

Domnule primar

PRIMĂRIA COMUNEI VULTURU		
JUDEȚUL VRANCEA		
NR. INREGISTRARE	6452	
ZIUA 03	LUNA 07	ANUL 2023

Subsemnata, Grigoras Maria, domiciliata în sat Botești/au
comuna Vulturu, județul Vrancea, rog a-vi opoziția
compătutului terenului în suprafață de 411 m², oferit
locuitorilor pe care am primit-o conform contractului de
donatie nr. 142 / 06.05.2020.

Ce
Grigoras Maria



DUPLICAT

CONTRACT DE DONAȚIE

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE-----

Subsemnatii **Vîrlan Costel**, cetățean român, domiciliat în Mun. Huși, Strada Calea Basarabiei numărul 90, bloc B.2, scara B, etaj 3, apartament 28, Jud. Vaslui, identificat cu Carte de Identitate seria VS numărul 813727, eliberată la data de 12.06.2017 de către SPCLEP Huși, valabilă până la 11.06.2027, cod numeric personal 1800611375218 și **Vîrlan Tatiana**, cetățean român, domiciliată în Sat Vultureu, Comuna Vultureu, Județul Vrancea; identificată cu Carte de Identitate, seria VN numărul 603805, eliberată la data de 17.11.2015 de către SPCLEP Focșani, valabilă până la 16.11.2025, cod numeric personal 2891116170051, soți, cu patru descendenți, în calitate de **DONATORI și -----**

Subsemnata **Grigoraș Maria**, divorțată, cetățean român, domiciliată în Sat Boțîrlău, Comuna Vultureu, Județul Vrancea, identificată cu Carte de Identitate seria VN numărul 656278, eliberată la data de 04.05.2017 de către SPCLEP Focșani, valabilă până la 14.05.2027, cod numeric personal 6505143672233, în calitate de **DONATARĂ.-----**

au solicitat notarului public, redactarea și autentificarea prezentului contract de donație:-----

2. OBIECTUL CONTRACTULUI:-----

Noi, **Vîrlan Costel și Vîrlan Tatiana**, donăm către mama respectiv soacra noastră **Grigoraș Maria**, dreptul de proprietate asupra imobilului – construcții notate cu C1 în cartea funciară în suprafață totală de **138,00 mp** cu destinația de locuință, situat în intravilanul Satului Boțîrlău, Comuna Vultureu, Județul Vrancea, edificate pe terenul în suprafață totală de **711,00 mp (în acte 680,00 mp)** – categoria *curți construcții*, identificat cadastral în tarla 66, parcela 462 – proprietatea Consiliului Local al Comunei Vultureu, Județul Vrancea, ce nu face obiectul prezentului înscris, întreg imobilul învecinat la Nord – Drum pe o lungime de 29,96 ml, Est – Drum pe o lungime de 24,76 ml, Sud – I.E 53196N pe o lungime de 29,33 ml, Vest – I.E 50177N pe o lungime de 23,25 ml, descris cu vecinătăți și cu dimensiunea laturilor conform planului de amplasament și delimitare imobil, acest din urmă înscris fiind cunoscut și însușit de noi părțile, înscris în cartea funciară numărul 56414 – C1 a localității Vultureu, Jud. Vrancea, cu număr cadastral 56414– C1.-----

Odata cu transmiterea dreptului de proprietate asupra construcției se transmite și dreptul de folosință asupra terenului, conform Hotărârii de Consiliu Local numărul 90/29.05.2009 emisă de Consiliul Local Vultureu, Jud. Vrancea.-----

Noi, **Vîrlan Costel și Vîrlan Tatiana**, declarăm că am dobândit dreptul de proprietate asupra cotelor noastre indivize din imobilul – construcții, în situația de căsătoriți, prin edificare în anul 2010 cu contribuție egală și comună conform autorizației de construire numărul 22/30.06.2010 emisă de Primăria Comunei Vultureu, Județul Vrancea, prin Procesul Verbal de Recepție la Terminarea Lucrărilor numărul 5904/02.10.2014 emis de Consiliul Local al Comunei Vultureu, Județul Vrancea.-----

3. GARANȚII-----

Imobilul ce face obiectul prezentei donații se 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, este liber de sarcini și nu face obiectul unor drepturi de creanță, nu este sechestrat, nu este grevat de vreo sarcina legală sau convențională și nu face obiectul unui patrimoniu de afectățune, nu a fost trecut în patrimonial statului prin efectul vreunui act normative, expropriat, rechiziționat, nu este litigios, nu a fost inițiată nicio acțiune civilă sau penală, procedură de executare – în mod direct sau indirect sau orice alt tip de procedură, direct sau indirect, referitoare la imobilul ce face obiectul acestui contract, la posesia sau utilizarea imobilului sau a oricărei părți a acestuia, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară numărul 38284/04.06.2020 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focșani – Biroul de Carte Funciară Focșani, toate impozitele și taxele de orice natură datorate bugetului statului și/sau bugetelor autorităților locale sunt achitate la zi, conform certificatului fiscal numărul 3894/14.05.2020, emis de către Primăria Comunei Vultur, Județul Vrancea, de la această dată ele trecând în sarcina dobânditorilor.-----

Totodată o garantăm pe donatară împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale, provenind din fapta proprie sau din fapta unui terț și asupra viciilor, conform art. 1018-1019 din Codul Civil.-----

Noi, **Vîrlan Costel** și **Vîrlan Tatiana**, declarăm pe proprie răspundere sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Noul Cod Penal, că la momentul încheierii prezentului contract nu ne aflăm în stare de insolvabilitate declarată de instanța judecătorească.-----

Noi, **Vîrlan Costel** și **Vîrlan Tatiana**, declarăm că facem această donație pur și simplu fără nicio obligație din partea donatarei **Grigoraș Maria**, prezenta donație făcându-se cu scutire de raport.-----

Noi, **Vîrlan Costel** și **Vîrlan Tatiana**, declarăm că avem cunoștință de prevederile art. 1020 și următoarele din Codul Civil cu privire la cazurile în care donația se poate revoca respectiv pentru ingratitudine (a atentat la viața donatorului, a unei persoane apropiate lui sau știind că alții intenționează să atenteze, nu l-a înștiințat; dacă donatarul se face vinovat de fapte penale, cruzimi sau injurii grave față de donator; dacă donatarul refuză în mod nejustificat să asigure alimente donatorului ajuns în nevoie, în limita valorii actuale a bunului donat, ținându-se însă seama de starea în care se afla bunul la momentul donației) și pentru neexecutarea fără justificare a sarcinilor la care s-au obligat donatarii.-

Subsemnata **Grigoraș Maria**, declar ca accept donația ce se face de către **Vîrlan Costel** și **Vîrlan Tatiana**, a dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus, mulțumind pentru aceasta și declar că acceptarea privește întregul conținut al actului, cu privire la bunul donat.-----

Eu **Grigoraș Maria**, declar că am cunoștință de cele arătate de **Vîrlan Costel** și **Vîrlan Tatiana** cu privire la proveniența imobilului ce face obiectul prezentului înscris,

de situația juridică și faptică a acestui imobil, fac această dobândire în cunoștință de cele arătate mai sus și știu că cele declarate sunt adevărate.-----

Eu Grigoraș Maria, cod numeric personal 2650514372233, declar că sunt divorțată, bunul dobândit fiind bun propriu.-----

Eu **Grigoraș Maria**, declar că am cunoștință, că debitele către Companiile furnizoare de utilități publice și Electrica S.A., acestea fiind achitate la zi, iar în cazul existenței unor datorii mă oblig să le preiau indiferent de cuantumul lor.-----

Evaluăm dreptul de proprietate asupra imobilului doar în vederea taxării la suma de 66.774,00 (șaizecișisaseisaptesutesaptezecișipatru) lei.-----

Cheltuielile, ocazionate pentru întocmirea acestui act cad în sarcina donatarului.--

Noi, părțile în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE („Regulamentul General Privind Protecția Datelor - RGPD), declarăm că suntem de acord cu prelucrarea datelor personale în vederea întocmirii prezentului înscris și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, i-am înțeles conținutul constatând că el corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi, ne însușim efectele legale ale prezentului act, drept pentru care semnăm.-----

Tehnoredactat conform voinței exprese a părților la Biroul Individual Notarial Vrabie Cătălin într-un singur original care rămâne în arhiva biroului notarial și 6 (șase) duplicate din care unul rămâne în arhiva biroului notarial, unul la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focșani – Biroul de Carte Funciara Focșani și patru exemplare au fost eliberate părților.-----

DONATORI,

Virlan Costel

S.S

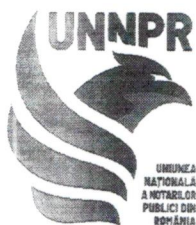
DONATARĂ,

Grigoraș Maria

S.S

Virlan Tatiana

S.S



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
BIROU NOTARIAL INDIVIDUAL VRABIE CĂTĂLIN
Licența de funcționare nr. 59/2746/03.03.2020
Sediu secundar Com. Vultur, Șoseaua Principală numărul 17, Jud. Vrancea
Tel/Fax: 0237240999 e-mail: bnpvrabie2@gmail.com



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 142
06.05.2020

În fața mea, *Vrabie Catalin*, notar public la sediul biroului secundar s-au prezentat:
Virlan Costel, cetățean român, domiciliat în Mun. Huși, Strada Calea Basarabiei numărul 90, bloc B.2, scara B, etaj 3, apartament 28, Jud. Vaslui, identificat cu Carte de Identitate seria VS numărul 813727, eliberată la data de 12.06.2017 de către SPCLEP Huși, valabilă până la 11.06.2027, cod numeric personal 1800611375218, în nume propriu

Virlan Tatiana, cetățean român, domiciliată în Sat Vultur, Comuna Vultur, Județul Vrancea, identificată cu Carte de Identitate, seria VN numărul 603805, eliberată la data de 17.11.2015 de către SPCLEP Focșani, valabilă până la 16.11.2025, cod numeric personal 2891116170051, în nume propriu

Grigoraș Maria, cetățean român, domiciliată în Sat Boțirlău, Comuna Vultur, Județul Vrancea, identificată cu Carte de Identitate seria VN numărul 656278, eliberată la data de 04.05.2017 de către SPCLEP Focșani, valabilă până la 14.05.2027, cod numeric personal 6505143672233, în nume propriu,
care după citirea actului, au declarat ca au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar și unu anexe.

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

s-a perceput onorariu de 1.030,00 lei + 195,70 lei TVA cu bon fiscal numărul 0005
s- a taxat OCPI (0,15%) de 100,00 lei cu codul 2.3.2, cu chitanța nr.0277531

S.S./L.S NOTAR PUBLIC,
VRABIE CĂTĂLIN

Prezentul duplicat s-a întocmit în șase exemplare de notar public, Vrabie Cătălin astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
VRABIE CĂTĂLIN



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
VULTURU

HOTĂRÂREA NR. 90
din 29 mai 2009

privind: **aprobarea cererii și atribuirea suprafeței de 680 mp, pentru construcția unei locuințe proprietate personală domnului(d-nei) VIRLAN TATIANA**.

Consiliul local al comunei Vulturu, județul Vrancea întrunit în ședință ordinară;

- având în vedere expunerea de motive a domnului primar Alexandru Mihalcea, care este și inițiatorul acestui proiect de hotărâre, din care rezultă necesitatea atribuirii în folosință a terenului pentru construcția de locuință;

- având în vedere cererea d-lui(d-nei) VIRLAN TATIANA, prin care solicită un loc de casă;

- având în vedere procesul-verbal al comisiei de analiză a dosarelor depuse la consiliu, conform Legii nr.15/2003, modificată și completată, din care rezultă că dl. VIRLAN TATIANA se încadrează în prevederile legale;

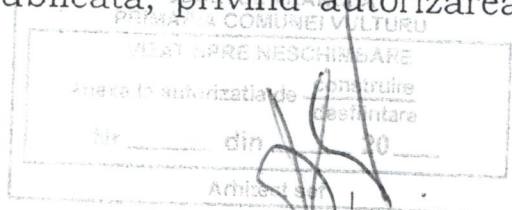
- având în vedere că proiectul de hotărâre a fost avizat pentru legalitate de către secretarul comunei;

- având în vedere avizul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Vulturu;

- având în vedere prevederile art.1, art.4 și art. 5 din Legea nr.15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;

- având în vedere prevederile art.4 și art.5 din H.G. nr.896/2003, privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construcția unei locuințe proprietate personală;

- având în vedere prevederile art.15, lit.(c) din Legea nr.50/1991- republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;



- având în vedere prevederile art.36 alin.1 lit.(d) , alin.6 lit.(a), pct. 5 și 19, lit.(e) din Legea nr.215/2001, republicată;

- În baza prevederilor art.45 și art.115 alin.1.lit.(b) din Legea nr.215/2001 modificată, completată și republicată, privind administrația publică locală,

HOTĂRĂȘTE

Art.1.- Se aprobă cererea d-lui VIRLAN TATIANU din comuna Vulturu, sat BOȚĂRLACU, județul Vrancea și se atribuie în folosință suprafața de 680 m.p. în satul Boțirlău, T.66, P.462 (A.N.L.), poziția 26 2 2 pentru construcția de locuință proprietate personală.

Art.2.- Suprafața de teren de 680 m.p. va fi predată pe bază de proces-verbal, iar titularul dreptului de folosință este obligat ca în termen de un an de zile de la data predării terenului să înceapă construcția locuinței. În caz contrar, va pierde dreptul de folosință.

Art.3.- Obținerea autorizațiilor necesare începerii construcției, cad în sarcina titularului dreptului de folosință.

Art.4.- Prevederile prezentei vor fi făcute publice prin afișare, pot fi atacate pe calea contenciosului administrativ în termen de 15 zile de la comunicare, vor fi comunicate persoanelor interesate și înaintate spre controlul legalității de către secretarul comunei.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER**

DOINEL VOICU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL COMUNEI,**

FLORIN CORNELIU BEJAN

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

"Teren intravilan în suprafață de 711 mp"

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

Data raportului	24.08.2023
Data evaluării	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 66, Parcela 462
Adresa	Jud. Vrancea, comuna Vulturu, sat Botârlău, zona ANL , strada Mihai Viteazul nr. 19
Proprietar conform CF	Comuna Vulturu
Client	Primaria Comunei Vulturu
Utilizator / Beneficiar	Primăria Comunei Vulturu

Scopul evaluării	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 711 mp
Identificare factica : conform inspectie	Conf. cu identificarea și descrierea din CF
Dreptul de proprietate evaluat	Absolut (integral)
Amplasare in localitate :	Comuna Vulturu, sat Botârlău, strada Mihai Viteazul nr. 19
Denumire sat	Botârlău
Vecinatati : (preponderent)	Est 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 138 mp
CMBU :	actuala/viitoare	Teren cu dezvoltare rezidențială
Teren		
Intravilan / extravilan :	conform CF	teren intravilan
Categoria de folosinta :	conform CF	Curti constructii
Suprafata :	mp/ha	711 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	~ 29,95 ml

Abordari în evaluare (folosite)		Abordarea prin piață – Metoda comparației directe
Valoare de piață propusă:		4.266 € echivalent a 21.070 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 acceptăm 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	7
1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	8
1.12 Reglementări / Conformitatea cu SEV	9
2. Prezentarea datelor	9
2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect	9
2.2 Descrierea Juridică	9
2.3 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	10
2.4 Date despre zonă, comuna, vecinătăți și amplasare	10
2.5 Informații despre amplasament. Descriere fizică	11
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	12
3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect	13
3.3 Analiza cererii	14
3.4 Analiza ofertei	14
3.5 Echilibrul pieței	15
3.6 Analiza prețurilor	16
4. Cea mai bună utilizare	16
5. Evaluare	17
5.1 Abordarea prin piață	17
5.2 Abordarea prin venit.....	22
6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	22
7. Anexe.....	23
7.1 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	23
7.2 Prezentarea evaluatorului.....	23
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 influență 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	Primaria Comunei Vultur
Adresa clientului	Loc.Vultur, Jud. Vrancea
Destinatarul raportului	Primăria Comunei Vultur
Utilizatorul raportului	Primăria Comunei Vultur

1.4 Scopul evaluării

Evaluare pentru informare

1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

"Teren intravilan" înscris în CF 56414 Vultur	
Conform CF: Teren intravilan, destinație curți construcții/pasune, Tarlaua 66, Parcela 462	
Adresa proprietății:	Jud. Vrancea, Comuna Vultur, sat Botârlău, strada Mihai Viteazul nr. 19
Proprietar:	Comuna Vultur
Dreptul de proprietate evaluat	
✓ Dreptul absolut de proprietate înscris în cartea funciară nr. 56414 Vultur, ✓ Conform schiță cadastrală: Teren intravilan, destinație rezidențială ✓ Teren: 711 mp, teren intravilan, categoria de folosință curți construcții / pasune	
✓ Inscrisuri privitoare la proprietate: Primăria Vultur	
✓ Conform înscrisurilor 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; ✓ Evaluatorul 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. 90/2009 – Consiliul Local Vultur	

1.6 Tipul valorii

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea "valorii de piață" așa cum este definită în SEV 100 Cadru 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 € = 4,94 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 prestațiilor 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 Boțârlău, zona ANL, strada Mihai Viteazul nr. 19. Această adresă se află în zona periferică a localității, zona rezidențială a satului Boțârlău; 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 pășuni ; nr. cadastral 56414, T 66, P 462, Comuna Vulturu

Conform documentelor prezentate, dreptul de proprietate aparține Comunei Vultur, 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 nonimobiliara

2.4 Date despre zonă, comună, vecinătăți și amplasare

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

Comuna Vultur 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 Vultur 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 Vultur 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

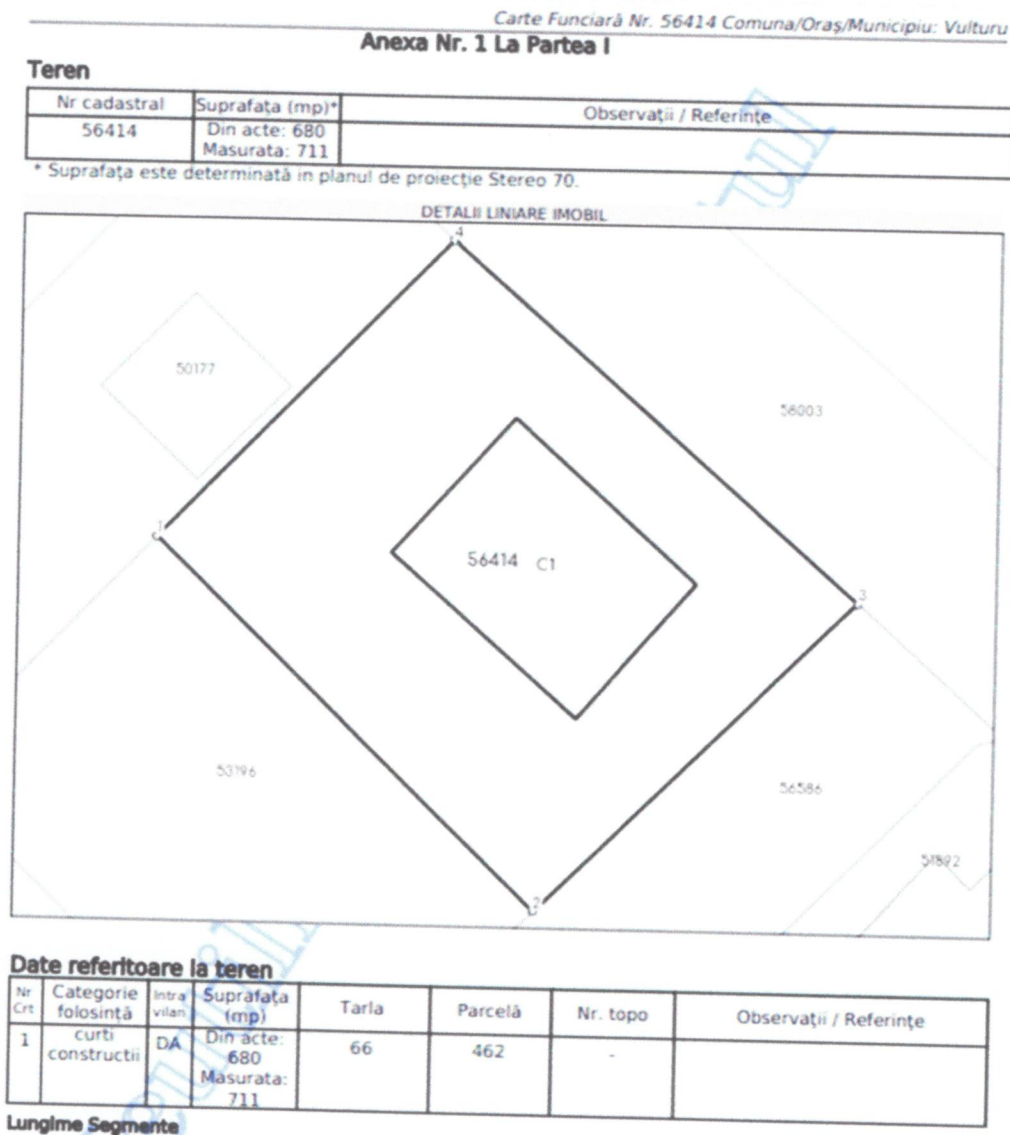
Economia zonei	☐ Scăzută	☐ În regres	☐ Stagnare	☒ În dezvoltare
Somaj	☐ În creștere	☐ Stagnare	☒ În scădere	

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 462					
Tipul	teren intravilan					
Utilități	energie electrică , apa					
Cota	☐	Indiviza	☒	exclusiva		
Proprietate	☐	De stat	☒	personala		
Front stradal	☐	Nu	☒	Da, ~ 14 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	

Terenul este schițat în localitate astfel:
Schita de pe ANCPI – internet



2.6 Date privind impozitele și taxele

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.

2.7 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Istoricul proprietății:

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

3. Analiza pietei

3.1 Considerente generale

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

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 ANL, str. Mihai Viteazu nr. 19

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

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de **zona mediană** 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 Vulturu).

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 cumpărare ²	☒ < med. națională	☐ ~ med. națională	☐ > med. națională
Rata vânzărilor ³	☐ 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 vânzărilor din aria comercială

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	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale	☒ favorabile	☐ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
d. Condițiile sociale	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ 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 similare 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 pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare : judet Vrancea	Comuna Vultur, sat Botârlau	Comuna Rastoaca	Comuna Vultu, sat Hingulesti	Comuna Suraia
Caracteristici fizice :				
Suprafata - mp	711	1000	1600	5150
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	29,95	da, suficient dezvolt.	da, suficient dezvolt.	da, suficient dezvolt.
Topografie	plan	plan	plan	plan
Eliberare teren	nu este cazul	nu este cazul	da	nu este cazul
Utilitati (en. el,apa, canalizare)				
	da/da/nu	nu/nu/nu	da/da/nu	da/da/nu
Utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
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
Suprafata - mp	711	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
Restrictii 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 Botârlau	Comuna Rastoaca	Comuna Vultur, sat Hingolesti	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	711	1000	1600	5150
Ajustarea (%) / total		0%	5%	5%
Ajustare valorica		0,0	0,4	0,2
b) Front stradal - deschidere la fatada	29,95	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	711
Opinie/euro - mp	6
Valoare estimata - euro	4.266
Valoare estimata - lei	21.074
Valoare LEI - rotunjita	21.070
Data evaluarii	24.08.2023

Suprafata	711 mp	Opinie unitara	6 Eur/mp
Valoarea estimata	4.266 Euro	echivalent a	21.070 lei
Curs valutar 1 Euro	4,94	la data de	24 august 2023

Abordarea prin piata = 4.266 Euro Echivalent 21.070 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 4.266 € 21.070 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:

4.266 € echivalent a 21.070 lei

Valoarea a fost determinată prin abordarea prin piață – metoda comparațiilor

Valoarea nu conține TVA;

Evaluator
Ionel Naltu



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 National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Costuri de construcție - Cataloage "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE

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

- Devize de lucrări construcții.

7.2 Prezentarea evaluatorului

Subsemnatul Naltu Ionel certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte, in limita cunostintelor si informatiilor detinute.

De asemenea certific ca analizele si concluziile prezentate si sustinute in acest raport sunt limitate numai de ipotezele si conditiile limitative specificate.

Declar pe proprie raspundere ca nu am nici un interes personal in scopul valorificarii prezentului raport de evaluare.

Evaluatorul nu este actionar, asociat sau persoana implicata cu clientul.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord sau intelegere care sa-i confere acestuia un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

La data elaborarii prezentului raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru titular ANEVAR, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara sa 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 fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

Locatia terenului:

PRIVAT (i)



Bogdan

Pe OLX din septembrie 2013

Activ pe 22 august 2023

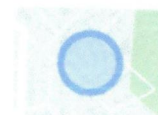
Trimite mesaj

☎ 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, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Publicitate



PUBLICITATE

Comparabila 2 : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1600mp-casa-veche-hangulesti-vrancea-IDhgx7i.html>

Postat 26 iulie 2023

Teren 1600mp + casa veche Hangulesti Vrancea

12 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 1 600 m² Extravilan / intravilan, intravilan

DESCRIERE

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

PRIVAT ①



Rodica Stoian

Pe OLX din Ianuarie 2022

Activ pe 26 iulie 2023

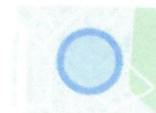
Trimite mesaj

Suna vânzătorul

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

Arată 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](#)





**Mihaela Baciua**
Agenție
0767 574 222

Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... 

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OUK Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Raportează

25 000 €

[Propune un preț](#)

Folosește calculatorul de credite

Teren Suraia / Strada Libertatii

[Vulturii](#), [Vulturii](#), [Vrancea](#)

Rate estimate:
735 RON /luna

Avans:
18.563 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Tip teren
intravilan

Dimensiuni
[Cere informații](#)

Tip vânzător
agenție

Suprafață
5.150 m²

Locație
[Cere informații](#)

Vizionare la distanță
[Cere informații](#)

Agente Imobiliară
RE/MAX Golden Home

