

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

"Teren intravilan în suprafață de 719 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 66, Parcela 462
Adresa	Jud. Vrancea, comuna Vulturu, sat Botârlău, zona ANL , strada Bogdan Voda nr. 54
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 – 569 mp
Identificare factica : conform inspectie	Conf. cu identificarea și descrierea din CF
Dreptul de proprietate evaluat	Absolut (integral) Comuna Vulturu, sat Botârlău, strada Bogdan Voda nr. 54
Amplasare in localitate :	
Denumire sat	Boțârlău
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 56 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	719 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	~ 14,06 ml

Abordari în evaluare (folosite)		Abordarea prin piață – Metoda comparației directe
Valoare de piață propusă:		4.314 € echivalent a 21.310 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 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	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 56064 Vultur
Conform CF: Teren intravilan, destinație curți construcții/pasune, Tarlău 66, Parcela 462
Adresa proprietății: Jud. Vrancea, Comuna Vultur, sat Botârlău, strada Bogdan Voda nr. 54
Proprietar: Comuna Vultur
Dreptul de proprietate evaluat
✓ Dreptul absolut de proprietate înscris în cartea funciară nr. 56064 Vultur, ✓ Conform schiță cadastrală: Teren intravilan, destinație rezidențială ✓ Teren: 719 mp, teren intravilan, categoria de folosință curți construcții / pasune
✓ Inscrisuri privitoare la proprietate: Primăria Vultur
✓ 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; ✓ 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. 242/2005 – 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 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 € = 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 ipotezi 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 Vultur, sat Boțârlău, zona ANL, strada Bogdan Voda nr. 54. 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 pasune ; nr. cadastral 56064, T 66, P 462, Comuna Vultur

Conform documentelor prezentate, dreptul de proprietate aparține Comunei Vultur, iar conform înscrisurii 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

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

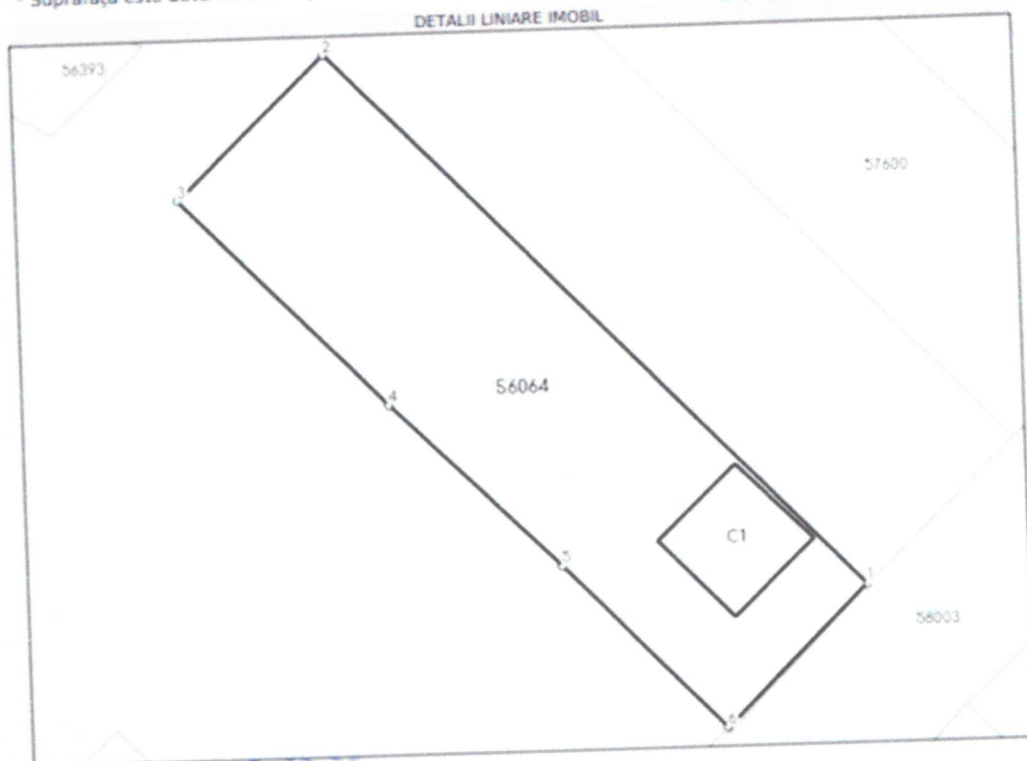
Carte Funciară Nr. 56064 Comuna/Oraș/Municipiu: Vulturii

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56064	719	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	150	66	462	-	
2	arabil	DA	569	66	462	-	

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 pieței

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. Aceasta 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 piață 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 Vulturii 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. Bogdan Voda nr. 54

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 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	☒ influentabil	☐ 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	☒ influentabil	☐ avantaj
Politici publice zonale	☐ dezavantaj	☐ influentabil	☒ avantaj
Creșterea economică a zonei	☐ dezavantaj	☐ influentabil	☒ 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 amplasate construcții tip rezidențial 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 ușoară 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 noțiunea 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 si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
		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 finantare	Numerar	similare	similare	similare
Condiții de vanzare	tranzactie nepartinitoare	similar	similar	similar
Condițiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare : judet Vrancea	Comuna Vultur, sat Botârlau	Comuna Rastoaca	Comuna Vultur, sat Hingulesti	Comuna Suraia
Caracteristici fizice :				
Suprafata - mp	719	1000	1600	5150
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	14	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 comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		intravilan Rastoaca	intravilan Vultur	intravilan Suraia
Data	prezent	oferta	oferta	oferta
Suprafata - mp	719	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 Botârlău	Comuna Rastoaca	Comuna Vultur, sat Hingulesti	Comuna Sursia
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	719	1000	1600	5150
Ajustarea (%) / total		0%	5%	5%
Ajustare valorica		0,0	0,4	0,2
b) Front stradal - deschidere la fatada	14	da, suficient dezv.	da, suficient dezv.	da, suficient dezv.
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	719
Opinie/euro - mp	6
Valoare estimata - euro	4.314
Valoare estimata - lei	21.311
Valoare LEI - rotunjita	21.310
Data evaluarii	24.08.2023

Suprafata	719 mp	Opinie unitara	6 Eur/mp
Valoarea estimata	4.314 Euro	echivalent a	21.310 lei
Curs valutar 1 Euro	4,94	la data de	24 august 2023

Abordarea prin piata = 4.314 Euro Echivalent 21.310 lei



Explicarea ajustarilor

Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative

<i>S-au ajustat comparabilele oferite datorita faptului ca aceste proprietati sunt oferite 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 si 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 4.314 € 21.310 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:

4.314 € echivalent a 21.310 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 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 certific ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute.

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

Declar pe proprie răspundere ca 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 stimulente 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

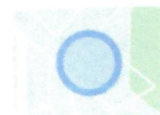
Trimite mesaj

076 468 0518

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Focșani,
Vrancea



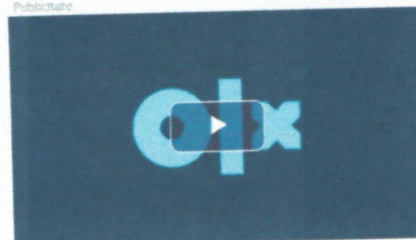
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Arată 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 mp²

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

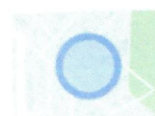
Trimite mesaj

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

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](#)



Teren Suraia / Strada Libertatii

[Vulturii, Vulturii, Vrancea](#)

25 000 €

[Propune un preț](#)

Rate 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**

Mihaela Baciucă
Agenție
0767 574 222

[Despre agentie](#)

[Despre agentie](#)

+40 [Număr de telefon](#)

[Am nevoie de mai multe infor...](#)

Sunt interesată(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. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Agente imobiliara
RE/MAX Golden Home



PRIMĂRIA COMUNEI VULTURU
JUDEȚUL VRANCEA
NR. ÎNREGISTRARE 6940
ZIUA 20 LUNA 07 ANUL 2023

Comunele Primar

Subsemnatul Lăbunt Ionel Marian.
cu domiciliu în comuna Reghin
jud. Vrancea. solicit aprobarea
vânzării suprafeței de teren. aferente
casei de locuit. pe care o dețin
în comuna Vulturii Vrancea sat
Botezului conform contractului de
vânzare cumpărare nr 1549 din
30 - septembrie 2019.

20-07-2023

Lăbunt Ionel Marian.

prim împuternicit

dumneavoastră Gheorghe.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56064 Vultur

Nr. cerere	46399
Ziua	04
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
100134024633



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

Nr. CF vechi:1977
Nr. cadastral vechi:2807N

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Botârlau, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56064	719	Construcția C1 înscrisă în CF 56064-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
46399 / 04/05/2023		
Act Administrativ nr. 16-HCL, din 12/08/2005 emis de CONSILIUL LOCAL VULTURU; Act Administrativ nr. 4181-ADEVERINTA, din 03/05/2023 emis de PRIMARIA VULTURU; Act Administrativ nr. 17-HCL, din 12/08/2005 emis de CONSILIUL LOCAL VULTURU;		
B2	se notează schimbare domeniialitate, din domeniul public al comunei Vultur în domeniul privat al comunei Vultur	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA VULTURU , CIF:4298059, -domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI

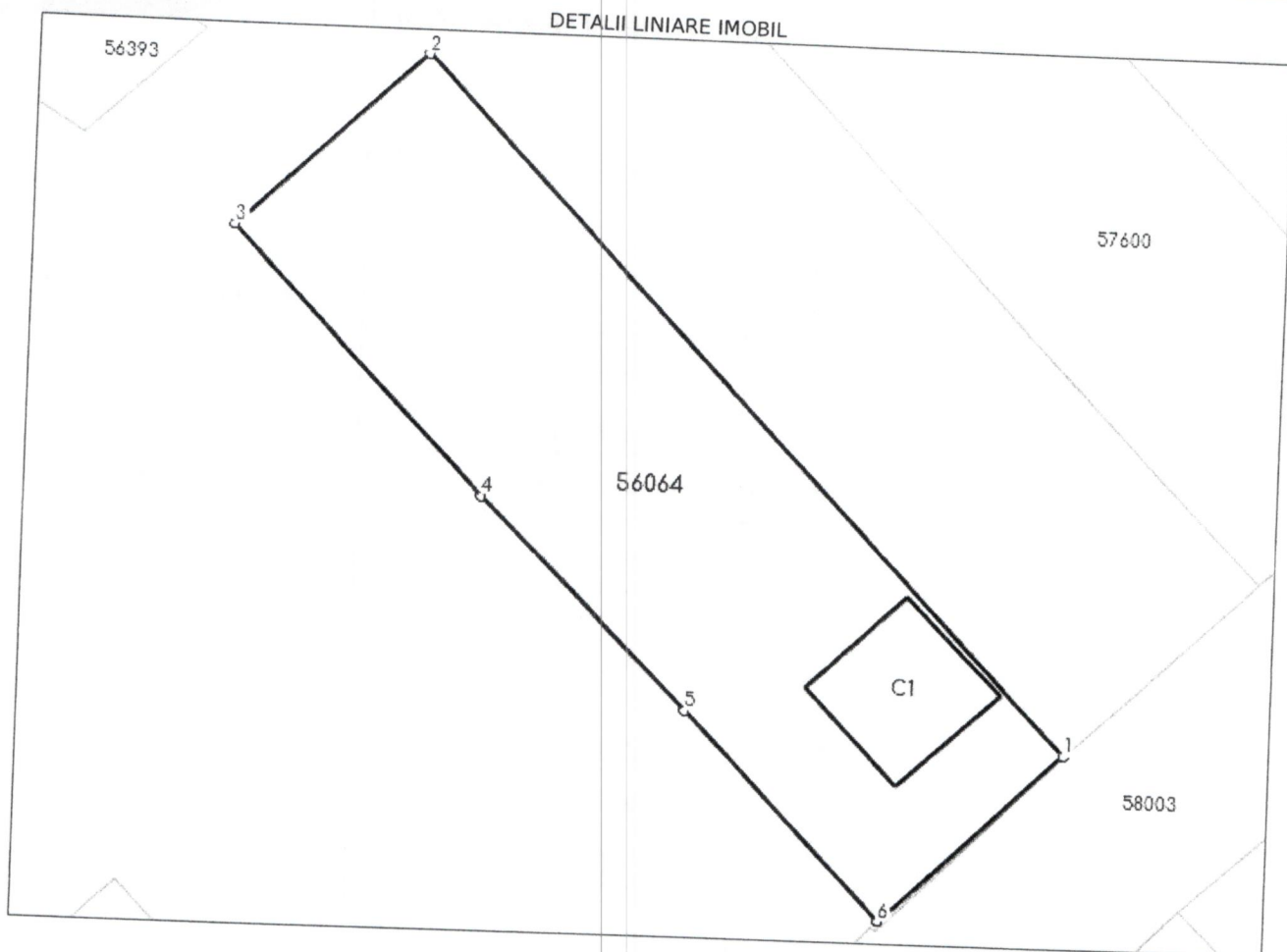
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
20773 / 01/07/2008		
Hotărare nr. 117, din 31/05/2005 emis de Consiliul Local al comunei Vultur;		
C1	se înregistrează drept de folosință	A1
1) NASTASE MARIN		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56064	719	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	150	66	462	-	
2	arabil	DA	569	66	462	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	51.738
2	3	14.062
3	4	20.083
4	5	16.148
5	6	15.703

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	1	13.642

** 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. 231, 263.

Data soluționării,
12-05-2023

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MIHAELA TOADER

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56064-C1 Vultur

Nr. cerere	46399
Ziua	04
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
100134024633



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1978

Nr. cadastral vechi:2807N-C1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	56064-C1	Loc. Botârlau, Jud. Vrancea	S. construita la sol:56 mp; casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76186 / 30/09/2019		
Act Notarial nr. 1549, din 30/09/2019 emis de Tanase Luminita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare-bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) LĂBUNȚ IONEL-MARIAN , necasatorit	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	56064-C1	construcții de locuințe	56	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:56 mp; casa

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 263.

Data soluționării,

12-05-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MIHAELA TOADER

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100134024633

ANCPI
AGENCIA NATIONALA
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARAOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focsani

Dosarul nr. 46399 / 04-05-2023

INCHEIERE Nr. 46399**Inspector:** ADRIAN NICOLAE MOCANU**Registrator:** IOAN DAMIAN**Asistent registrator:** MIHAELA TOADER

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

- Act Administrativ nr.17-HCL/12-08-2005 emis de CONSILIUL LOCAL VULTURU;
- Act Administrativ nr.16-HCL/12-08-2005 emis de CONSILIL LOCAL VULTURU;
- Act Administrativ nr.4181-ADEVERINTA/03-05-2023 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 231, 263
- Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 56064, inscris in cartea funciara 56064 UAT Vulturu avand proprietarii: CONSILIUL LOCAL VULTURU in cota de 1/1 de sub B.1, LĂBUNȚ IONEL-MARIAN in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA VULTURU, -domeniul privat, sub B.3 din cartea funciara 56064 UAT Vulturu;
- se noteaza schimbare domenialitate ,din domeniul public al comunei Vulturu in domeniul privat al comunei Vulturu asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 56064 UAT Vulturu;

Prezenta se va comunica părților:

LĂBUNȚ IONEL-MARIAN
COMUNA VULTURU
ROSCULESCU GHEORGHE

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Focsani, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,
12-05-2023

Registrator,
IOAN DAMIAN

Asistent Registrator,
MIHAELA TOADER

Inspector,
ADRIAN NICOLAE MOCANU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.16

Scara 1:500

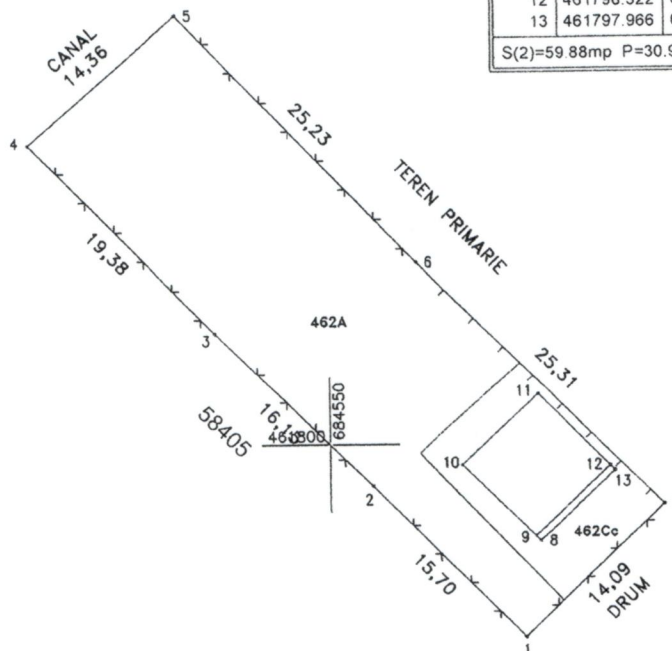
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
2807N	719mp	T.66.P.462Cc,462A-intravilan Botirlau
Cartea Funciara nr.	56064	UAT
		Vultur

Gheorghe
Rosculesc
u

Semnat digital
de Gheorghe
Rosculescu
Data: 2023.05.03
14:13:08 +03'00'

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

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
8	461792.769	684565.125	0.501
9	461793.126	684564.774	7.433
10	461798.431	684559.568	7.550
11	461803.628	684565.044	7.434
12	461798.322	684570.251	0.499
13	461797.966	684570.601	7.550
S(2)=59.88mp P=30.966m			



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
462	Cc	150	Terenul este partial imprejmuit.
462	A	569	Pe latura 1-7 imprejmuire gard plasa. Pe latura 1-2-3-4-5-6, gard plasa.
			Pe latura 6-7 gard lemn.
Total		719	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CL	56	Suprafata constr. desfasurata = 56. C1-56064
Total		56	

Suprafata masurata = 719 mp
Suprafata din act = 719 mp

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

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

Semnătura și parafă

Data: APRILIE 2023

Confirm

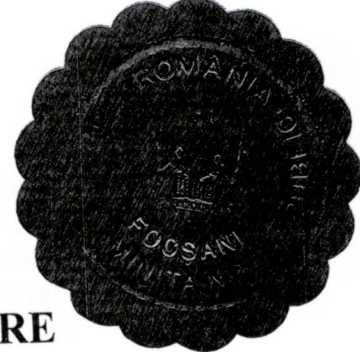
Stampila BCI

Inspector

Digitally signed by Adrian-Nicolae Mocanu
bilului in baza datei 2023.05.04 09:03:27 +03'00'
umărului cadastral = Adrian-Nicolae Mocanu,
emnătura și parafă = Adrian-Nicolae Mocanu,
givenName=Adrian-Nicolae, sn=Mocanu
ata Date: 2023.05.04 09:03:27 +03'00'



DUPLICAT



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între:

Subsemnații, **NĂSTASE MARIN, c.n.p. 1470514390690**, domiciliat în comuna Vultur, sat Vadu Roșca, județul Vrancea, identificat prin carte de identitate seria VN nr. 418143 eliberată de SPCLEP Focșani la data de 11.05.2011 și **NĂSTASE CONSTANTINA, c.n.p. 2510329390861**, domiciliată în comuna Vultur, sat Vadu Roșca, județul Vrancea, identificată prin carte de identitate seria VN nr. 418142 eliberată de SPCLEP Focșani la data de 11.05.2011, **soți, căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale, în calitate de vânzători**, pe de o parte și -----

Subsemnatul, **LĂBUNȚ IONEL-MARIAN, c.n.p. 1970727394447**, domiciliat în comuna Reghiu, sat Valea Milcovului, județul Vrancea, identificat prin carte de identitate seria VN nr. 590175 eliberată de SPCLEP Odobești la data de 29.07.2015, **necăsătorit, în calitate de cumpărător**, pe de altă parte, -----

A INTERVENIT PREZENTUL CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE:

Subsemnații, **Năstase Marin și Năstase Constantina**, vindem cumpărătorului **Lăbunț Ionel-Marian, întregul drept de proprietate asupra construcției C1 - locuință**, edificată din BCA, acoperită cu tablă Lindab, având două camere, un hol, o bucatărie și o baie - în suprafață construită la sol de **56 mp, identificată cu numărul cadastral 2807N-C1, imobil situat în intravilanul comunei Vultur, sat Boțirlău, județul Vrancea, înscris în Cartea Funciară nr. 56064-C1 a localității Vultur, județul Vrancea (nr. CF vechi 1978)**, conform încheierii nr.20776 din 01.07.2008 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focșani.-----

Subsemnații, **Năstase Marin și Năstase Constantina**, declarăm că suntem căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale, nu avem încheiate convenții de modificare a regimului matrimonial și am dobândit construcția de mai sus prin construire în baza autorizației de construire nr. 145 din 01.1.2005 emisă de Primăria comunei Vultur, județul Vrancea, fiindu-ne atribuită în proprietate în baza Hotărârii Consiliului Local Vultur nr. 334 din 20.12.2005 și conform procesului verbal de predare-primire a caselor de locuit din zonele calamitate nr. 1467 din 01.03.2007 încheiat cu Primăria comunei Vultur, județul Vrancea. -----

Terenul aferent acestei construcții este proprietatea Consiliului Local al comunei Vultur, atribuit în folosință pe durata existenței construcției, în baza hotărârii nr.242 din 31 octombrie 2005 a Consiliului Local al comunei Vultur, județul Vrancea, cumpărătorul din prezentul act având obligația să notifice Primăria comunei Vultur cu privire la intrarea în proprietate asupra construcției care face obiectul prezentului act. -

Taxele și impozitele aferente sunt achitate la zi, conform Certificatului de atestare fiscală nr. 7762 din 16.09.2019 eliberat de Primăria comunei Vinători, județul Vrancea. -----

Noi, vânzătorii, declarăm că, în conformitate cu prevederile art. 1686, alin. 2 Cod Civil, am pus la dispoziția cumpărătorului, actele de proprietate ale imobilului, iar eu, cumpărătorul, declar că am primit aceste acte.-----

Noi, vânzătorii, cunoscând dispozițiile art. 326 Cod Penal privind declarațiile nesincere și dispozițiile art. 244 Cod Penal privind înșelăciunea în convenții, declarăm că suntem proprietarii exclusivi ai imobilului descris mai sus, nu suntem implicați în niciun litigiu al cărui rezultat ar putea afecta dreptul de proprietate exclusivă deținut de noi asupra acestuia, nu există și nu avem cunoștință despre nicio acțiune în revendicare sau vreo acțiune posesorie care să aibă ca obiect imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare. Declarăm că imobilul nu face obiectul nici unei creanțe și/sau proceduri judiciare, nu este naționalizat, nu a trecut în patrimoniul statului pe nicio cale, nu face obiectul vreunei cereri de restituire în baza Legii nr.10/2001, modificată și republicată. Imobilul nu formează obiectul vreunei acțiuni sau proceduri asiguratorii sau de executare declanșată împotriva noastră, a vânzătorilor, în considerarea calității noastre de proprietare ai imobilului și nu avem cunoștință de nicio amenințare din partea vreunei terțe persoane sau autorități de a acționa de o asemenea manieră. Declarăm, de asemenea, că imobilul nu este închiriat, nu este dat în comodat, nu este înstrăinat sau promis spre vânzare vreunei alte persoane, nu face parte din capitalul social al vreunei societăți sau al vreunui patrimoniu de afecțiune și nici nu constituie sediu de firmă, rămânând deplin și continuu de la data dobândirii și până în prezent în stăpânirea noastră.-----

Noi, vânzătorii, garantăm că imobilul mai sus individualizat nu este scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ, nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională, nu este sechestrat pentru vreo datorie față de stat, nu există niciun fel de obligații publice legale, în special obligații legate de taxe sau orice alte datorii.-----

Subsemnații vânzători declarăm că pentru imobilul ce face obiectul prezentului act nu avem încheiat contract de furnizare energie electrică, așa cum rezultă și din adeverința nr. 4174 din 26.09.2019 eliberată de Electrica Furnizare SA și nu figurăm cu debite neachitate către compania de utilități publice, așa cum rezultă din adeverința nr. 35296 din 26.09.2019 eliberată de Compania de Utilități Publice SA. -----

Declarăm, totodată, că **bunul vândut nu face obiectul niciunei ipotecii, servituți, clauze de uzufruct viager, interdicție de înstrăinare sau grevare, privilegiu, drept sau sarcini de orice natură**, așa cum rezultă și din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 75866 din 27.09.2019 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focșani.-----

Noi, vânzătorii, garantăm pe cumpărător împotriva evicțiunii care l-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului vândut, răspunzând de evicțiunea prevăzută de art. 1695 Cod civil. De asemenea, garantăm contra evicțiunii și pe orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit, conform art. 1706 Cod Civil. **Garanția pentru evicțiune reprezintă** obligația legală a vânzătorului de a-l garanta pe cumpărător **împotriva oricăror tulburări** (de fapt și de drept, după caz), care ar proveni fie din partea sa, fie din partea unui terț (în acest caz, având o cauză anterioară încheierii contractului de vânzare), precum **și de sarcinile** (inclusiv litigiile judecătorești cu privire la imobil), care nu au fost declarate la încheierea contractului.-----

Subsemnatul cumpărător declară că notarul public mi-a adus la cunoștință prevederile art.1705 Cod civil, privind obligația de a chema în garanție pe vânzători în cazul în care un terț ar pretinde vreun drept asupra bunului vândut, precum și efectele nechemării acestora în garanție, respectiv pierderea dreptului de garanție la care ar fi obligați vânzătorii.-----

Transferul proprietății cu toate atributele sale, precum și predarea imobilului, adică punerea la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este

necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, **se face azi, data autentificării contractului.**-----

Noi, vânzătorii, garantăm cumpărătorului stăpânirea liniștită a imobilului vândut, asumându-ne răspunderea pentru eventualele vicii și sarcini care ar greva acest imobil și pe care nu le-am fi declarat acum, la autentificarea contractului, conform art. 1707 Cod Civil.-----

A fost îndeplinită de către cumpărător 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, conform prevederilor art. 1690, alin. 3 Cod Civil, precum și eventualele vicii ascunse, potrivit prevederilor art. 1707 și urm. Cod Civil. Este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit de un cumpărător prudent și diligent, fără asistență de specialitate.-----

Prețul total al vânzării, negociat cu bună-credință și stabilit de comun acord de noi părțile contractante, este de 3.350 euro (treimiitreisutecincizeci euro), echivalat exclusiv în vederea taxării la suma de 15.879 lei (cincisprezecemiiopșuteșaptezecișinouălei), calculat la cursul valutar de 4,73 lei/euro, care a fost achitat integral, în numerar, în mâinile vânzătorilor, astăzi, data semnării și autentificării actului.-----

Subsemnații vânzători declarăm că am primit în întregime prețul vânzării și nu mai avem nici un fel de pretenție prezentă, trecută sau viitoare de la cumpărător cu privire la imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare.-----

Subsemnatul cumpărător declară că am achitat în întregime prețul vânzării imobilului ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare, în numerar, în modul arătat mai sus, prezentul contract constituind chitanță descărcătoare în acest sens.

Noi, părțile contractante, declarăm că ni s-au adus la cunoștință de către notarul public dispozițiile art. 1660 Cod Civil potrivit cărora prețul trebuie să fi serios și determinat în mod liber de părți, prevederile art. 1665 din Codul Civil, conform cărora vânzarea este anulabilă atunci când prețul este fictiv sau derizoriu precum și dispozițiile Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar. Declarăm, de asemenea, că prețul menționat în prezentul contract este prețul real al tranzacției și am luat cunoștință de dispozițiile art. 9 din Legea nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și de dispozițiile Legii nr. 656/2002, modificată și completată prin Legea nr. 230/2005 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și nu am urmărit prin tranzacția de față efectuarea operațiunii de spălare de bani. Taxele notariale și taxa de publicitate imobiliară au fost calculate la valoarea de 21.569 lei conform Ghidului privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare din județul Vrancea, valabil pentru anul 2019.-----

Subsemnatul, **Lăbunț Ionel-Marian**, cunoscând consecințele penale pentru declarații nesincere conform art.326 Cod Penal, **declar că sunt necăsătorit și dobândesc imobilul de mai sus ca bun propriu**, la prețul și în modalitatea menționată, cunosc situația cadastral-juridică a acestui imobil, mi-am îndeplinit obligația legală prevăzută de art. 883, alin. 3 Cod Civil de a verifica, în calitate de dobânditor, cartea funciară ale bunului și consimt la dobândirea lui pe riscul meu.-----

Declar, de asemenea, că am cunoștință de amplasamentul și de starea de fapt a imobilului, pe care l-am vizionat anterior semnării prezentului contract, am verificat starea lui și nu are vicii aparente, declarându-mă mulțumit de starea acestuia. Subsemnatul cumpărător declară că notarul public mi-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1709 Cod civil potrivit cărora cumpărătorul care a descoperit un viciu ascuns este obligat să-l aducă la cunoștință vânzătorului.-----

În conformitate cu prevederile art. 461 alin.2 din Legea nr. 227/2015 privind



Codul Fiscal, subsemnatul cumpărător declar că mă oblig să înregistrez prezentul contract în evidențele fiscale ale Primăriei comunei Vultur, județul Vrancea, în termen de 30 de zile, începând de astăzi, data autentificării.

Subsemnații vânzători declarăm că am pus la dispoziția cumpărătorului Certificatul de performanță energetică întocmit de auditor energetic Mîndru Maria Cristina și înregistrat în registrul auditorului sub nr. VN1530 din 26.09.2019, potrivit căruia imobilul este clasificat în clasa energetică "C", iar eu, cumpărătorul, declar că am primit acest certificat și am luat cunoștință despre conținutul acestuia.

Totodată, eu, cumpărătorul, am luat cunoștință de prevederile art.32, pct.2 din Norma 7/2013 a Președintelui Autorității de Supraveghere Financiară privind obligativitatea contractării unei polițe de asigurare împotriva dezastrelor naturale (PAD) pentru imobilului dobândit prin prezentul act, în termen de 5 zile lucrătoare de la data autentificării prezentului înscris.

Subsemnatele părți, declarăm că avem cunoștință de cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 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). Consimțim la înscriserea datelor noastre cu caracter personal în baza de date a biroului notarial și transmiterea acestor date, conform prevederilor legale în vigoare.

Subsemnatele părți, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile art. 326 Cod Penal, privind declarațiile nesincere, că nu ne aflăm în niciuna din situațiile prevăzute de Codul Civil care să determine incapacitatea de a vinde sau de a cumpăra.--

Subsemnații vânzători ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris

Prezentul act se va înscrie în cartea funciară a localității Vultur, județul Vrancea, pe cheltuiala cumpărătorului, la cererea făcută din oficiu de către notarul public, conform prevederilor art. 888 Cod Civil, coroborate cu prevederile art. 35, alin. 1 din Legea nr. 7/1996, modificată și republicată.

Taxele pentru perfectarea actului, respectiv onorariul notarial și taxa de publicitate imobiliară, au fost suportate de cumpărător.

Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere că ne exprimăm consimțământul pentru încheierea prezentului contract în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, că acesta nu este viciat, nu ne aflăm în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, identitatea obiectului prestației sau a unei calități a acestuia, ori cu privire la o normă juridică determinantă privind raportul juridic încheiat, consimțământul nu a fost surprins prin dol și nici afectat de vreo cauză de violență sau de vreun motiv de leziune. Prin "dol" se înțelege eroarea provocată de manoperele frauduloase ale celeilalte părți sau ale unui terț. Prin „violență” se înțelege temerea justificată indusă de cealaltă parte sau de un terț. Prin „leziune” se înțelege disproporția vădită de valoare dintre prestații, ca urmare a faptului că una dintre părți a profitat de starea de nevoie, de lipsa de experiență sau de lipsa de cunoștințe a celeilalte părți.

Noi, părțile, declarăm totodată, că înainte de semnarea actului, am citit cuprinsul acestuia, suntem de acord întru totul cu conținutul lui, astfel cum a fost redactat și stăruim la autentificare lui întrucât exprimă voința noastră, drept pentru care semnăm mai jos.

Actul s-a întocmit la Biroul Individual Notarial **TĂNASE LUMINITA**, la cererea părților, azi data autentificării și semnării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și cinci duplicate care nu poartă semnătura părților, din care



unul pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și trei exemplare au fost eliberate părților.-----

VÂNZĂTORI
S.S. NĂSTASE MARIN
S.S. NĂSTASE CONSTANTINA

CUMPĂRĂTOR
S.S. LĂBUNȚ IONEL-MARIAN



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL TĂNASE LUMINIȚA
Licența de funcționare nr. 3191/2788/19.12.2013
SEDIUL Str. Cuza Vodă nr. 3bis
Focșani, județul Vrancea

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.1549
Anul 2019 luna septembrie ziua 30

În fața mea, TĂNASE LUMINIȚA - notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. NĂSTASE MARIN, c.n.p. 1470514390690, domiciliat în comuna Vulturu, sat Vadu Roșca, județul Vrancea, identificat prin carte de identitate seria VN nr. 418143 eliberată de SPCLEP Focșani la data de 11.05.2011, în nume propriu și **NĂSTASE CONSTANTINA, c.n.p. 2510329390861**, domiciliată în comuna Vulturu, sat Vadu Roșca, județul Vrancea, identificată prin carte de identitate seria VN nr. 418142 eliberată de SPCLEP Focșani la data de 11.05.2011, în nume propriu, **în calitate de vânzători și**

2. LĂBUNȚ IONEL-MARIAN, c.n.p. 1970727394447, domiciliat în comuna Reghiu, sat Valea Milcovului, județul Vrancea, identificat prin carte de identitate seria VN nr. 590175 eliberată de SPCLEP Odobești la data de 29.07.2015, în nume propriu, **în calitate de cumpărător**, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat suma de 60 lei înscrierea dreptului de proprietate în CF cu chitanța nr.248636/2019

S-a perceput onorariul de 500 lei + t.v.a. 95 lei cu bon fiscal nr. 3217/2019

NOTAR PUBLIC,
S.S.TĂNASE LUMINIȚA

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



S-a cerut autentificarea prezentului act:

DUPLICAT

PROCURĂ SPECIALĂ



Subsemnatul, **LĂBUNȚ IONEL - MARIAN**, CNP 1970727394447, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în sat Reghiu, com. Reghiu, jud. Vrancea, **declar că îl împuternicesc prin prezenta pe MUNTEANU GHEORGHE**, CNP 1880413393765, domiciliat în sat Arșița, com. Andreiașu de Jos, jud. Vrancea, identificat cu CI seria VN nr.627616 eliberată de SPCLEP Odobesti la data de 26.07.2016, **ca, în numele meu și pentru mine, să mă reprezinte cu puteri depline la cumpărarea terenului în suprafață de 719mp, din care suprafața de 150mp teren curți construcții, T.66, P. 462 și suprafața de 569mp teren pășune, T.66, P.462, înregistrat cadastral sub nr.2807N, situat în intravilanul satului Boțârlău, comuna Vulturu, jud.Vrancea, intabulat în Cartea Funciară nr.56064 a localității Vulturu, Jud.Vrancea, de la Consiliul Local Vulturu.**

Pe terenul de deschis mai sus se află edificată construcția C1- casă, în suprafață de 56mp, proprietatea mea, conform Actului Notarial autentificat sub nr.1549 din data de 30.09.2019, de Notar Public Tănase Luminița cu sediul în mun.Focșani, jud.Vrancea.

În executarea prezentului mandat, care este gratuit și netransmisibil, acord puteri depline mandatarului meu să întocmească orice act sau cerere necesare îndeplinirii mandatului, va achita prețul, va semna contractul de vânzare – cumpărare ori alte acte prealabile acestora, mă va reprezenta la primăria competentă pentru înregistrarea în evidențele fiscale, va solicita intabularea în Cartea Funciară și va ridica încheierea de carte funciară, acordându-i drept de semnătură ce-mi devine opozabilă.

Declar de asemenea că îl împuternicesc pe MUNTEANU GHEORGHE, mandatarul din prezentul act, ca după perfectarea contractului de vânzare – cumpărare, să administreze bunul cumpărat.

Mandatarului meu îi sunt interzise înstrăinarea, închirierea, ipotecarea sau grevarea de sarcini a bunului cumpărat.

În executarea prezentului mandat acord puteri depline mandatarului meu în a întocmi orice act sau cerere legate de îndeplinirea prezentului mandat, respectiv:

- să semneze contractul de vânzare – cumpărare;
- să achite prețul vânzării;
- să mă reprezinte la primăria competentă pentru înregistrarea în evidențele fiscale,
- să solicite intabularea în Cartea Funciară și să ridice încheierea,
- să mă reprezinte la toate companiile de utilități pentru încheierea noilor contractelor cu acestea, stabilind condițiile din contract, să rezilieze sau să modifice contractele încheiate cu furnizorii de servicii (gaze naturale, apă curentă, energie electrică, energie termică, salubritate, servicii de telefonie, cablu TV, internet, etc.), respectiv să ne reprezinte la racordarea imobilului la utilități, semnând orice act, cerere sau proces verbal de predare - primire,
- să asigure bunurile la o societate de asigurări, semnând toate documentele în acest sens;
- să mă reprezinte la întocmirea dosarului de daune de va fi cazul, precum și la solicitarea și ridicarea despăgubirilor acordate,
- să actualizeze documentația cadastrală și cartea funciară, dând orice declarație necesară în acest sens,
- plata impozitului și a taxelor pe imobile la Organele Fiscale;
- la unitatea administrativ – teritorială competentă în vederea soluționării tuturor problemelor cu privire la bunul menționat mai sus;
- la solicitarea certificatului de urbanism, a tuturor autorizațiilor și avizelor, a documentațiilor de proiectare execuție și recepție ori alte cereri cerute de legislația în vigoare pentru edificarea de construcții, pe terenul ce va fi cumpărat;
- să schimbe categoria de folosință a terenului cumpărat, solicitând orice acte necesar în acest sens,
- va putea să mă reprezinte în relațiile cu constructorii care se ocupă de ridicarea de construcții pe terenul cumpărat (supravegherea lucrării, negocierea cu aceștia, inclusiv rezolvarea pe cale pașnică sau judecătorească a neînțelegerilor intervenite pe parcursul lucrărilor).
- să repare dacă e cazul, stricăciunile aduse bunurilor,

- exercitarea acțiunilor împotriva celor care pot aduce tulburări în posesie ori degradarea bunurilor,
- să intervină la organele competente, inclusiv la cele de poliție, parchet și la cele de judecată pentru apărarea proprietății și înlăturarea actelor prin care se aduce atingere acestuia, putând efectua și sesizări în legătură cu cele de mai sus, în concluzie să facă ceea ce legea și obiceiul locului conferă proprietarului dreptul la apărarea proprietății private.

Activitatea mandatarului este recunoscută de mandant ca legală, executorie și considerată ca fiind făcută de către mine, orice contestație ulterioară fiind inadmisibilă.

În executarea prezentului mandat, care este gratuit, netransmisibil și valabil trei ani de la semnarea lui, acord puteri depline mandatarului meu să întocmească orice act sau cerere necesare îndeplinirii mandatului, acordându-i drept de semnătură ce îmi devine opozabilă.

Redactată și editată la Societatea Profesională Notarială Drugă Gheorghe și Dragomir Maria-Daniela cu sediul în municipiul Focșani, str. Cuza Vodă nr.11-13, județul Vrancea astăzi data autentificării, într-un singur exemplar original ce rămâne în arhiva notarială.

MANDANT,
LĂBUNȚ IONEL - MARIAN

ROMÂNIA
Uniunea Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială
DRUGĂ GHEORGHE și DRAGOMIR MARIA - DANIELA
FOCȘANI, Str. CUZA VODA nr.11-13, jud. Vrancea
Nr. licenței de funcționare 3145/2750/19.12.2013
Tel: 0237/239037; Fax: 0237/233242
e-mail: bnpdrugagheorghe@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 5407
ANUL 2022 LUNA Decembrie ZIUA 14

În fața mea DRAGOMIR MARIA - DANIELA -Notar Public, la sediul societății profesionale notariale, s-a prezentat: **1. LĂBUNȚ IONEL - MARIAN, CNP 1970727394447**, domiciliat în sat Reghiu, com. Reghiu, jud. Vrancea, identificat cu CI seria VN nr.844980, emisă de SPCLEP Odobești la data de 23.08.2022, în nume propriu, care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul acestuia și că cele cuprinse în act exprimă voința sa, a consimțit la autentificarea lui și a semnat exemplarul unic,

In temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995 republicată
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a perceput onorariu+T.V.A. de **119lei** cu bon fiscal nr.7/14.12.2022, Infonot **5,95lei**.

NOTAR PUBLIC,
DRAGOMIR MARIA - DANIELA
L.S.

Rd. P.G.

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de DRAGOMIR MARIA - DANIELA Notar Public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
DRAGOMIR MARIA - DANIELA

