dată. Proprietatea supusă evaluării prezintă o atractivitate scăzută pe piața imobiliară, iar potențialii cumpărători au elemente de comparație, factori ca : amenajările și accesibilitatea, accesul la stradă, mărimea amplasamentului, iar perioada de absorbție a proprietății se situează într-un interval de 12-24 luni, în condițiile unui marketing adecvat și o promovare medie spre ridicată a anunțului de vânzare.

În comuna Vulturu au fost identificate câteva parcele oferite spre vânzare, s-a identificat oferte din comunele învecinate, Rastoca, Suraia.

Oferta de terenuri cu deschidere la drum de acces, cu acces la utilitățile zonei variază între 4-8 eur/mp, negociat prețul poate fi până la 4-7 eur/mp.

3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Localizare proprietate: *Jud. Vrancea, Comuna Vulturu, sat Botârlău, zona Becali, str. George Becali nr. 26*

Proprietatea evaluată "Teren intravilan"; subpiața specifică este cea a proprietăților de tip "teren intravilan" cu destinația curții construcții/pășuni, utilizare rezidențială.

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de **zona mediana** a localității

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre, **zona mediană**, precum și alte zone similare din punct de vedere economic și social din localitatea de amplasare (Comuna Vultur).

3.3 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Populația din "aria" proprietății	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Venitul pe gospodărie	☒ < med. națională	☐ ~ med. națională	☐ > med. națională
Puterea de cumpărare²	☒ < med. națională	☐ ~ med. națională	☐ > med. națională
Rata vânzărilor³	☐ în scădere	☒ stagnare	☐ în creștere
Accesul în zonă	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Politici publice zonale	☐ dezavantaj	☐ neinfluentabil	☒ avantaj
Creșterea economică a zonei	☐ dezavantaj	☐ neinfluentabil	☒ avantaj

Concluzii generale

- ✓ În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
- ✓ Potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu;

² Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

³ Rata de raportare a vanzarilor din aria comerciala

3.4 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar. Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprie. similare	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Disponibilitatea terenului ocupat	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Tendința prețului	☐ scădere	☒ stagnare	☒ Creștere

Costuri de construire	☐ scădere	☐ stagnare	☒ Creștere
------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--

Condiții si circumstanțe economice speciale:

a. Condițiile politice	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
b. Condițiile juridice	☐ favorabile	☒ neinfluentabile	☐ dezavantajoase

c. Condițiile econom. generale	☒ favorabile	☐ neinfluentabile	☐ dezavantajoase
d. Condițiile sociale	☐ favorabile	☒ neinfluentabile	☐ dezavantajoase
Impactul administrativ / reglementari locale		☒ Favorabil	☐ nefavorabil
Disponibilitatea de finanțare /creditare	☐ mică	☒ medie	☐ mare

Concluzii generale

- ✓ Există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "mediu";
- ✓ În aria de piață definită, există proprietățile similare calitativ cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată medie;
- ✓ Proprietățile „disponibile” predominante (construcții) în aria de piață sunt atât vechi cât și noi;
- ✓ Tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative (față de utilizarea industrială / comercială): nu există.
- ✓ Oferta de terenuri în comuna Vultur, județ Vrancea, nu este una generoasă, cu toate că terenuri libere de construcții, pretabile pentru edificare construcții rezidențiale și comerciale au fost identificate. Ofertele identificate în mediul online au suprafețe cuprinse în intervalul 1000- 5150 mp, la prețurile de 4-8 eur/mp.

3.5 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

NU	Piața activă: <i>Scaderea ofertei este însoțită de o cerere relativ excedentară și o stagnare a prețurilor</i>
NU	Piață în declin: Caracterizată de o ofertă în creștere, un decalaj corespunzător în cerere și o scădere a prețurilor
NU	Piață a cumpărătorului <i>O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i>
DA	Piață a vânzătorului <i>O piață activă, în care vânzătorii de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.</i>

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	☒ Scăzut	☐ „Echilibru relativ”	☐ Peste ofertă
Nivelul ofertei	☒ Scăzut	☐ „Echilibru relativ”	☐ Peste cerere
Val. de piață a prop. similare în zonă	☐ În creștere	☒ „Echilibru relativ”	☐ În scădere
Perioada de marketabilitate	☐ < 6 luni	☒ 6 -12 luni	☐ >12 luni

Lichiditate	☐	Mică	☒	Medie	☐	Mare
Interes la cumpărare	☐	Mare	☒	Mediu	☐	Mic
Interes la închiriere	☐	Mare	☐	Mediu	☒	Mic

Concluzii generale

- ✓ În zonă sunt amplaste constructii tip rezidential sau comercial;
- ✓ Dotări și rețele edilitare suficiente/in curs de realizare;
- ✓ Ambient civilizat, liniștit, fără poluare cu noxe auto semnificative;
- ✓ Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți în zona.

3.6 Analiza prețurilor

Proprietăți comparabile – Vanzari	Suprafata	Pret	Negociere
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-rastoaca-IDhnAqx.html	1000 mp	4.000 €	500 €
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1600mp-casa-veche-hangulesti-vrancea-IDhqx7i.html	1600 mp	12.000 €	800 €
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-suraia-strada-libertatii-IDwYGz.html	5150 mp	25.000 €	2.500 €

Concluzii generale

- ✓ Piață a cumpărătorului, din anul 2008 până în prezent;
- ✓ Trend descendent al valorii pe piața specifică începând cu anul 2008 cu o usoara încetinire la sfârșitul anului 2013 și o stagnare sau chiar cu ușoară revigorare începând cu anul 2015;
- ✓ Număr redus de tranzacții.

4. Cea mai buna utilizare

Utilizare prezentă

☒ Rezidențial

☐ Comercial

Cea mai bună utilizare poate fi definită ca “ *utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare*”

Analiza CMBU pune accentul pe potențialele utilizări ale terenului “*considerat a fi liber*”. Terenul este analizat în una din următoarele situații:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului liber;
- ✓ cea mai bună utilizare a terenului construit

Terenul evaluat este amplasat în *zona mediană* a localității, zonă cu utilități satisfăcătoare, accesul în curs realizare, zona este în dezvoltare.

Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, la data evaluării, terenul evaluat ar prezenta interes mediu pentru o dezvoltare rezidențială – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt:

- ✓ proprietate pentru spații de locuit

Constatând faptul că piața actuală nu face diferențe semnificative între tipurile de utilizări non-rezidențiale ale proprietăților descrise anterior din aria de piață definită, atât chiriile cât și pierderile din neocupare precum și ratele de capitalizare fiind similare indiferent dacă spațiul este utilizat pentru depozitare, comerț en gross, servicii sau producție/industrie, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietății evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare (comercială/industrială).

Proprietatea evaluată este una rezidențială (teren cu destinație/posibilitate dezvoltare rezidențială) și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa, prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU aceasta:

➤ Este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă (se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări - destinații).

5. Abordarea prin piața

5.1 Abordarea prin piață

Evaluatorul a folosit ca metodă de estimarea a valorii terenului metoda comparației directe ducând la o opinie a valorii de piață a acestuia.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Criteriile și elementele de comparație au fost:

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret vanzare/ofertare - Total (euro)		4000	12000	25000
Pretul de vanzare/ ofertare unitar (eur/mp)		4,0	7,5	4,9
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	similar	similar	similar
Restricții legale	fara/medii	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	Numerar	similare	similare	similare
Condiții de vanzare	tranzacție nepartinitoare	similar	similar	similar
Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare : județ Vrancea	Comuna Vulturu, sat Vulturu	Comuna Rastoaca	Comuna Vulturu, sat Hingulești	Comuna Suraia
Caracteristici fizice :				
Suprafața - mp	788	1000	1600	5150
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	15,78	da, suficient dezvoltat	da, suficient dezvoltat	da, suficient dezvoltat
Topografie	plan	plan	plan	plan
Eliberare teren	nu este cazul	nu este cazul	da	nu este cazul
Utilități (en. el,apa, canalizare)				
	da/da/nu	nu/nu/nu	da/da/nu	da/da/nu
Utilizare	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan

Grila de piață se prezintă astfel:

Elemente de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		intravilan Rastoaca	intravilan Vulturu	intravilan Suraia
Data	prezent	oferta	oferta	oferta
Suprafața - mp	788	1000	1600	5150
Pret vanzare/ofertare Total (euro)		4.000,00	12.000,00	25.000,00
Pret de vanzare/ofertare unitar (lei/mp)		4,00	7,50	4,85
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Negociere/interviu		0,2	0,375	2500
Marja negociere % din total		5%	5%	10%
Marja de negociere valorica		0,2	0,4	0,5
Pret de vanzare ajustat		3,80	7,13	4,37

Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	similar	similar	similar
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		3,80	7,13	4,37
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara/medii	similar	similar	similar
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		3,80	7,13	4,37
Conditii de finantare	Numerar	similare	similare	similare
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		3,80	7,13	4,37
Conditii de vanzare	tranzactie nepartinitoare	similar	similar	similar
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		3,80	7,13	4,37
Conditii ale pietei (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		3,80	7,13	4,37
Localizare	Comuna Vultur, sat Botârlău	Comuna Râstoca	Comuna Vultur, sat Hingulești	Comuna Suraia
Ajustarea (%) / total		-5%	0%	-5%
Ajustare valorica		-0,2	0,0	-0,2
Pret ajustat (eur/mp)		3,61	7,13	4,15

Caracteristici fizice

a) Marime (dimensiune) si forma	788	1000	1600	5150
Ajustarea (%) / total		0%	5%	5%
Ajustare valorica		0,0	0,4	0,2
b) Front stradal - deschidere la fatada	15,78	da, suficient dezvolt.	da, suficient dezvolt.	da, suficient dezvolt.
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
c) Acces	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum comunal
Ajustarea (%) / total		0%	0%	-10%
Ajustare valorica		0,0	0,0	-0,4
d) Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0



e) Eliberare teren (constructii demolabile)	nu este cazul	nu este cazul	da	nu este cazul
Ajustarea (%) / total		0%	-20%	0%
Ajustare valorica		0	-1,425	0
Pret ajustat (eur/mp)		3,6	6,1	3,9
Utilitati	energie, apa	fara utilitati	apa, energie	apa, canal, energie
Ajustarea (%) / total		30,0%	0,0%	0,0%
Ajustare valorica		1,1	0,0	0,0
Pret ajustat (eur/mp)		4,69	6,06	3,94
Utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		4,69	6,06	3,94
Pret ajustat (eur/mp)		4,0	4,9	5,5
Ajustarea bruta	absolut	0,9	1,1	0,8
	procentual %	23,5%	15,0%	19,3%
Nr. ajustari		3	3	3

Suprafata - mp	788
Opinie/euro - mp	6
Valoare estimata - euro	4.728
Valoare estimata - lei	23.356
Valoare LEI - rotunjita	23.350
Data evaluarii	24.08.2023

Suprafata	788 mp	Opinie unitara	6 Eur/mp
Valoarea estimata	4.728 Euro	echivalent a	23.350 lei
Curs valutar 1 Euro	4,94	la data de	24 august 2023

Abordarea prin piata = 4.728 Euro Echivalent 23.350 lei



Explicarea ajustarilor

Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative

<i>S-au ajustat comparabilele oferate datorita faptului ca aceste proprietati sunt oferate si nu tranzactii. Din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul final de tranzactionare al proprietatilor de acest fel este mai mic in comparatie cu pretul de oferta</i>	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate absolut
Restrictii legale – coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori
Conditii de finantare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar, atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Conditii de vanzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului – constrangeri privind tranzactia
Conditii ale pietei (timpul)	Nu au fost necesare ajustari
Localizare	Comparabilele s-au ajustat datorita amplasamentului superior sau inferior fata de proprietatea subiect
Caracteristici fizice	
Marime (dimensiune) si forma	S-au aplicat ajustari comparabilelor 2 si 3 deoarece acestea au suprafete mai mari decat proprietatea subiect .
Front stradal - deschidere la fatada	Nu au fost necesare ajustari
Acces	Comparabilele s-au ajustat în funcție de modalitatea de acces la drumul principal al comunei
Topografie	Nu au fost necesare ajustari
Eliberare teren (constructii demolabile)	S-a aplicat ajustari comparabilei 2 , deoarece exista o constructie nefunctionala ce trebuie demolata
Utilitati	S-au aplicat ajustari comparabilelor deoarece au utilitatile la front si s-a facut cu o suma estimata de evaluator pe baza datelor de piata
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari, atat proprietatea subiect cat si comparabilele avand cea mai buna utilizare similara
Valoarea aleasa a fost valoarea cu cele mai putine ajustari (ajustarea bruta absoluta cea mai mica)	

5.2 Abordarea prin venit

În abordarea prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului.

Datorită tipului proprietății și caracteristicilor acesteia, precum și calitatea /cantitatea datelor de piață relevante evaluatorul a considerat nerelevantă/neaplicabilă abordarea prin venit.

În aceste condiții valoarea obținută prin această metodă este:

Abordarea prin venit = neaplicabilă € echivalent a - neaplicabilă lei

6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

Rezultate obținute: echivalent a (rotunjit) :	Abordarea prin piață 4.728 € 23.350 lei	Abordarea prin venit neaplicabilă € neaplicabilă lei	Abordarea prin cost neaplicabilă € neaplicabilă lei
În analiza selectării indicației asupra valorii s-a ținut cont de:			
Adecvarea metodei	bună	neaplicată	neaplicată
Precizia	bună	-	-
Cantitatea informațiilor	suficientă	-	-

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

4.728 € echivalent a 23.350 lei

Valoarea a fost determinată prin abordarea prin piață – metoda comparațiilor

Valoarea nu conține TVA;

Evaluator
Ionel Naltu



Anexe

7.1 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, etc.;
- revistele de profil: Vand și Cumpar ;
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică (<http://www.INSSE.ro/cms/>).
- Costuri de construcție - Catalogue "COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE

INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin catalogul "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)"

- Devize de lucrări construcții.

7.2 Prezentarea evaluatorului

Subsemnatul Naltu Ionel certifică ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute.

De asemenea certifică ca analizele și concluziile prezentate și susținute în acest raport sunt limitate numai de ipotezele și condițiile limitative specificate.

Declar pe proprie răspundere că nu am nici un interes personal în scopul valorificării prezentului raport de evaluare.

Evaluatorul nu este acționar, asociat sau persoană implicată cu clientul.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord sau înțelegere care să-i confere acestuia un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

La data elaborării prezentului raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru titular ANEVAR, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară să efectueze acest raport de evaluare.

Date de contact:

Telefon: 0724 266 364

Fax: 0237 230 195

e-mail: naltu_ionel@yahoo.com

Rapoartele de evaluare sunt realizate cu respectarea Standardelor ANEVAR și a Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator adoptat de către ANEVAR.

Tranzactii si Oferte

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-rastoaca-IDhnAqx.html>



Postat: 21 august 2023

Teren intravilan Rastoaca

4 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren in intravilanul localitatii Rastoaca, 1000mp. Pretul este de 4 euro/m.

Locatia terenului

PRIVAT



Bogdan

Pe OLX din septembrie 2013

Activ pe 22 august 2023

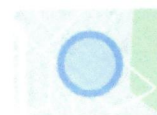
Trimite mesaj

076 468 0518

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Focsani,
Vrancea



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Areți mai multe

Publicitate



PUBLICITATE



Comparabila 2 : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1600mp-casa-veche-hangulesti-vrancea-IDhqx7i.html>

Postat 26 iulie 2023

Teren 1600mp + casa veche Hangulesti Vrancea

12 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 1600 m² Extravilan / intravilan, intravilan

DESCRIERE

Casa veche inutilizabila + anexe + teren arabil, totul in suprafata de 1600mp in sat Hangulesti, com. Vulturii, Vrancea. CF liber se sarcini.

PRIVAT



Rodica Stoian

Pe OLX din ianuarie 2022

Activ pe 26 iulie 2023

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Hangulesti,
Vrancea



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Areți mai multe

Publicitate



Comparabila 3 : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-suraia-strada-libertatii-IDwYGz.html>

[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Vrancea](#) > [Vulturii](#) > [Vulturii](#) > [Teren Suraia / Strada Libertatii](#)



Teren Suraia / Strada Libertatii

[Vulturii, Vulturii, Vrancea](#)

25 000 €

[Propune un preț](#)

Rata estimată:
735 RON /luna

Avans:
18.563 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Trimite mesajul](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

 Suprafață **5.150 m²**
 Locație [Cere informații](#)
 Vizionare la distanță [Cere informații](#)

 Tip teren **intravilan**
 Dimensiuni [Cere informații](#)
 Tip vânzător **agenție**

Agente imobiliara

RE/MAX Golden Home



PRIMĂRIA COMUNEI VULTURU		
JUDEȚUL VRANCEA		
NR. ÎNREGISTRARE	6352	
ZIUA ...	LUNA ...	ANUL ...
29	06	2023

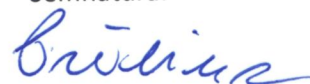
Domnule Primar

Subsemnata , Crăciun Marghiolița ,dmiciliată în Mun. Focșani ,Ale.Școlii nr.8,bl.H7 , sc.3,et.4,ap.57 , prin prezenta îmi exprim dorința de a cumpăra suprafața de teren , aferentă casei, a cărei proprietar sunt . Terenul este situat in T.52,P.370Cc,370A-zona Becali,sat Vultur , având nr. cadastral 50783 și nr. carte funciară 50783.

Vă mulțumesc !

29.06.2023

Semnătura:



ROMANIA

CARTE DE IDENTITATE
174484

IDENTITY
CARD

CARTE
D'IDENTITE
SERIA
CNP 2610901390689

SERIE VN NR 636484

J2N65

Nume/Nom/Last name

CRĂCIUN

CRACIUN
Prenume/Prenom/First name

Prenome/Prezome/First Name
MARGHIOLITA

MARGHIOLIA
Estânie/Nationalite/Nationality

Cetățenie/Nationalitate
Română / ROU

Română / ROU
Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.VN Com.Vultur

Domiciliu/Adresse/Address

Jud. VN Mun. Focșani

Jud.VN Huh.Pocșani
Ale.Scolii nr.8 bl.H7 sc.3 et.4 ap.57
Valabilitat

Ale.Şcolii nr.8 Bt.11
Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Focşani

Sex/Sexe/Sex
F

792 VN

792 (exp)

VN

[illegible]



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

Dosarul nr. 56964 / 26-05-2023

INCHEIERE Nr. 56964

Inspector: ADRIAN NICOLAE MOCANU

Registrator: FLORIN GROZAVU

Asistent registrator: MIRELA STEFANIU

Asupra cererii introduse de COMUNA VULTURU privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.14/21-07-2005 emis de CONSILIUL LOCAL VULTURU;
- Act Administrativ nr.15/21-07-2005 emis de CONSILIUL LOCAL VULTURU;
- Act Administrativ nr.310/11-01-2023 emis de PRIMARIA VULTURU;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-

pentru serviciul avand codul 263

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 50783, inscris in cartea funciara 50783 UAT Vulturu avand proprietarii: COMUNA VULTURU in cota de 1/1 de sub B.1;
- actualizare categorie de folosinta teren din pasune in curti constructii pentru suprafata de 638mp asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 50783 UAT Vulturu;
- schimbare domentialitate din public in privat asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 50783 UAT Vulturu;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA VULTURU

ROSCULESCU GHEORGHE

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50783 Vultur

Nr. cerere **56964**
Ziua **26**
Luna **05**
Anul **2023**

Cod verificare

100137868705



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vultur, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50783	788	Constructia C1 inscrisa in CF 50783-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24831 / 17/06/2011		
Act Normativ nr. 908, din 06/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (ANEXA;HOT 15/2005);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
2) COMUNA VULTURU , CIF:4298059, domeniul privat		
56964 / 26/05/2023		
Act Administrativ nr. 14, din 21/07/2005 emis de CONSILIUL LOCAL VULTURU; Act Administrativ nr. 15, din 21/07/2005 emis de CONSILIUL LOCAL VULTURU; Act Administrativ nr. 310, din 11/01/2023 emis de PRIMARIA VULTURU;		
B2	schimbare domenialitate din public in privat	A1
B3	actualizare categorie de folosinta teren din pasune in curti constructii pentru suprafata de 638mp	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
36139 / 31/08/2012		
Act Administrativ nr. 94, din 29/10/2005 emis de CONSILIUL LOCAL VULTURU (hot nr. 68/12-08-2005 emis de CONSILIUL LOCAL VULTURU; act administrativ nr. 10/08-02-2012 emis de CONSILIUL LOCAL VULTURU; Certificat de atestare fiscala nr. 4712/2012);		
C1	se noteaza folosinta gratuita asupra terenului	A1
1) PARASCHIV DOREL		

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

07-06-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MIRELA STEFANIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

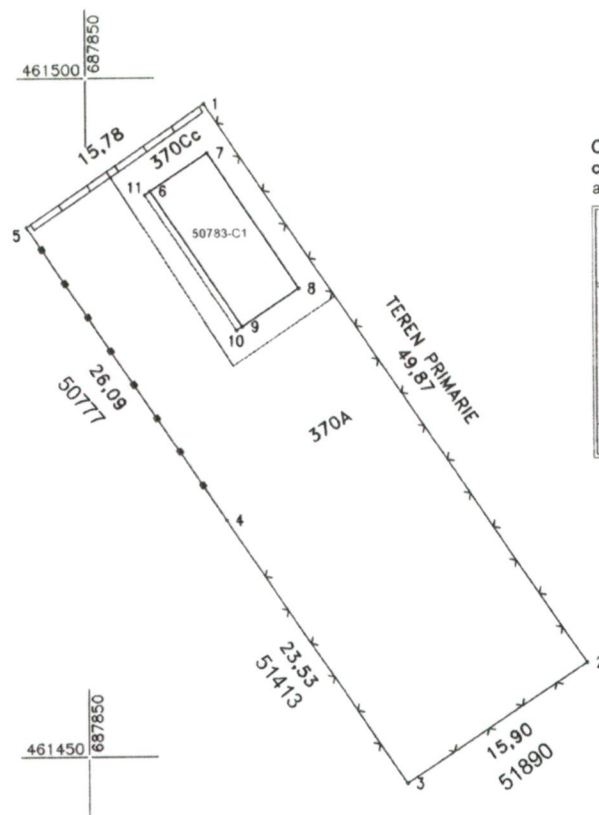
ANEXA NR.16

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
50783	788mp	T.52.P.%370Cc,%370A-Intravilan Vultur
Cartea Funciara nr.	50783	UAT
		Vultur

Gheorghe
Rosculescu

Semnat digital de
Gheorghe
Rosculescu
Data: 2023.05.26
12:54:37 +03'00'



Calculul analitic pentru suprafata
construită și neconstruită, necesară pentru a
asigura exploatarea normală a construcției.

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi latiuri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	461491.713	687854.718	4.999
7	461494.490	687858.875	12.000
8	461484.512	687865.541	4.999
9	461481.735	687861.384	0.500
10	461481.457	687860.968	12.000
11	461491.435	687854.302	0.500
S(2)=65.99mp P=34.999m			

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
%370	Cc	150	Terenul este împrejmuit. Pe latura 1-5 gard din beton cu fundatie.
%370	A	638	Pe laturile dintre punctele 1-2-3-4, gard polasa.
			Pe latura 4-5 gard metalic fara fundatie.
Total		788	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
C1	CL	60	Suprafata constr. desfasurata = 60. C1-50783
Total		60	

Suprafata masurata = 788 mp
Suprafata din act = 788 mp

Executant: ROSCULESCU GHEORGHE
AUT.SERIA RO-VN-F,NR.0068

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întinerii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și parafă

Data: MAI 2023

Confirm int

nspector

Digitally signed by Adrian-Nicolae Mocanu
in the presence of the notary public, the notary public
Adrian-Nicolae Mocanu,
serialNumber=MAN3, st=Vrancea,
givenName=Adrian-Nicolae, sn=Mocanu
Date: 2023.05.29 08:14:52 +03'00'

Ștampila BCPI

CARTE FUNCİARĂ NR. 50783-C1
COPIE

Carte Funciară Nr. 50783-C1 Vulturu

Construcții

A. Partea I. Descrierea imobilului

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	50783-C1	Loc. Vulturu, Jud. Vrancea	S. construită la sol:60 mp; C1- casa de locuit, construită cu BCA acoperita cu tabla din anul 2005

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36139 / 31/08/2012		
Act Administrativ nr. 94, din 29/10/2005 emis de CONSILIUL LOCAL VULTURU (hot nr. 68/12-08-2005 emis de CONSILIUL LOCAL VULTURU; act administrativ nr. 10/08-02-2012 emis de CONSILIUL LOCAL VULTURU; Certificat de atestare fiscala nr. 4712/2012);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) PARASCHIV DOREL	A1
6737 / 19/02/2013		
Act Notarial nr. 70, din 12/02/2013 emis de NP OSOIANU LACRAMIOARA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) MIHALCEA VALERICA , casatorit cu 2) MIHALCEA GEORGETA	A1
57394 / 17/08/2015		
Act Notarial nr. 814, din 14/08/2015 emis de NP Osoianu Lacramioara;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept de cumparare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CRACIUN MARGHIOLITA , divortata	A1
2927 / 06/01/2023		
Act Notarial nr. 14, din 04/01/2023 emis de N.P. Druga Gheorghe;		
B4	notare promisiune bilaterala de vanzare cumparare 1) CRİHAN IULIA-NICOLETA , (pentru VISAN NICOLETA)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	50783-C1	construcții de locuințe	60	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 60 mp; C1- casa de locuit, construită cu BCA acoperită cu tabla din anul 2005

Neutilizabil în circuit civil

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE



1. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Mihalcea Valerică, cetățean român, domiciliat în Mun. Focșani, str. Culturii, nr. 14, ap. 10, jud. Vrancea, identificat cu CI seria VN, nr. 288704, eliberată la 13.08.2007 de către SPCLEP Focșani, cu termen de valabilitate până la 02.04.2017, cnp 1740402390754 și **Mihalcea Georgeta**, cetățean roman, domiciliată în Mun. Focșani, str. Culturii, nr. 14, ap. 10, jud. Vrancea, identificată cu CI seria VN nr. 288703 eliberată la data de 13.08.2007 de SPCLEP Focșani, cu termen de valabilitate până la 19.07.2017, cnp 2730719390691, soți, în calitate de **vânzători**.--

Crăciun Marghiolița, divorțată, cetatean roman, domiciliată în Mun. Focșani, Alea Școlii nr. 8, bl. H7, sc. 3, et. 4, ap. 57, jud. Vrancea, posesoare a CI, seria VN, nr. 255212 eliberată la data 08.09.2006 de catre SPCLEP Focșani, cnp 2610901390689 prin mandatar **Palade Georgiana**, cetatean roman, domiciliată în Mun. Focșani, Alea Școlii nr. 8, bl. H7, sc. 3, et. 4, ap. 57, jud. Vrancea, identificată cu CI, seria VN, nr. 382753 eliberată la data 07.06.2010 de catre SPCLEP Focșani, cu termen de valabilitate până la 18.07.2017, cnp 2860718394451, conform procurii autentificată sub nr. 574/24.03.2015 la BIN Strună Carmen, cu sediul în Mun. Focșani, jud. Vrancea, în calitate de **cumpărătoare**.----- au solicitat Notarului Public, redactarea și autentificarea prezentului contract de vânzare - cumpărare:-----

2. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Subsemnații **Mihalcea Valerică și Mihalcea Georgeta** declarăm ca vindem către **Crăciun Marghiolița** prin mandatar, dreptul de proprietate asupra imobilului format din construcții situat în intravilanul com. Vultureu, sat Vultureu, jud. Vrancea, în suprafață totală de **60,00 mp** - cu destinația de locuință, iar terenul aferent construcțiilor în suprafață totală de **788,00 mp** identificat cadastral astfel: - suprafața de **150,00 mp** - categoria curți construcții în tarla 52, parcela 370; - suprafața de **638,00 mp** - categoria pășune în tarla 52, parcela 370, este proprietatea Consiliului Local al com. Vultureu, jud. Vrancea, întreg imobilul învecinat la Nord - Drum pe o lungime de 15,78 ml; Est - Teren Primarie pe o lungime de 49,87 ml; Sud - Teren Primarie pe o lungime de 15,90 ml; Vest - Teren Primarie pe o lungime de 49,62 ml, conform planului de amplasament și delimitare imobil, acest din urmă înscris fiind cunoscut și însușit de noi părțile, înscris în Cartea Funciară nr. 50783- C1, 50783, având nr. cadastral 50783 - C1, 50783.-----

Notă: Eu **Crăciun Marghiolița** prin mandatar mă oblig să reglementez regimul juridic al terenului aferent construcției, cu Consiliul Local al com. Vultureu, jud. Vrancea prin încheierea unui contract de vânzare - cumpărare, conform adeverinței emisă de către Primăria com. Vultureu, jud. Vrancea.-----

Noi vânzătorii, declarăm că am dobândit imobilul, descris mai sus pe cumpărare conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub 70/12.02.2013 la BNP Osoianu Lăcrămioara cu sediul în com. Vulturu, Vrancea.

3. **PREȚUL**

Prețul acestei vânzări este suma de 40.000,00 lei (patruzecimilei) pe care vânzătorii, declarăm ca l-am primit de la cumpărătoare prin mandatar astăzi, de autentificării prezentului înscris, acest înscris reprezentând chitanța descărcătoare de primire a prețului și nu mai emitem nici un fel de pretenții prezente sau viitoare cu privire la acesta.

Noi vânzătorii, declarăm ca prețul de mai sus nu este purtător de TVA nefiind cazul, conform legislației în vigoare.

Eu cumpărătoarea prin mandatar declar că suma provine din surse proprii licite și că am luat la cunoștință de prevederile Legii 656/2002 privind combaterea spălării banilor.

4. **TRANSMITEREA PROPRIETĂȚII ȘI A FOLOSINȚEI**

Noi părțile am convenit ca predarea - primirea bunului să se realizeze până cel mai târziu la data de 31.08.2015, noi vânzătorii urmând a-l folosi cu titlu gratuit conform destinației sale, dar cu obligația de a-i asigura paza, de a-l conserva cu prudența și diligența unor buni proprietari, de a nu permite nici unui terț să se folosească, de a nu-l dezmembra sau modifica și de a restitui imobilul la termen de mai sus, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei.

5. **GARANȚII**

Noi vânzătorii, declarăm că imobilul - construcții ce face obiectul prezentului contract se află în circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate, al vreunei acțiuni posesorii, nu face obiectul unui litigiu sau a unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, este liber de sarcini și nu face obiectul unor drepturi de creanță, nu este sechestrat, nu este grevat de vreo sarcina legala sau conventionala, nu este niciuna dintre situatiile prevazute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și nu face obiectul unui patrimoniu de afectatiune, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară nr. 57199/14.08.2015, emis de către OCPI Vrancea - BCPI Focsani și de toate impozitele și taxele de orice natură datorate bugetului statului și/sau bugetelor autorităților locale sunt achitate la zi, conform certificatului fiscal nr. 5878/14.08.2015 emis de către Primăria com. Vulturu, jud. Vrancea, de la această dată trecând în sarcina noii dobânditoare prin mandatar.

Totodată garantăm pe cumpărătoare prin mandatar, împotriva oricărei evicțiuni și a viciilor ascunse conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 C.civ. dacă fost indeplinită de către cumpărătoare prin mandatar, obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi vânzătorii, avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

6. **DISPOZIȚII FINALE**

104

Eu cumpărătoarea prin mandatar, declar că am cumpărat de la vânzători, dreptul de proprietate asupra imobilului – construcții, situat în com. Vulturu, sat Vulturu, jud. Vrancea, cu prețul și în condițiile menționate mai sus și suntem de acord cu conținutul prezentului înscris.

Noi vânzători, declarăm ca ni s-a adus la cunoștință obligativitatea de a pune la dispoziția cumpărătoarei prin mandatar, certificatul de performanță energetică a clădirii conform Legii 372/2005 modificată și completată și nu deținem acest certificat.

Eu cumpărătoarea prin mandatar, declar ca nu am primit de la vânzători pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract, certificatul de performanță energetică și mă oblig să-l obțin în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului pe cheltuiala mea și să-l înregistrez împreună cu contractual de vânzare cumpărare la Administrația Financiară Locală – Direcția de Taxe și Impozite.

Noi vânzători declarăm ca toate cheltuielile cu privire la utilitățile imobilului sunt achitate la zi.

Noi părțile contractante declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii 241/2005 privind evaziunea fiscală și că prețul din contract este cel real.

Cheltuielile notariale, înscrierea în cartea funciare pe numele noii dobanditoare prin mandatar, cad în sarcina cumpărătoare prin mandatar, iar plata impozitului din venitul rezultat din transferul proprietății imobiliare, în conformitate cu art. 77¹ Cod fiscal, cade în sarcina vânzătorilor.

Noi părțile suntem de acord în totalitate cu înscrierile care au stat la baza redactării prezentului act, ce reprezintă voința noastră, consimțim la autentificare și ne exprimăm acest consimțământ prin semnatura aplicată prezentului act.

Notarul public are obligația efectuării formalităților necesare înscrierii prezentului contract în Cartea Funciară.

Redactat, editat și autentificat la Biroul Individual Notarial Osoianu Lăcrămioara într-un singur exemplar original ce rămâne în arhiva biroului și patru duplicate, unul rămâne în arhiva biroului, unul la OCPI Focșani – BCPI Vrancea și două s-au eliberat partilor.

Vânzători
SS Mihalcea Valerică
SS Mihalcea Georgeta

Cumpărătoare
Crăciun Marghiolița
prin mandatar
SS Palade Georgiana

ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL OSOLANU LĂCRĂMIOARA
Licență de funcționare nr: 3158/2763/19.12.2013
Sediul Principal, com. Vultur, jud. Vrancea
operator de date cu caracter personal nr.11378

tel/fax: 0237240999
e-mail lacramioara_att@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 814

14.08.2015

În fața mea, OSOLANU LĂCRĂMIOARA, notar public la sediul biroului s-au prezentat:

Mihalcea Valerică, cetățean român, domiciliat în Mun. Focsani, str. Culturii, nr. 14, ap. 10, jud. Vrancea, identificat cu CI seria VN, nr. 288704, eliberată la 13.08.2007 de către SPCLEP Focșani, cu termen de valabilitate până la 02.04.2017, cnp 1740402390754, în nume propriu;

Mihalcea Georgeta, cetățean roman, domiciliată în Mun. Focsani, str. Culturii, nr. 14, ap. 10, jud. Vrancea, identificată cu CI seria VN nr. 288703 eliberată la data de 13.08.2007 de SPCLEP Focșani, cu termen de valabilitate până la 19.07.2017, cnp 2730719390691, în nume propriu;

Palade Georgiana, cetatean roman, domiciliată în Mun. Focșani, Aleea Școlii nr. 8, bl. H7, sc. 3, et. 4, ap. 57, jud. Vrancea, identificata cu CI, seria VN, nr. 382753 eliberată la data 07.06.2010 de catre SPCLEP Focșani, cu termen de valabilitate până la 18.07.2017, cnp 2860718394451 mandatar;

care după citirea actului, au declarat ca au înțeles conținutul, ca cele cuprinse în act reprezintă vointa lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar precum și anexele.

În temeiul art. 12, lit. b din Legea Nr. 36/1995, republicata cu modificările ulterioare

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

s-a perceput impozit (3 %) de 1.200 ,00 cu chitanța nr. 197

s-a perceput onorariu de 710,00 lei + 170,40 lei TVA cu chitanță nr. 010

Taxa OCPI (0,15%) de 60,00 lei cu chitanța nr. 0071965

SS/LS NOTAR PUBLIC
OSOLANU LĂCRĂMIOARA

Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare de Notar Public, Osolanu Lacramioara astăzi data autentificării actului și are aceiași forță probantă ca originalul.



02.2013

Paraschiv

— opusat la vol 24 vol 18.
Vulturea
99

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

PĂRȚILE CONTRACTANTE:-----

Paraschiv Dorel cetatean roman, domiciliat in sat Biliesti, com. Biliesti, jud. Vrancea, identificat cu CI seria VN nr. 349996 eliberată la data de 14.07.2009 de SPCLEP Focsani, cnp 1560129390693.-----

Paraschiv Gabriela cetatean roman, domiciliată in sat Biliesti, com. Biliesti, jud. Vrancea, identificată cu CI seria VN, nr. 349995 eliberată la data de 14.07.2009 de către SPCLEP Focsani, cnp 2590410390711, sotii, în calitate de **vânzători**-----

Mihalcea Valerică casatorit cu **Mihalcea Georgeta**, cetățean român, domiciliat în Mun. Focsani, str. Culturii, nr. 14, ap. 10, jud. Vrancea, identificat cu CI seria VN, nr. 288704, eliberată la 13.08.2007 de către SPCLEP Focsani, cnp 1740402390754 prin mandatar **Mihalcea Enache** cetățean roman, domiciliat in sat Vadu Rosca, com. Vultureu, jud. Vrancea, identificat cu CI seria VN nr. 272654 eliberată la data de 12.03.2007 de SPCLEP Focșani, cnp 1530419390731 în calitate de **cumpărător**.-----

au solicitat Notarului Public, redactarea și autentificarea prezentului contract de vânzare - cumpărare:-----

2. OBIECTUL CONTRACTULUI:-----

Subsemnatii **Paraschiv Dorel si Paraschiv Gabriela** declaram ca vindem lui **Mihalcea Valerică** prin mandatar dreptul de proprietate asupra imobilului format din constructii situat in intravilanul com. Vultureu, sat Vultureu, jud. Vrancea, în suprafață totală de **60,00 mp** - cu destinatia de locuinta, iar terenul aferent constructiilor in suprafata totala de **788,00 mp** identificat cadastral astfel: - suprafata de **150,00 mp** - categoria curti constructii in tarla 52, parcela 370; - suprafata de **638,00 mp** - categoria pasune in tarla 52, parcela 370 este proprietatea Consiliului Local al com. Vultureu, jud. Vrancea ce va ramane in folosinta gratuita pe toata durata constructiilor, întreg imobilul învecinat la Nord - Drum pe o lungime de 15,78 ml; Est - Teren Primarie pe o lungime de 49,87 ml; Sud - Teren Primarie pe o lungime de 15,90 ml; Vest - Teren Primărie pe o lungime de 49,62 ml, înscris în Cartea Funciară nr. 50783- C1, 50783, având nr. cadastral 50783 - C1, 50783.-----

Noi vânzători declaram ca am dobandit imobilul descris mai sus in baza Autorizatiei de Construire nr. 94/29.10.2005 emisă de către Consiliul Local al com. Vultureu, jud. Vrancea, Hotararea Consiliului Local al com. Vultureu, jud. Vrancea nr. 68/12.08.2005 emisa de Consiliul Local al com. Vultureu, jud. Vrancea si

Procesul verbal de Predare Primire nr. 10/08.02.2012 emis de Primaria Vulturu, jud. Vrancea.

3. PREȚUL

Prețul acestei vânzări este suma de **6.000 euro (șase mii euro)** reprezenta contravaloarea la **25.451,00 lei (douăzeci și cinci mii patru sute cincizeci și un lei)** pe care noi promitentii vânzători declarăm că i-am primit integral la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 417/08.08.2012 BNP Osoianu Lacramioara cu sediul în com. Vulturu, jud. Vrancea, acest închei reprezentând chitanța descărcătoare de primire a prețului.

4. TRANSMITEREA PROPRIETĂȚII ȘI A FOLOSINȚEI

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită posesiei, se face astăzi la data autentificării prezentului contract.

5. GARANȚII

Noi vânzătorii, declarăm că imobilul ce face obiectul prezentului contract nu află în circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate, al vreunei acțiuni posesorii, nu face obiectul unor litigii sau a unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu este liber de sarcini și nu face obiectul unor drepturi de creanță, nu este sechestrat, nu este grevat de vreo sarcină de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau conventională, nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și nu face obiectul unui patrimoniu de afectatiune, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară nr. 5230/11.02.2013, emis de către Oficiul Vrancea - BCPI Focsani și că toate impozitele și taxele de orice natură datorate bugetului statului și/sau bugetelor autorităților locale sunt achitate la zi, conform certificatului fiscal nr. 648/11.02.2013 emis de către Primăria Com. Vulturu, jud. Vrancea, de la această dată ele trecând în sarcina noului dobânditor.

Totodată garantăm pe cumpărător împotriva oricărei evicțiuni și a viciilor ascunse conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 C.civ. A fost indeplinită de către cumpărător prin mandatar obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi vânzătorii avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

6. DISPOZIȚII FINALE

Eu cumpărătorul prin mandatar declar că am cumpărat de la vânzătorul dreptul de proprietate asupra imobilului situat în com. Vulturu, sat Vulturu, jud. Vrancea, cu prețul și în condițiile menționate mai sus și sunt de acord cu conținutul prezentului contract de vânzare – cumpărare.

Noi vânzătorii declarăm că ni s-a adus la cunoștință obligația de a pune la dispoziția cumpărătorului prin mandatar a certificatului de performanță energetică a clădirii conform Legii 372/2005 modificată și completată.

De asemenea eu cumpărătorul prin mandatar declar că nu solicit certificatul de performanță energetică și imi asum orice răspundere cu privire la efectele produse prin nedeținerea informațiilor a acestui certificat.

95
Noi părțile contractante declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii 241/2005 privind evaziunea fiscală și că prețul din contract este cel real.-----

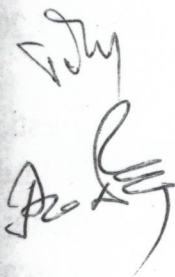
Noi vânzătorii declaram ca toate cheltuielile cu privire la utilitati ale imobilului sunt achitate la zi.-----

Cheltuielile ocazionale pentru întocmirea și autentificarea acestui act cad în sarcina cumpărătorului prin mandatar, iar plata impozitului din venitul rezultat din transferul proprietății imobiliare, în conformitate cu art. 77¹ Cod fiscal cade în sarcina vânzătorilor.-----

Notarul public are obligația efectuării formalităților necesare înscrierii prezentului contract în Cartea Funciară.-----

Redactat, editat și autentificat la BIROUL NOTARIAL PUBLIC <<OSOIANU LĂCRĂMIOARA >> în sase exemplare, din care cinci au fost eliberate părților.-----

vânzători



cumpărător

prin mandatar



ROMANIA
BIROU NOTARIAL PUBLIC
"OSOIANU LACRAMIOARA"

Com. Vulturu, jud. Vrancea

e-mail lacramioara_att@yahoo.com
operator de date cu caracter personal nr.11378

tel/fax:0237240990

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 70
12.02.2013

În fața mea, OSOIANU LĂCRĂMIOARA, notar public la sediul biroului
au prezentat:

Paraschiv Dorel cetatean roman, domiciliat in sat Biliesti, com. Biliesti, j
Vrancea, identificat cu CI seria VN nr. 349996 eliberată la data de 14.07.2009
SPCLEP Focsani, cnp 1560129390693, in nume propriu;

Paraschiv Gabriela cetatean roman, domiciliată in sat Biliesti, co
Biliesti, jud. Vrancea, identificată cu CI seria VN, nr. 349995 eliberată la data
14.07.2009 de către SPCLEP Focsani, cnp 2590410390711, in nume propriu;

Mihalcea Enache cetățean roman, domiciliat in sat Vadu Rosca, co
Vulturu, jud. Vrancea, identificat cu CI seria VN nr. 272654 eliberată la data
12.03.2007 de SPCLEP Focșani, cnp 1530419390731, mandatar;

*care după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris
au semnat toate exemplarele.*

În temeiul art. 8, lit. b din Legea Nr. 36/1995
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

s-a perceput impozit (3%) 1.167,00 lei cu chitanța nr. 437

s-a perceput onorariu de 730,00 lei cu chitanță nr. 07

Taxa OCPI (0,15%) de 60,00 lei cu chitanța nr. 1649

NOTAR PUBL
OSOIANU LĂCRĂMIOARA

