

ROMANIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA LUNCA BANULUI
PRIMAR
Nr. 58/24.08.2023

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind cumpararea unei proprietati imobiliare rezidentiale situata in intravilanul satului Lunca Banului, comuna Lunca Banului, judetul Vaslui

Primarul Comunei Lunca Banului, judetul Vaslui,

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.4746/24.08.2023, a Primarului Comunei Lunca Banului, in calitate de initiator al proiectului;
- referatul comun nr. 4745/24.08.2023 al compartimentului Financiar-Contabilitate si Achizitii Publice;
- referatul de specialitate nr. 4747/24.08.2023 a secretarului general;

In conformitate cu :

- Prevederile art.863 lit.a) din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile art.29 alin(1) lit.a) din Legea nr.98/2016 privind achizitiile publice cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile Legii nr.273/2006 privind finantele publice cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare .

Propun spre dezbatere și aprobare prezentul proiect de hotărâre:

Art.1. Se aproba raportul de evaluare nr. 21/19.08.2023 inregistrat cu nr.4672/21.08.2023 la Primaria comunei Lunca Banului privind evaluarea proprietatii imobiliare formata din locuinta C1, cu arie construita la sol 53mp, anexa C2, cu arie construita la sol 35mp, anexa C3, cu arie construita la sol 47mp, teren intravilan CC, A, cu suprafata totala 1315mp situate in intravilan Lunca Banului, T22, P892-894, proprietate intabulata in CF Lunca Banului nr.82672, NC 82672, care se constituie in anexa nr.1 la prezentul proiect de hotarare.

Art.2. Se aproba procesul verbal de negociere inregistrat sub nr. 4737/23.08.2023 privind negocierea pretului de cumparare a unei proprietati

imobiliare rezidentiale situate in intravilan sat Lunca Banului, comuna Lunca Banului, judetul Vaslui, care se constituie in anexa nr.2 la prezentul proiect de hotarare.

Art.3. Se aproba cumpararea proprietatii imobiliare rezidentiale, constructii si teren, in suprafata totala a terenului de 1315mp, conform act 1600mp, determinat topometric din care 799 m.p., teren arabil si 516 m.p reprezentand curti constructii, conform extrasului de carte funciara nr.82672, eliberat la data de 11.07.2023 si anexelor acesteia, care se constituie in anexa nr.3, situate in intravilan sat Lunca Banului, comuna Lunca Banului, judetul Vaslui, T22, P892-894, fiind invecinata cu proprietatile Sud: strada Scolii, Nord: proprietate particulara, Vest: proprietate particulara, Est: proprietate particulara, proprietatea doamnei Toderascu Natalita, conform Certificatului de mostenitor nr.54/24.02.2023, emis de notar public Macovei Stefan Alexandru care se constituie in anexa nr.4, in vederea realizarii unor investitii de interes local, la valoarea de 85670 lei, conform procesului verbal de negociere, inregistrat sub nr. 4737/23.08.2023 la Primaria comunei Lunca Banului.

Art.4. Anexele nr.1, nr.2, nr.3, nr.4 fac parte integranta din prezentul proiect de hotarare.

Art.5. (1) Se aproba incheierea Contractului de vanzare-cumparare intre UATC Lunca Banului pe de o parte si doamna Toderascu Natalita, pe de alta parte.

(2) Se imputerniceste primarul Comunei Lunca Banului, domnul Tofan Danut, sa semneze Contractul de vanzare-cumparare in numele si pentru UATC Lunca Banului.

(3) Taxele notariale si cele privind inscrierea terenului in cartea funciara vor fi suportate de catre comparator, respective UATC Lunca Banului.

Art.8. Prezentul proiect de hotarare se va comunica prin grija secretarului general al comunei Lunca Banului, astfel:

- Primarului Comunei Lunca Banului, Judetul Vaslui;
- Institutiei Prefectului, Judetul Vaslui
- Compartimentului financiar-contabilitate si achizitii publice.

Initiator
Primar,
ing. Tofan Danut

Aviz pentru legalitate
Secretar general
Enachi Alina

Ing. DOROFTE DRAGOȘ

Evaluator autorizat - membru titular EPI, EBM - ANEVAR



*mun. Huși, Calea Basarabiei, nr. 108A, jud Vaslui, CP -735100, tel. mobil: 0744 - 606281,
e-mail: dragoș_evalgrup@yahoo.com*

ANEXA NR. 1 LA PH. 58/

client/beneficiar – PRIMĂRIA LUNCA BANULUI

CUI: 3394368

24.08.2023

COMUNA LUNCA BANULUI	
REGISTRATURA	
Nr. IESIRE INTRARE	4672
Ziua	21
Luna	08
20	23
Semnatura	

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 21 / 19.08.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA

Cod: EPI

OBIECTUL RAPORTULUI: Evaluare: PROPRIETATE IMOBILIARĂ

formată din:

- **LOCUINTĂ C1, cu arie construită la sol $A_c = 53m^2$;**
- **ANEXĂ C2, cu arie construită la sol $A_c = 35m^2$;**
- **ANEXĂ C3, cu arie construită la sol $A_c = 47m^2$;**
- **TEREN INTRAVILAN CC. A, cu suprafața totală $St = 1.315m^2$,**

situată în intravilan Lunca Banului, T 22, P 892, 893, 894, proprietate intabulată în CF L. Banului nr. 82672, NC 82672.

august 2023

Întocmit,

DOROFTE DRAGOȘ – evaluator autorizat

Datele, informațiile și conținutul prezentului Raport de Evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau redactate în presă sau alte publicații, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Drept de autor © august 2023 evaluator autorizat ANEVAR – ing. Dorofte Dragos. Toate drepturile rezervate.
Prezentul Raport de Evaluare conține 20 file, inclusiv anexe.





Nr. 21/19.08.2023; Cod: EPI
Huși, jud. Vaslui

C Ă T R E, **PRIMĂRIA LUNCA BANULUI**

La cererea dumneavoastră, conform Contract de prestări servicii evaluare nr. 21/09.08.2023 (CPV 79419000-4 - Servicii de consultanță în domeniul evaluării), expertul evaluator ing. Dragoș DOROFTE, întocmește un Raport de Evaluare a proprietății imobiliare teren intravilan + construcții, nr. cad. 82672, intabulată în CF nr. 82672-UAT L. Banului, situată în intravilan L. Banului, T22, P892, 893, 894, proprietate persoană fizică, pentru **evaluare pentru tranzacționare** și vă transmitem următoarele:

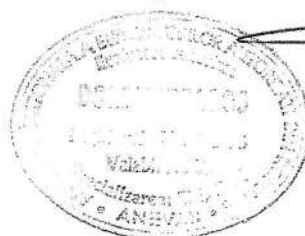
- » prezenta scrisoare însoțește un Raport de Evaluare explicativ;
- » inspecția proprietății s-a făcut în data de 17.08.2023, numai la exterior, iar toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în prezența beneficiarului;
- » data efectivă a evaluării (raportarea valorii) este 19.08.2023;
- » raportul de evaluare a fost elaborat și redactat la data de 21.08.2023, într-o perioadă de timp rezonabilă, astfel încât să nu permită ca informația să-și piardă valabilitatea;
- » afirmațiile susținute în acest raport sunt reale și corecte;
- » analizele, opiniile și concluziile din acest raport sunt limitative numai la ipoteze și ipoteze speciale limitative;
- » evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectivă în evaluarea ce face obiectul acestui raport;
- » valoarea serviciului prestat nu are legătură cu valoarea evaluării;
- » raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, maxime sau minime, solicitare venită din partea clientului/beneficiarului;
- » nefinalizarea tranzacției între vânzători/cumpărători, exonerează firma de evaluare și pe evaluatorul angajat în lucrare, de orice răspundere față de client;
- » analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele și recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor-2022, menționate ca surse de informare;
- » tipul de valoare estimată este „**valoarea de piață**”;
- » dreptul de proprietate evaluat asupra proprietății este „**drept deplin**”, valabil și tranzacționabil, fără sarcini;
- » toate valorile calculate și estimate, nu i-au în considerare costurile de vânzare sau de cumpărare și nici includerea unui/unei impozit/taxe asociat(e) – sumele rezultate în urma evaluării nu conțin TVA, întrucât nu reprezintă contravaloarea unor operațiuni impozabile (adresă Ministerul Finanțelor Publice nr. 52028/11.07.2007 și Buletin Informativ nr. 1 (60)/2008 ANEVAR editat de IROVAL).

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia expertului evaluator, la data de 19.08.2023, valoarea de piață a proprietății imobiliare NC 82672, proprietate persoană fizică, este de:

VALOARE DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ:	LEI – 85.670	€ – 17.327
--------------------------------------	---------------------	-------------------

Data: 19.08.2023

Expert evaluator: EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE




I.1. SINTEZA RAPORTULUI:

Valoarea este raportată în lei - ron în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază sume în valută, s-a folosit cursul valutar anunțat de BNR, valabil la 19.08.2023, respectiv 1€ = 4,9442 lei; 1\$ = 4,5493 lei.

Valorile obținute și prezentate mai jos sub formă tabelară, nu țin cont de TVA.

Datele, informațiile și valorile obținute prin abordările în evaluare în procesul de analiză, l-au condus pe evaluator la următoarele concluzii:

VALOARE DE PIAȚĂ – Proprietate imobiliară – LUNCA BANULUI		
CLĂDIRI	Ac, S_t (m²)	Valoare (lei)
Locuință C1 Anexa C2 Anexa C3 Împrejmuire	135	≈ 10.500 <small>Valoarea estimată reprezintă costurile de demolare, de eliberare și de pregătire a terenului pt. o nouă utilizare. Într-o astfel de situație este necesară însumarea acestor costuri cu prețul întregii proprietăți.</small>
Teren intravilan CC, A	1.315	75.170
TOTAL PROPRIETATE:		85.670

 În recomandarea valorii proprietății menționate în tabelul de mai sus, s-a optat pentru valoarea determinată prin abordarea prin cost – metoda costurilor segregate, în detrimentul celorlalte abordări, pentru care nu se regăsesc date pe piață, valoarea obținută reprezentând în opinia evaluatorului, valoarea de piață, valoare care a avut la bază o cantitate și calitate de informații mai mare, respectiv mai sigură din piață.

 **PRECIZĂRI:**

- Pe piață există între oferta proprietarului și prețul de tranzacționare, un *ecart* (preț probabil). De la ce valoare pleacă proprietarul să negocieze și cu cât se vinde în final proprietatea?

- În cazul unei viitoare tranzacționări prin care CL Lunca Banului intră în posesia proprietății evaluate, noul proprietar va dezafecta construcțiile de pe amplasament (clădiri, împrejmuire, etc.), în acest caz cumpărătorul va suporta costurile de demolare, de eliberare și de pregătire a terenului, precum și costurile aferente pentru o nouă intabulare a noii proprietăți pt. o nouă/viitoare utilizare. Într-o astfel de situație este necesară însumarea acestor costuri cu prețul întregii proprietăți, respectiv costul dezafectării și intabulării se însumează cu prețul terenului (amplasamentului).

Clădirile de pe amplasament nu mai prezintă interes datorită uzurilor severe pe care le prezintă, iar CL Lunca Banului în ipoteza de viitor proprietar, nu o interesează pe amplasament dezvoltarea unei proprietăți rezidențiale, așa că indiferent de starea clădirilor existente, noul proprietar va dezafecta proprietatea pentru un viitor proiect.

Data: 19.08.2023

Evaluator autorizat - membru titular EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE



I.2. CUPRINSUL RAPORTULUI:

ADRESĂ DE ÎNAINȚARE	2
I. INTRODUCERE	3
I.1. Sinteza raportului	3
I.2. Cuprins	4
I.3. Bibliografie	4
II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUARII	5
II.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	5
II.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați	5
II.3. Scopul evaluării	5
II.4. Identificarea prop. imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
II.5. Tipul valorii, data evaluării, moneda valorii definite, modalități de plată	6
II.6. Documentarea necesară. Natura și sursa informațiilor utilizate	6
II.7. Ipoteze și ipoteze speciale	7
II.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
III. PREZENTAREA DATELOR	8
III.1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare	8
III.2. Descrierea situației juridice	9
III.3. Descrierea terenului	9
III.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor	10
III.5. Identificarea componentelor non-imobiliare	11
III.6. Istoricul proprietății subiect	11
III.7. Date privind impozitele și valorile de impozitare	11
IV. ANALIZA PIETEII	12
IV.1. Analiza cererii	12
IV.2. Analiza ofertei	12
IV.3. Analiza echilibrului pieței	13
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	15
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	15
VII. SINTEZA REZULTATELOR	16
IX. SINTEZA REZULTATELOR	17
ANEXE	18

I.3. BIBLIOGRAFIE:

1. Constantin Peștișanu, Corneliu Șchiopu – „Construcții, clădiri și alte construcții inginerești”, Colecția Biblioteca ANEVAR, București, 2006;
2. Corneliu Șchiopu – „Inspekția proprietăților în scopul evaluării”, Ed. IROVAL, București, 2004;
3. Corneliu Șchiopu – „Metoda costurilor segregate”, Ed. IROVAL, București, 2011;
4. Corneliu Șchiopu – „Costuri de reconstrucție–costuri de înlocuire”, Ed. IROVAL, București, 2010;
5. Corneliu Șchiopu – „Costuri de reconstrucție–costuri de înlocuire”, Ed. IROVAL, București, 2009;
6. Sorin Turcuș – „Îndreptar tehnic – septembrie 2015”, Ed. MATRIX ROM, București, 2015;
7. Colectiv de lectori ANEVAR – „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ed. IROVAL, București, 2015;
8. Sorin V. Stan – „Evaluarea terenului-aplicații”, Ed. IROVAL, București, 2009;
9. Sorin V. Stan – „Aplicații cu evaluarea terenului”, Ed. IROVAL, București, 2010;
10. Adrian Nicolescu – „SPIC D-29 – Introducere în analiza CMBU”, ANEVAR, București, 2011;
11. Traian C. Demetrescu – „SPIC D-41 – Evaluarea terenurilor”, Ed. IROVAL, București, 2015;
12. *** - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Appraisal Institute, Chicago, USA, 2008 – ed. a 13^a în lb. română, Ed. IROVAL, București, 2011;
13. *** - „Evaluarea prin abordarea prin piață – Analiza proprietății rezidențiale și logica sa”, Mark R. Rattermann, Appraisal Institute, Chicago, 2007, ed. în limba română, București 2016;
14. *** - „Revista ANEVAR – Nr. 39/06.2023”, Colecția Biblioteca ANEVAR, 2023;
15. *** - Informații site-uri imobiliare INTERNET.

II.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA:

- Prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele și concluziile sunt limitative numai la ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în raport;
- Evaluatorul nu a avut și nu are niciun interes pentru proprietatea evaluată, de asemenea nu are conflicte de interese cu clientul/beneficiarul raportului;
- Onorariul evaluatorului nu este condiționat de niciun aspect al raportului (de exemplu valoarea raportată);
- Raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori maxime sau minime, solicitare venită din partea beneficiarului;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ed. 2022;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională – Certificat EPI nr. 1351/2004 și Certificat EBM nr. 271/2004;
- Evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății;
- Nicio persoană cu excepția celor specificate în raport nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor, ed. 2022 menționate ca surse de informare.



Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, specializări EPI, EBM - ing. **Dragoș DOROFTE**
Legitimație nr. 12206/2023

Semnătura:

II.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI:

Evaluarea finalizată în prezentul Raport de Evaluare, este utilizată exclusiv pentru estimarea valorii de piață a proprietății mai sus menționate, valoare necesară clientului pentru o informare în cazul unei posibile viitoare tranzacționări, într-un cadru mediatizat și dirijat.

Utilizatorul concluziilor Raportului de Evaluare este PRIMĂRIA LUNCA BANULUI.

Raportul de Evaluare are caracter informativ pentru client/beneficiar.

Oricare altă utilizare a concluziilor prezentului raport, sau date eronate puse la dispoziția evaluatorului despre proprietate, exonerează evaluatorul de orice responsabilitate.

II.3. SCOPUL EVALUĂRII:

Scopul unei evaluări se bazează pe nevoile de informații ale clientului în legătură cu valoarea delimitată a unui drept de proprietate imobiliară.

Destinația (utilizarea desemnată) unei evaluări este maniera în care clientul folosește această informație. Concluzia evaluării este comunicată într-un mod care depinde de scopul evaluării, dar valoarea estimată nu este corectată pentru a se plia în funcție de utilizarea evaluării.

Conform cerințelor clientului, *scopul evaluării este evaluare pentru transferul proprietății* (a dreptului de proprietate).

În acest caz, scopul evaluării este:

- o să ajute potențialii cumpărători la luarea deciziilor de a oferi prețuri de cumpărare;
- o să ajute potențialii vânzători în stabilirea unor prețuri de vânzare acceptabile;
- o să stabilească o bază pentru schimbul de proprietăți imobiliare;
- o să determine cuantumul chiriei, etc.

Baza de evaluare este dată de *tipul de valoare*. Scopul evaluării definește *tipul de valoare*. *Tipul de valoare* conform scopului evaluării este „**valoarea de piață**”.

II.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE:

Proprietatea imobiliară subiect, este reprezentată de:

- PROPRIETATE IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ formată din:
 - LOCUINȚA C1, cu arie construită la sol $A_c = 53m^2$, structură materiale tradiționale, regim H – P, anul PIF - 1963;
 - ANEXA C2 cu arie construită la sol $A_c = 35m^2$, structură materiale tradiționale, regim H – P, anul PIF – 1963;
 - ANEXA C3 cu arie construită la sol $A_c = 47m^2$, structură materiale tradiționale, regim H – P, anul PIF – 1979,
și
 - TEREN INTRAVILAN A, CC, cu suprafață totală de $St = 1.315m^2$, situată în intravilan Lunca Banului, T 22, P 892, 893, 894.
- Proprietatea imobiliară expusă mai sus, se află în proprietatea persoană fizică, conform:
 - EXTRAS DE CF PENTRU INFORMARE nr. 59356/11.07.2023 – OCPI Vaslui;
 - ÎNCHEIERE nr. 59356/11.07.2023 – OCPI Vaslui;
 - ACT NOTARIAL – CERTIFICAT MOȘTENITOR nr. 54/24.02.2023 – BNP Macovei Șt. Al.;
 - EXTRAS PLAN CADASTRAL DE CF nr. 59356/11.07.2023 – OCPI Vaslui;
 - DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ 82672 – OCPI Vaslui (vezi Anexe).

Deci, la data evaluării, proprietarul deține dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare, aceasta nefiind grevată de sarcini, conform celor declarate de proprietar și a actelor de proprietate existente și puse la dispoziție.

► **Dreptul de proprietate este drept deplin, valabil și tranzacționabil, fără sarcini.**

Dreptul de proprietate deplin se evaluează în prezentul Raport de Evaluare.

Proprietatea este evaluată în ipoteza în care aceasta este liberă de sarcini.

II.5. TIPUL VALORII, DATA EVALUĂRII, MONEDA VALORII DEFINITE, MODALITĂȚI DE PLATĂ.

❖ Tipul de valoare estimată pentru proprietatea în cauză este „**valoarea de piață**”, care conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022 (cu aplicabilitate 31.12.2021), are următoarea definiție:

Valoarea de piață (market value) – 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.

- ❖ Inspekția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator, în prezența clientului.
- ❖ Inspekția proprietății s-a făcut în data de **17.08.2023**, iar estimarea valorii s-a făcut în data de **19.08.2023**.
- ❖ Raportul de Evaluare a fost elaborat și redactat la data de **21.08.2023**, într-un timp relativ scurt pentru ca informația să nu și piardă valabilitatea.
- ❖ Valoarea este raportată în lei – RON în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază sume în valută, s-a folosit cursul valutar anunțat de BNR, valabil la **19.08.2023**, respectiv **1€ = 4,9442 lei; 1\$ = 4,5493 lei**.

II.6. DOCUMENTAREA NECESARĂ. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.

- Documentarea necesară întocmirii raportului de evaluare, are drept scop:
 - colectarea actelor de proprietate a proprietății subiect;
 - inspekția proprietății și compararea celor observate cu datele din acte;
 - observarea vecinătăților, analiza zonei/arealului;
 - inspekția/analiza comparabilelor, etc.
- Natura și sursa informațiilor utilizate:
 - standardele de evaluare a bunurilor, ed. 2022;
 - date din arhiva personală a evaluatorului;
 - date din documentele de proprietate;
 - date din doc. cad.;
 - informații proprietar/vecini;
 - informații proprietari comparabile;
 - tranzacții din arealul analizat sau zone echivalente;
 - informații șefi de agenții imobiliare, colegi experți evaluatori, lichidatori, executori judecătorești, vânzatori/cumpărători, etc.;
 - informații din primăria Lunca Banului (urbanism);
 - informații mass media, internet, etc.

II.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.

- **Ipoteze** – principalele ipoteze de care s-a ținut cont în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:
 - dreptul de proprietate este considerat valabil, în baza actelor puse la dispoziție de proprietar;
 - aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client/beneficiar, acestea fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
 - evaluatorul nu are cunoștință de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;
 - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, ipotece, gajuri sau datorii, deoarece nu s-a specificat altfel;
 - se presupune o exploatare responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - se consideră că informațiile și documentele furnizate de proprietar sunt autentice și corecte;
 - se presupune că proprietatea evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător, în afara cazurilor luate în considerare în raport; de asemenea, proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice și are toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități;
 - se presupune că nu există nici un fel de contaminații ale solului și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;
 - suprafețele luate în calcul corespund schițelor puse la dispoziție de proprietar și documentelor furnizate evaluatorului;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații, iar obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare cad în sarcina clientului;
 - informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
 - se consideră că utilizarea terenului în cauză corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți în afara celor descrise în raport;
 - din condiții obiective, inspecția proprietății se face numai la exterior;
 - previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- **Ipoteze speciale semnificative** – acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze speciale:
 - destinația și scopul prezentului Raport de evaluare au caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai clientului și beneficiarului;
 - potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu poate fi solicitat să depună mărturie în instanță, decât dacă s-au făcut aranjamente anterioare datei Raportului de Evaluare;
 - previziunile sau estimările conținute în prezentul raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt, acestea putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare ale pieței și de o economie instabilă.

II.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.

- ✓ Destinația și scopul prezentului Raport de evaluare au caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai clientului și beneficiarului;
- ✓ Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia, nu dă dreptul de a-l face public;
- ✓ Datele, informațiile și conținutul prezentului Raport de Evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau redactate în presă sau alte publicații, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului ing. Dragoș DOROFTE – Huși;
- ✓ Drept de autor © august 2023 ing. Dragoș DOROFTE - Huși. Toate drepturile rezervate.

II.9. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE ANEVAR

EVALUATORUL respectă cerințele referitoare la:

- modul de întocmire a rapoartelor conform standardelor de evaluare a bunurilor, în vigoare;
- modul de funcționare a societății conform Ordonanța nr. 24/2011;
- regulamentele de ordine interioară;
- pregătirea continuă a personalului implicat în evaluare;
- asigurarea profesională, etc;

Despre ANEVAR

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România a luat ființa, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați în condițiile stabilite de acest act normativ. Asociația este autoritatea competentă care organizează, coordonează și autorizează desfășurarea activității de evaluator autorizat în România și reprezintă interesele profesiei de evaluator autorizat la nivel național și internațional.

În prezent asociația numără peste 4300 membri titulari și 350 de membri corporativi și își desfășoară activitatea atât la nivel sediului sau central din municipiul București cât și la nivelul celor opt filiale din teritoriu.

Pentru informații suplimentare va rugăm să vizitați site-ul nostru www.anevar.ro

III.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, AMPLASAMENT, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE.

► Zona în care este localizată această proprietate imobiliară este o zonă preponderent rezidențial rurală, cu o dinamică crescătoare a vânzărilor de prop. rezidențiale, dar și de terenuri extravilane agricole.

Conform PUG și PUZ proprietatea se află în intravilanul localității Lunca Banului, centru de comună.

Zona se remarcă prin:

- localizare bună în zona median centrală a localității;
- tendință favorabilă de dezvoltare a proprietăților rezidențiale;
- activitate mică în privința construcțiilor noi;
- procent mic de teren liber construibil;
- nivel relativ scăzut al impozitelor pe proprietăți;
- rata înaltă a utilizării forței de muncă și nivel scăzut al salariilor;
- în zona jud. Vaslui rata șomajului este mare, peste media pe țară;
- transport public (microbuze);
- parcare pe amplasamentele existente;
- trafic auto mic;
- trafic pietonal mediu;
- distanță mică față de transportul feroviar – 14km;
- distanță mică față de Vama Albița, cca. 32km.

► **Lunca Banului** este o comună în județul Vaslui, Moldova, România. Așezarea se găsește pe valea râului Prut și numără 3.950 de locuitori.

Fiind așezată în valea râului Prut relieful predominant este sesul cu excepția câtorva coline care se întind la vest de satele Lunca Veche, Otetioaia și Lunca Banului cunoscute de "Chiscul Iepurelui", Padurea Bastei și Colina "Saca".

Sesul Prutului este brazdat de apa Prutetului - parau în prezent pe cale de dispariție în urma lucrărilor de canalizare efectuate în vederea irigației culturilor agricole Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Lunca Banului se ridică la 3.501 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.933 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (97,17%). Pentru 2,83% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (97,06%). Pentru 2,83% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Comuna Lunca Banului are în componența satele: Lunca Banului - reședința de comună Broscoșesti, Condrea, Focsa, Lunca Veche, Otetioaia, Raducani.

► Zona în care se află PROPRIETATEA IMOBILIARĂ, este o zonă rural-rezidențială, situată în partea median centrală a localității Lunca Banului. Poziția geografic-matematică a localității L. Banului este la intersecția paralelei 46° 35' latitudine nordică cu meridianul 28° 10' longitudine estică (după Greenwich).

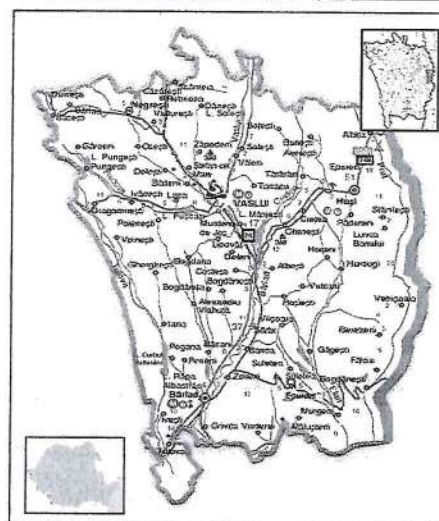
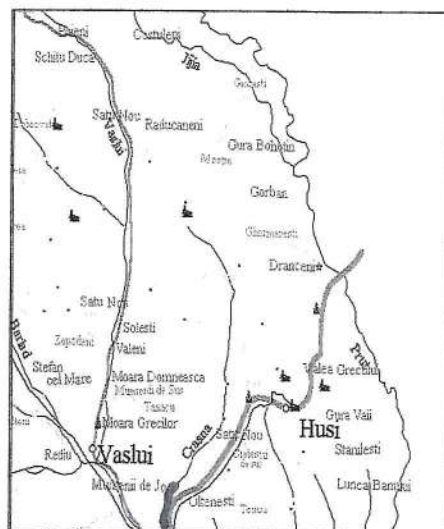
Zona este formată în majoritate din case unifamiliale cu regim P și P+1, instituții de stat, spații comerciale și instituții de învățământ și religioase.

Zona proprietății analizate are rețea stradală drum pietruit, facilități stradale energie electrică, internet și telefonie.

Arteră stradală acces – str. Școlii.

Arteră stradală principală – DC 34A.

Locația proprietății este situată în intravilanul localității Lunca Banului, com. Lunca Banului, T22, P892, 893, 894, jud. Vaslui, în partea median centrală a localității.



III.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.

• Proprietatea imobiliară rezidențială prezentată, este în proprietatea dnei. TODERAȘCU NATALIȚA conform acte de proprietate, drept de proprietate dobândit prin succesiune, cota actuală 1/1, proprietate intabulată.

Dreptul de proprietate asupra proprietății este drept deplin, valabil și tranzacționabil, fără sarcini.

PARTEA A CINCEA – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Reconcilierea constă în analiza concluziilor alternative care conduc la estimarea valorii finale.

Pentru pregătirea reconcilierii, evaluatorul:

- verifică întreaga evaluare;
- trece în revistă relațiile în cadrul procesului de evaluare;
- relația cu piața.

Principiile reconcilierii:

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este o comparație;
- orientarea de piață.

Criteriile de reconciliere:

- adecvarea reconcilierii;
- precizia - adecvarea și precizia influențează calitatea;
- cantitatea informațiilor.

Estimarea valorii finale:

O evaluare este o opinie; deși este bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și experiența evaluatorului, ea este totuși o opinie. Evaluatorul poate comunica o singură valoare – *estimare punctuală* (ev. independent), sau un *interval probabil de valori* (consultant).

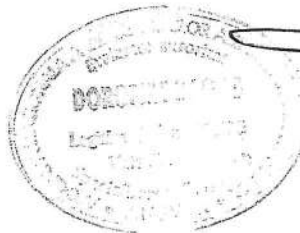
RECONCILIEREA VALORILOR:

ABORDAREA PRIN:	PIAȚĂ	COST	VENIT
PROPRIETATE REZIDENȚIALĂ – TEREN + CLĂDIRI			
Adecvarea	Neadecvată	Adecvată	Neadecvată
Precizia	Nu sunt date.	Cost de înlocuire net pt. clădiri (costuri demolare) și metoda extracției pt. teren.	Nu sunt date. Nu se identifică chirii în arealul analizat sau zone echivalente.
Cantitatea de informații	Insuficiente	Suficiente	Insuficiente
Valoare punctuală - lei	-	85.670	-

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare analizate și evaluate, este dată de **abordarea prin cost** în detrimentul celorlalte abordări, deoarece valoarea obținută prin cost a avut la bază o cantitate și calitate de informații mai mare, respectiv mai sigură din piață. Credibilitatea informațiilor avute la dispoziție și colaborarea pe care am avut-o cu proprietarul subiectului, comparabilelor, lichidatori, șefi de agenții imobiliare, colegi experți evaluatori, etc., au contribuit la siguranța informațiilor culese de pe piața imobiliară rezidențială, în zona analizată.

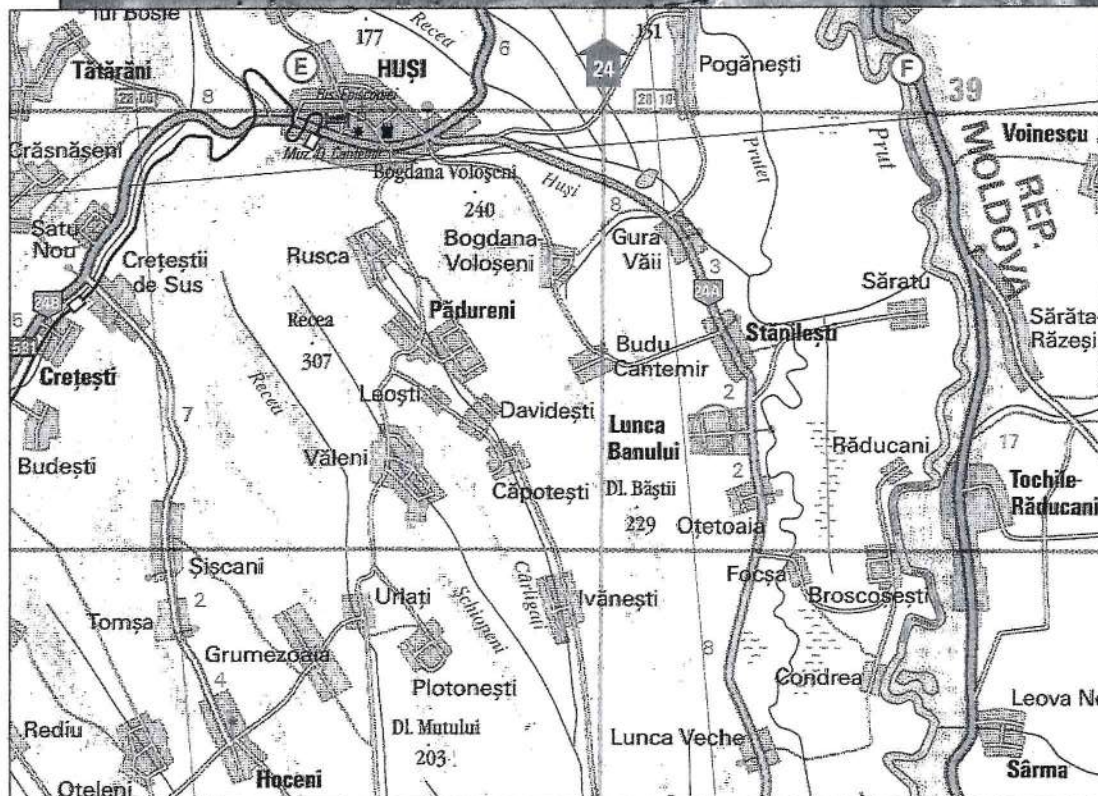
19.08.2023

Expert evaluator: EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE



Locația proprietății:

L. Banului, T22, P892,
893, 894, jud. Vaslui.

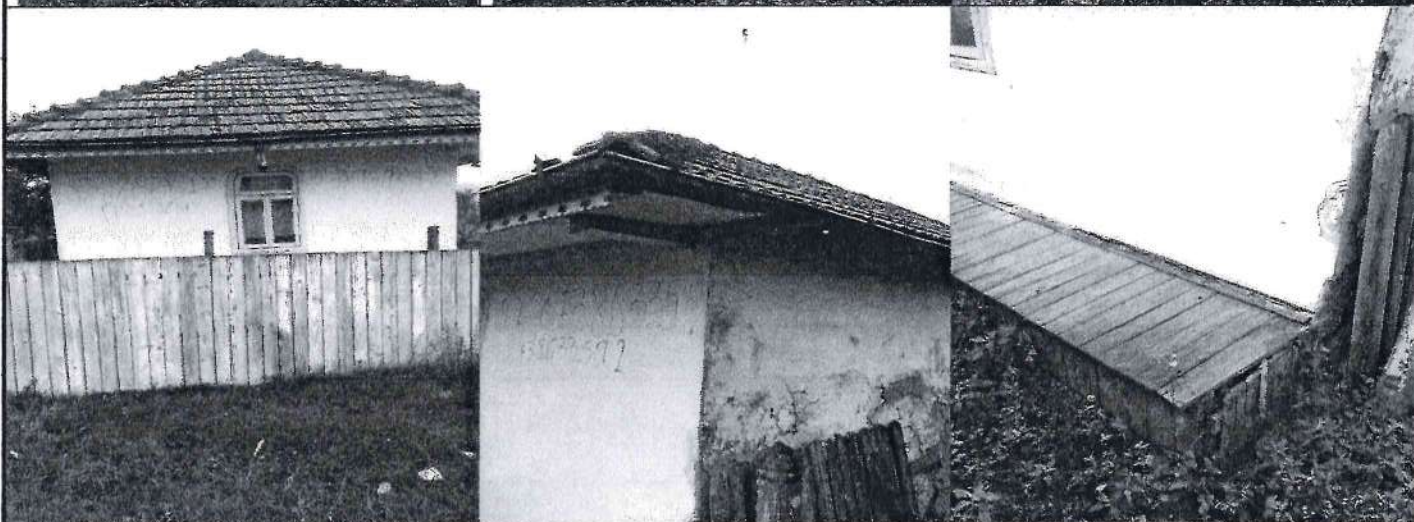


Locația proprietății la nivelul localității Lunca Banului

Prezentare foto proprietate:



Teren intravilan CC, A



Locuință C1, Anexa C2, Anexa C3

Acte proprietate, acte comparabile, schițe:

ANCA
EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
 FUNDATORIAL
 Cămin Funcarilor, 82672 Luncă Lungă

A. Partea I. Descrierea imobilului

Tipul imobilului: **Imobil funciar**

Adresa: **Strada Șoseiilor nr. 10, Luncă Lungă**

Observații / Referințe:

C. Partea II. Proprietarii și acți

CN	Președintele	Alte persoane	Observații / Referințe
1	MOȘTEȘCU, ȘTEFAN		
2	MOȘTEȘCU, ANA		

D. Partea III. Date referitoare la teren

nr. în cartea funciară	nr. în planul de lotire	suprafața terenului	tipul terenului	data înscrisului	observații / referințe
1	104	154	22	2002.03.04	
2	105	399	23	2002.03.04	

E. Partea IV. Date referitoare la construcții

nr. în cartea funciară	nr. în planul de lotire	suprafața terenului	tipul construcției	data înscrisului	observații / referințe
1	104	154	22	2002.03.04	
2	105	399	23	2002.03.04	

ANCA
EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
 FUNDATORIAL
 Cămin Funcarilor, 82672 Luncă Lungă

Plan de lotire

Luarea Segurării

nr. în cartea funciară	nr. în planul de lotire	suprafața terenului	tipul terenului	data înscrisului	observații / referințe
1	104	154	22	2002.03.04	
2	105	399	23	2002.03.04	

Observații / Referințe:

1. Terenul este destinat construcției de locuințe individuale.

2. Terenul este destinat construcției de locuințe individuale.

3. Terenul este destinat construcției de locuințe individuale.

ANCA
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luncă Lungă

Deschis nr. 59336 / 11-07-2023

INCHEIERE Nr. 59336

Inspector: Bogdan Răzvan

Registratar: CATALINA FLORINA

Asistent registratar: MADALINA CRISTINA SPANACHE

DISPUNERE

Adresarea cererii cu privire la:

- înscrisul nr. cadastral 82672
- înscrisul nr. cadastral 82672
- înscrisul nr. cadastral 82672

24-07-2023 CATALINA FLORINA MADALINA CRISTINA SPANACHE

Inspector: Bogdan Răzvan

CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII,

Între,

Societatea comercială „EVALGRUP” S.R.L. (membru corporativ ANEVAR) cu sediul în mun. Huși, str. Calea Basarabiei, nr. 108A, jud. Vaslui, înmatriculată la registrul comerțului de pe lângă Tribunalul Vaslui, sub nr. J37/348/2005, cod de înregistrare fiscală RO17516406, tel. mobil: 0744 606281, cont bancar nr. RO53 BRDE 380S V196 1366 3800, deschis la Banca B.R.D. - Sucursala Huși, legal reprezentată prin administrator ing. Dragoș DOROFTE, denumită în continuare **EXECUTANT**,

și
PRIMĂRIA LUNCA BANULUI cu sediul în sat Lunca Banului, com. Lunca Banului, jud. Vaslui, cod înregistrare fiscală 3394368, tel. 0235 - 483504, cont bancar deschis la Trezoreria Huși, reprezentată prin primar ing. Dănuț TOFAN, denumită în continuare **CLIENT**, a intervenit prezentul contract de prestări servicii, denumit în continuare **CONTRACTUL**, cu următoarele clauze:

Art. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1. Obiectul CONTRACTULUI îl constituie prestarea de către EXECUTANT a activității de evaluare a proprietății CL Lunca Banului (denumită în continuare CLIENT), formată dintr-o proprietate imobiliară rezidențială formată din teren și 3 clădiri, conform actelor de proprietate ale CLIENTULUI, evaluare concretizată într-un Raport de Evaluare, necesară pentru evaluare pentru transferul proprietății (dreptul de proprietate) – stabilirea valorii de tranzacționare.

Raportul de evaluare, conform cerințelor CLIENTULUI, este necesar pentru stabilirea valorii de piață a proprietății analizate și evaluate.

1.2. Activitățile care fac obiectul prezentului CONTRACT (precum și cele care, nefiind expres prevăzute la art. 1.1., apar totuși necesare în executarea CONTRACTULUI), vor fi desfășurate de către EXECUTANT la cererea CLIENTULUI, în condiții de maximă promptitudine și eficiență profesională.

Art. 2. DURATA CONTRACTULUI

2.1. Termenul de colaborare a CONTRACTULUI este de 30 zile (calendaristic), de la data semnării lui de către părți, cu posibilitatea prelungirii lui. CLIENTUL poate cere EXECUTANTULUI, evaluarea unor proprietăți, funcție de interesele sale.

2.2. Termenul de realizare a Raportului de Evaluare este de 15 zile (calendaristic), de la data intrării în vigoare a CONTRACTULUI (data semnării lui de către părți).

Termenul de realizare al raportului, se poate prelungi cu termenul precizat la art. 5.1.c.

Art. 3. CONFIDENȚIALITATEA

3.1. EXECUTANTUL se obligă în mod expres să respecte caracterul confidențial al informațiilor furnizate de CLIENT, ori la care are acces în exercitarea atribuțiilor contractuale.

3.2. EXECUTANTUL nu va dezvălui informațiile de mai sus nici unei persoane sau firme. De asemenea, el nu va folosi aceste informații pentru propriul său avantaj sau al unei terțe persoane sau firme, în afara CLIENTULUI.

3.3. Toate documentele în original cu care va lucra EXECUTANTUL aparțin CLIENTULUI și vor fi returnate acestuia la finalizarea contractului, în cadrul Raportului de Evaluare.

O copie a documentelor puse la dispoziție de CLIENT, vor fi păstrate în arhiva firmei de evaluare timp de 5 ani, acestea având caracter confidențial – conform cerințelor ANEVAR.

3.4. Datele, informațiile și conținutul Raportului de Evaluare nr. 21/09.08.2023 (1 buc. în format A4, scris-printat), fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise către terți, sau redactate în presă sau alte publicații, de către CLIENT, fără acordul scris și prealabil al societății de evaluare S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși.

Concluziile Raportului de Evaluare, au caracter intern pentru Client, fiind folosite pentru a stabili o valoare acceptabilă, pentru decizii de negociere.

Obiectul CONTRACTULUI are drept de autor © august 2023 ing. DOROFTE DRAGOȘ - Huși. Toate drepturile rezervate.

Art. 4. CONFLICTUL DE INTERESE

În derularea prezentului CONTRACT, EXECUTANTUL nu se va angaja în nici o afacere în conflict cu interesele CLIENTULUI.

Art. 5 . OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. CLIENTUL se obligă:

- a. să pună la dispoziția EXECUTANTULUI toate informațiile și documentele (acte contabile, doc. cadastrale, etc.) de care dispune și care sunt necesare executării CONTRACTULUI;
- b. să analizeze periodic, împreună cu EXECUTANTUL, îndeplinirea prevederilor contractuale;
- c. să recepționeze lucrarea, să o analizeze și eventualele probleme/neclarități ivite să fie comunicate EXECUTANTULUI, pt. remedierea lor fixându-se un termen de comun acord;
- d. să plătească EXECUTANTULUI contravaloarea prestației sale în conformitate cu termenele și tarifele prevăzute la art. 6. și să respecte art. 3.4.

5.2. EXECUTANTUL se obligă:

- a. să execute activitățile prevăzute la art.1 cu maximă promptitudine și eficiență profesională, conform actelor/normativelor în vigoare, existente la data prezentului CONTRACT – Standardele de evaluare a bunurilor ed. 2022 (cu aplicabilitate 31.12.2021);
- b. să informeze periodic CLIENTUL, asupra oricăror aspecte semnificative apărute în derularea CONTRACTULUI;
- c. să asigure confidențialitatea informațiilor, declarate ca fiind de natură confidențială, primite de la CLIENT;
- d. proprietatea (patrimoniul) CLIENTULUI conform acte de proprietate și acte contabilitate (cu inspecția proprietății la data prezentului CONTRACT), este formată dintr-o proprietate imobiliară rezidențială, situată în intravilanul localității Lunca Banului, jud. Vaslui, identificată cu adresă, localizare, nr. cadastral - intabulată, nr. inventar, etc., conform actelor de proprietate/contabile puse la dispoziție de CLIENT;
- e. drepturi de proprietate evaluate – conform actelor de proprietate;
- f. utilizatorul desemnat – CL Lunca Banului;
- g. utilizarea desemnată – transfer proprietate-cedare drepturi de proprietate;
- h. scopul evaluării – stabilirea valorii de piață;
- i. tipul valorii – valoarea de piață - Standardele de evaluare a bunurilor, ed. 2022;
- j. forma livrării raportului - personal CLIENTULUI;
- k. tipul raportului - explicativ;
- l. formatul raportului - scris, în format A4 printat;
- m. nr. raport exemplare originale - 1 (un) exemplar, pentru fiecare proprietate/amplasament;
- n. EXECUTANTUL nu subcontractează obiectul CONTRACTULUI;
- o. EXECUTANTUL îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională.

Art. 6. VALOAREA CONTRACTULUI. MODALITATEA DE PLATA

6.1. Valoarea serviciilor prestate conform tarifelor EXECUTANTULUI este de 1.000 lei (fără TVA).

6.2. Plata serviciilor se va face de către CLIENT prin decont bancar, pe baza facturii emise de EXECUTANT, la data predării Raportului de Evaluare.

După recepția serviciului, CLIENTUL plătește EXECUTANTULUI valoarea evaluării în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare, de la data predării Raportului de Evaluare și a facturii;

Depășirea termenului de plată de către CLIENT atrage penalități de 0,1% pe zi, la plata serviciilor.

6.3. Plata se va face de CLIENT, în următoarele conturi ale EXECUTANTULUI:

- în contul nr. RO53 BRDE 380S V196 1366 3800, deschis la Banca B.R.D.- Sucursala Huși;
- în contul nr. RO55 TREZ 6585 069X XX00 1391, deschis la Trezoreria Huși.

Art. 7. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Prezentul CONTRACT încetează:

- prin denunțare unilaterală de către oricare parte, cu un preaviz scris de cel puțin 10 zile;
- prin ajungerea la termenul prevăzut în la art. 2, dacă acesta nu este reînnoit;
- prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă de către părți, a prevederilor CONTRACTULUI.

Art. 8. ALTE CLAUZE

8.1. Orice modificare sau completare a prezentului CONTRACT se va face prin act adițional încheiat în formă scrisă, sub semnătura ambelor părți.

8.2. Neexecutarea obligațiilor contractuale atrage răspunderea părții în culpă, pentru plata de daune-interese.

8.3. Litigiile dintre părți izvorâte din interpretarea sau executarea CONTRACTULUI vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în caz de eșec vor fi supuse soluționării, conform legii române.

8.4. Prezentul CONTRACT s-a încheiat în 2 exemplare cu valoare juridică egală, câte unul pentru fiecare parte. Acest CONTRACT a fost semnat azi, 17.08.2023.

CLIENT,

CL LUNCA BANULUI
Reprezentată prin primar
ing. Dănuț TOFAN



EXECUTANT,

S.C. EVALGRUP S.R.L.
Reprezentată prin administrator,
ing. Dragoș DOROFTE



**PROCES VERBAL,
Sedinta de negociere**

Incheiat astazi, 23.08.2023, la sediul Primariei Lunca Banului, ca urmare a intrunirii comisiei de negociere a pretului in vederea cumpararii proprietatii imobiliare rezidentiale situate in intravilanul satului Lunca Banului, comuna Lunca Banului, judetul Vaslui, care va avea ca destinatie realizarea unor investitii de interes local.

Comisia de negociere, aprobata prin HCL 51 nr. din 16.08.2023, hotarare emisa de Consiliul Local Lunca Banului are potrivit art. 3, alin. (1) urmatoarea componenta:

- POPA CRISTINEL - presedinte
- MACARIE CATALIN - membru
- SILITRA DANIEL - membru
- AVRAM GHEORGHE - membru
- ENACHE GEORGEL - membru

Potrivit art. 3, alin. (2) din cuprinsul hotararii mai sus-mentionate, Comisia de negociere are urmatoarele atributii:

- a) analizeaza oferta depusa;
- b) negociaza pretul in baza raportului de evaluare a suprafetei a proprietatii imobiliare rezidentiale situata in intravilanul satului Lunca Banului, comuna Lunca Banului, judetul Vaslui, intocmit in conditiile legii, de catre evaluatorul autorizat;
- c) intocmeste procesul - verbal de negociere;
- d) transmite catre Compartimentul Financiar-contabilitate si Achizitii Publice (impozite si taxe locale) - responsabilului achizitii publice, procesul-verbal de negociere in vederea initierii de catre Primar a proiectului de hotarare.

Comisia astfel constituita a procedat astazi, 23.08.2023, la negocierea privind cumpararea unei proprietati imobiliare rezidentiale compusa din teren in suprafata de 1.315 (unamietreisutecinsprezece) m.p. si casa de locuit edificata pe acesta, situata in intravilanul satului Lunca Banului, comuna Lunca Banului, judetul Vaslui. Mentionam faptul ca suprafata totala a terenului proprietatii imobiliare rezidentiale (imobilului) mai sus-mentionate este de 1.600 (unamiesasesute) m.p. asa cum rezulta din acte (Certificat de mostenitor nr.54/24,02,2023, emis de notar public Macovei Stefan Alexandru), iar din masuratori rezulta ca acest teren are o suprafata de total a de 1.315 (unamietreisutecinsprezece) m.p. conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 82672, Lunca Banului, si a anexelor acesteia. Cumpararea acestei proprietati are ca scop realizarea unor investitii de interes local.

In prezent, proprietatea imobiliara rezidentiala mai sus-mentionata propusa spre cumparare se afla in proprietatea doamnei Toderascu Natalita, cetatean roman, avand C.N.P. 2620101372273, domiciliata in sat Leosti, com.Padureni, judetul Vaslui posesoare al C.I., seria XS, nr. 036383, eliberata de SPCLEP Husi la data de 22.10.2021.

Proprietatea imobiliara rezidentiala (imobilul) care face obiectul cumpararii a fost dobandit de catre doamna Toderascu Natalita, prin mostenire de la sotii Dumitrascu Costica si Dumitrascu Elisabeta, care au fost parintii si care au incetat din viata.

Conform procurii autentificata prin incheierea de autentificare nr.2759 din anul 2023 luna august ziua 16, emisa de notarul public Macovei Stefan Alexandru, Doamna Toderascu Natalita imputerniceste pe domnul Toderascu Ion, cetatean roman, avand CNP 1681214372244, domiciliat in sat Leosti, com.Padureni, judetul Vaslui, pentru ca in numele ei si pentru ea sa negocieze cu depline puteri cu factorii de decizie care reprezinta Comuna Lunca Banului din judetul Vaslui, pretul pentru imobilul (proprietatea imobiliara rezidentiala) compus din teren in suprafata de 1.315

(unamietreisutecinsprezece) m.p. si casa de locuit edificata pe acesta.

Conform referatului comun din partea compartimentului Financiar-contabilitate si Achizitii Publice inregistrat sub nr. 4378/31.07.2023 intocmit de catre doamna consilier Marandescu Andreea Elena si doamna consilier Lefter Alina Claudia reies urmatoarele elemente de identificare ale proprietatii imobiliare mai sus amintite:

Total suprafata teren = 1.315 m.p., situat in intravilanul satului Lunca Banului, comuna Lunca Banului, judetul Vaslui, din care 799 m.p., teren arabil si 516 m.p, reprezentand curti constructii,

Acest teren se afla situat in T-22, P-892-894

Este invecinat cu proprietatile:

- N – proprietate particulara;
- E- strada Scolii;
- S – proprietate particulara;
- V - proprietate particulara.

Pretul se negociaza in baza Raportului de evaluare nr. 21/19.08.2023, inregistrat sub nr. 4672/21.08.2023, la Primaria Lunca Banului, a proprietatii imobiliare rezidentiale situate in intravilanul satului Lunca Banului, comuna Lunca Banului, judetul Vaslui, care face obiectul HCL nr. 51 din 16.08.2023 adoptata de Consiliul Local Lunca Banului.

Se trece la negociere:

Comisia de negociere	Pret ofertat de domnul Toderascu Ion in numele si pentru doamna TODERASCU NATALITA
<i>85670 lei - 65,148 lei/mp.</i>	<i>85670 lei - 65,148 lei/mp.</i>

Avand in vedere aspectele anterior mentionate s-a convenit ca doamna Toderascu Natalita reprezentata prin domnul Toderascu Ion conform procurii autentificata prin incheierea de autentificare nr.2759 din anul 2023 luna august ziua 16, emisa de notarul public Macovei Stefan Alexandru, sa vanda proprietatea imobiliara rezidentiala compusa din teren in suprafata de 1.315 (unamietreisutecinsprezece) m.p. si casa de locuit edificata pe acesta, situata in intravilanul satului Lunca Banului, comuna Lunca Banului, judetul Vaslui. Mentionam faptul ca suprafata total a terenului proprietatii imobiliare rezidentiale (imobilului) mai sus-mentionate este de 1.600 (unamiesasesute) m.p. asa cum rezulta din acte (Certificat de mostenitor nr.54/24,02,2023, emis de notar public Macovei Stefan Alexandru), iar din masuratori rezulta ca acest teren are o suprafata de total a de 1.315 (unamietreisutecinsprezece) m.p. conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 82672, Lunca Banului, si a anexelor acesteia, 799 m.p., teren arabil si 516 m.p, reprezentand curti constructii, fiind situat in T-22, P-892-894, invecinandu-se cu proprietatile: - N – proprietate particulara, E- strada Scolii, S – proprietate particulara, V - proprietate particulara, la pretul de 65,148 x 1.315 (unamietreisutecinsprezece) m.p. = 85670 lei.

Asupra modului de desfasurare a sedintei nu sunt obiectiuni,
Prezentul proces verbal contine 3 pagini.

Drept pentru care s-a incheiat prezentul proces verbal in doua exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte.

Comisia de negociere:

- presedinte- POPA CRISTINEL _____

- membru -MACARIE CATALIN _____

- membru -SILITRA DANIEL 

- membru- AVRAM GHEORGHE 

- membru- ENACHE GEORGEL 

Ofertant:

Domnul Toderascu Ion in numele si pentru doamna TODERASCU NATALITA





ANEXA NR. 3 LA PH. 58/23.08.2023



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui

Dosarul nr. 59356 / 11-07-2023

INCHEIERE Nr. 59356**Inspector:** Bogdan Racoveanu**Registrator:** CATALINA FLOREA**Asistent registrator:** MADALINA CRISTINA SPANACHE

Asupra cererii introduse de TODERAȘCU NATALIȚA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.CERTIFICAT FISCAL NR. 300/10-07-2023 emis de PRIMARIA COM. LUNCA BANULUI;
- Act Notarial nr.CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR. 54/24-02-2023 emis de BNP MACOVEI STEFAN ALEXANDRU;

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 120 lei, cu documentul de plata:

- Dovada plata card online nr.9947/11-07-2023 in suma de 120 pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 82672
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 in favoarea TODERAȘCU NATALIȚA, -bun propriu, sub B.1 din cartea funciara 82672 UAT Lunca Banului;

Prezenta se va comunica părților:

SOVA IULIAN

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

Data soluționării,

24-07-2023

Registrator,

CATALINA FLOREA

Asistent Registrator,

MADALINA CRISTINA SPANACHE

Inspector,

Bogdan Racoveanu

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 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 in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 82672 Lunca Banului

Nr. cerere	59356
Ziua	11
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
100147426963



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lunca Banului, Jud. Vaslui

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	82672	Din acte: 1.600 Masurata: 1.315	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	82672-C1	Loc. Lunca Banului, Jud. Vaslui	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:53 mp; LOCUINTA AN EDIF CONSTR 1963
A1.2	82672-C2	Loc. Lunca Banului, Jud. Vaslui	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:35 mp; S. construita desfasurata:35 mp; ANEXA AN EDIF CONSTR 1963
A1.3	82672-C3	Loc. Lunca Banului, Jud. Vaslui	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:47 mp; S. construita desfasurata:47 mp; ANEXA AN EDIF COSNTR 1979

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
59356 / 11/07/2023	
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR. 54, din 24/02/2023 emis de BNP MACOVEI STEFAN ALEXANDRU; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR. 300, din 10/07/2023 emis de PRIMARIA COM. LUNCA BANULUI;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) TODERAȘCU NATALIȚA , -bun propriu
	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

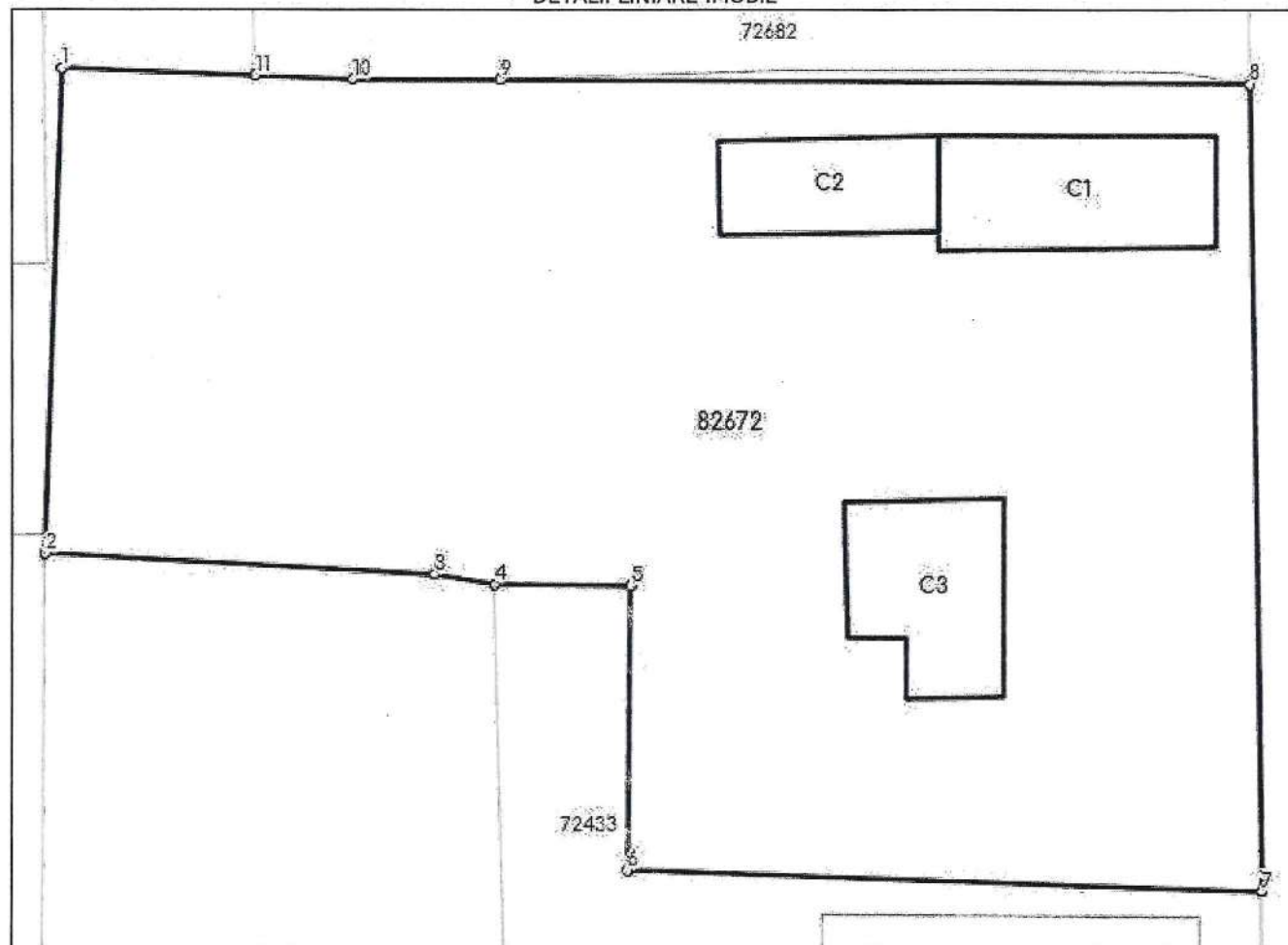
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
82672	Din acte: 1.600 Masurata: 1.315	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	516	22	892,893,894	-	IMOBIL IMPREJMUIT PE TOATE LATURILE
2	arabil	DA	799	22	892,893,894	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	82672-C1	construcții de locuințe	53	Cu acte	S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:53 mp; LOCUINTA AN EDIF CONSTR 1963
A1.2	82672-C2	construcții anexa	35	Cu acte	S. construita la sol:35 mp; S. construita desfasurata:35 mp; ANEXA AN EDIF CONSTR 1963
A1.3	82672-C3	construcții anexa	47	Cu acte	S. construita la sol:47 mp; S. construita desfasurata:47 mp; ANEXA AN EDIF COSNTR 1979

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	19.719
2	3	16.075
3	4	2.493
4	5	5.587
5	6	11.629
6	7	26.17
7	8	32.843
8	9	30.864
9	10	6.043
10	11	4.069
11	1	8.0

** 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 120 RON, -Dovada plata card online nr.9947/11-07-2023 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
21-07-2023

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
MADALINA CRISTINA SPANACHE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui

Localitate: Vaslui, Str. Eternității nr 1

Nr. cerere	59356
Ziua	11
Luna	07
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 82672 / UAT Lunca Banului

TEREN Intravilan

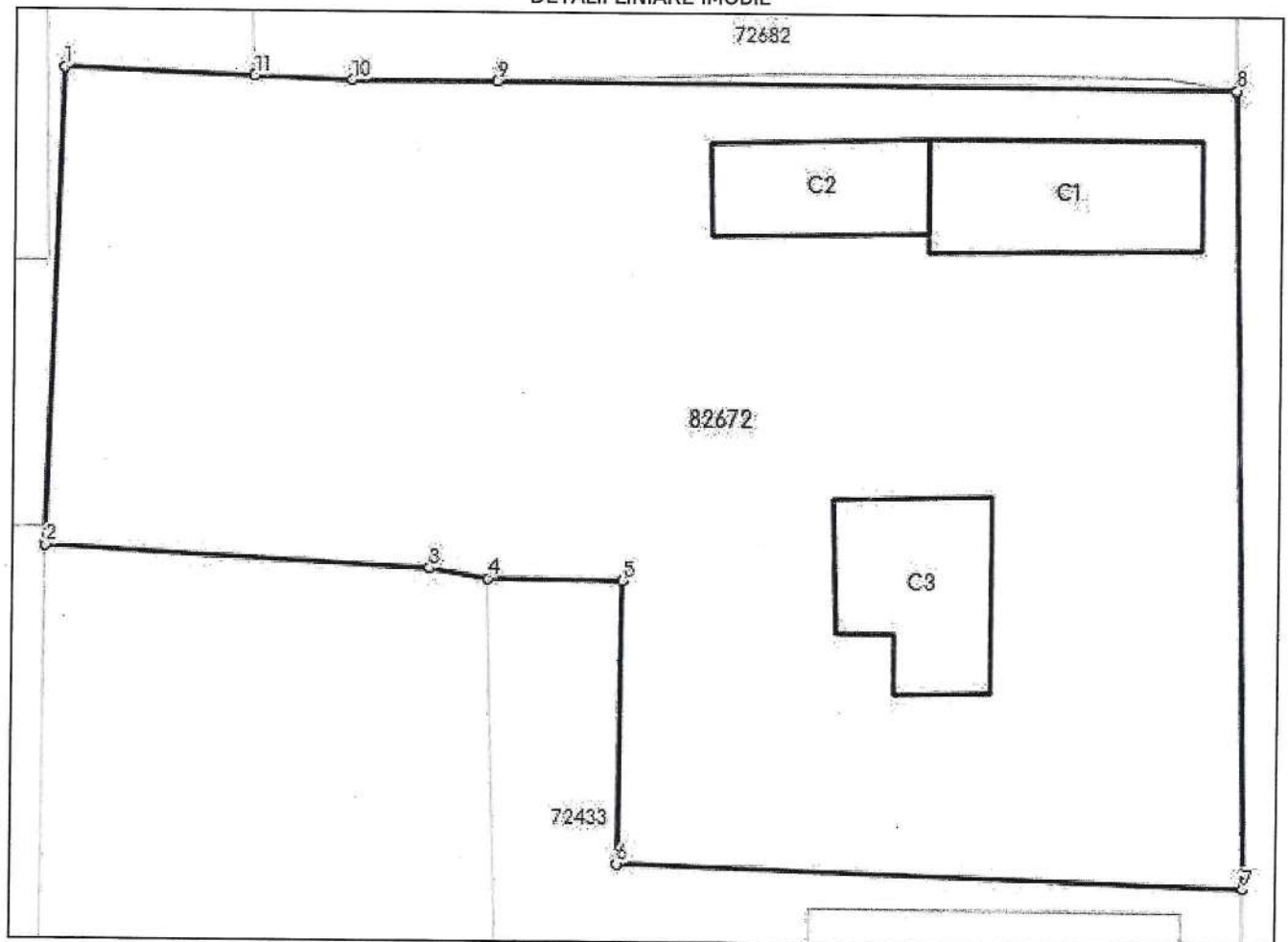
Adresa: Loc. Lunca Banului, Jud. Vaslui

Comuna/Oraș/Municipiu: Lunca Banului

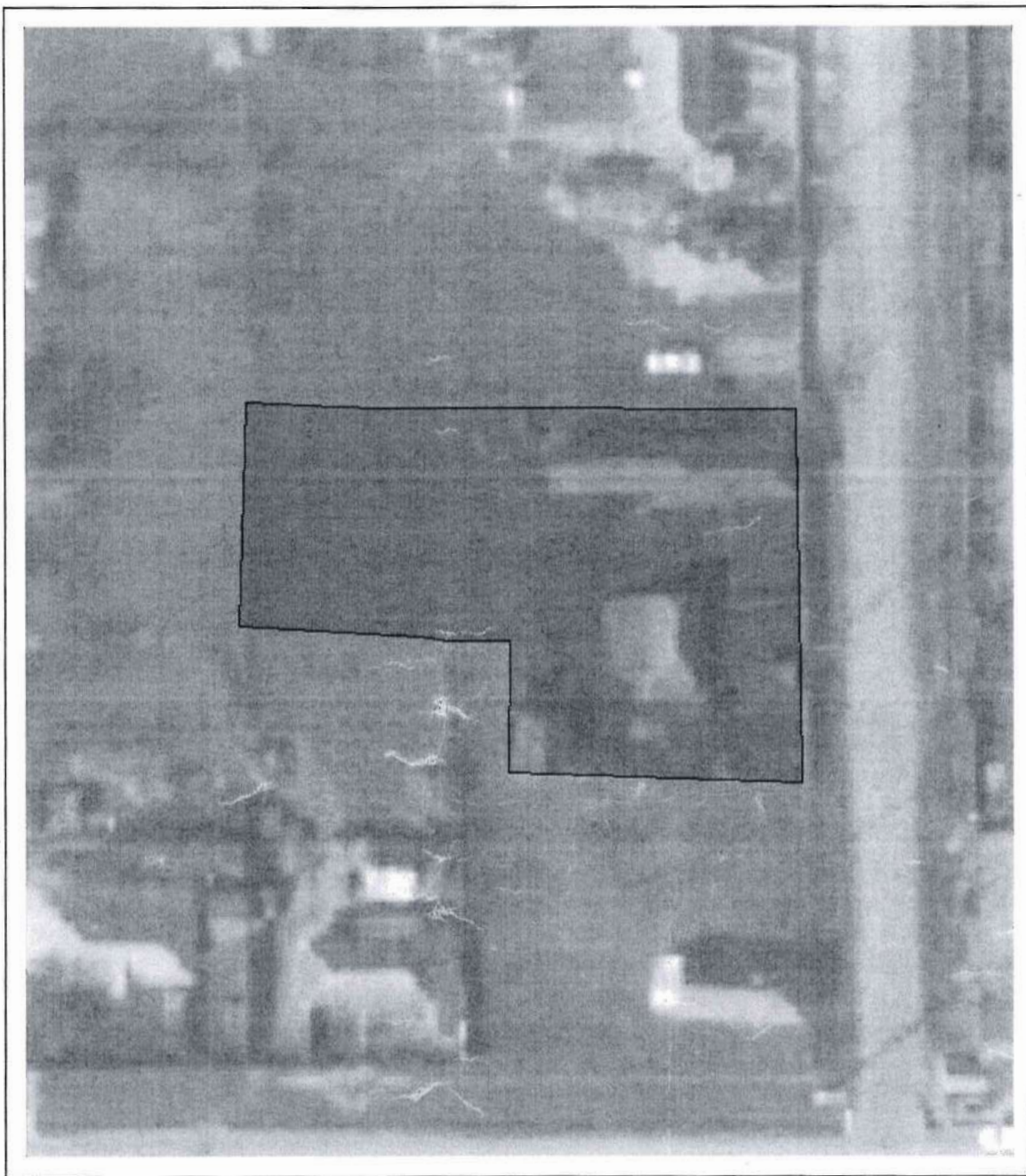
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
82672	1315	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare în zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	516	22	892,893,894	IMOBIL IMPREJMUIT PE TOATE LATURILE
2	arabil	DA	799	22	892,893,894	
	TOTAL:		1.315			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	82672-C1	constructii de locuinte	53	Cu acte	LOCUINTA AN EDIF CONSTR 1963
A1.2	82672-C2	constructii anexa	35	Cu acte	ANEXA AN EDIF CONSTR 1963
A1.3	82672-C3	constructii anexa	47	Cu acte	ANEXA AN EDIF COSNTR 1979

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.719
2	3	16.075
3	4	2.493
4	5	5.587
5	6	11.629
6	7	26.17
7	8	32.843
8	9	30.864
9	10	6.043
10	11	4.069
11	1	8.0

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

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

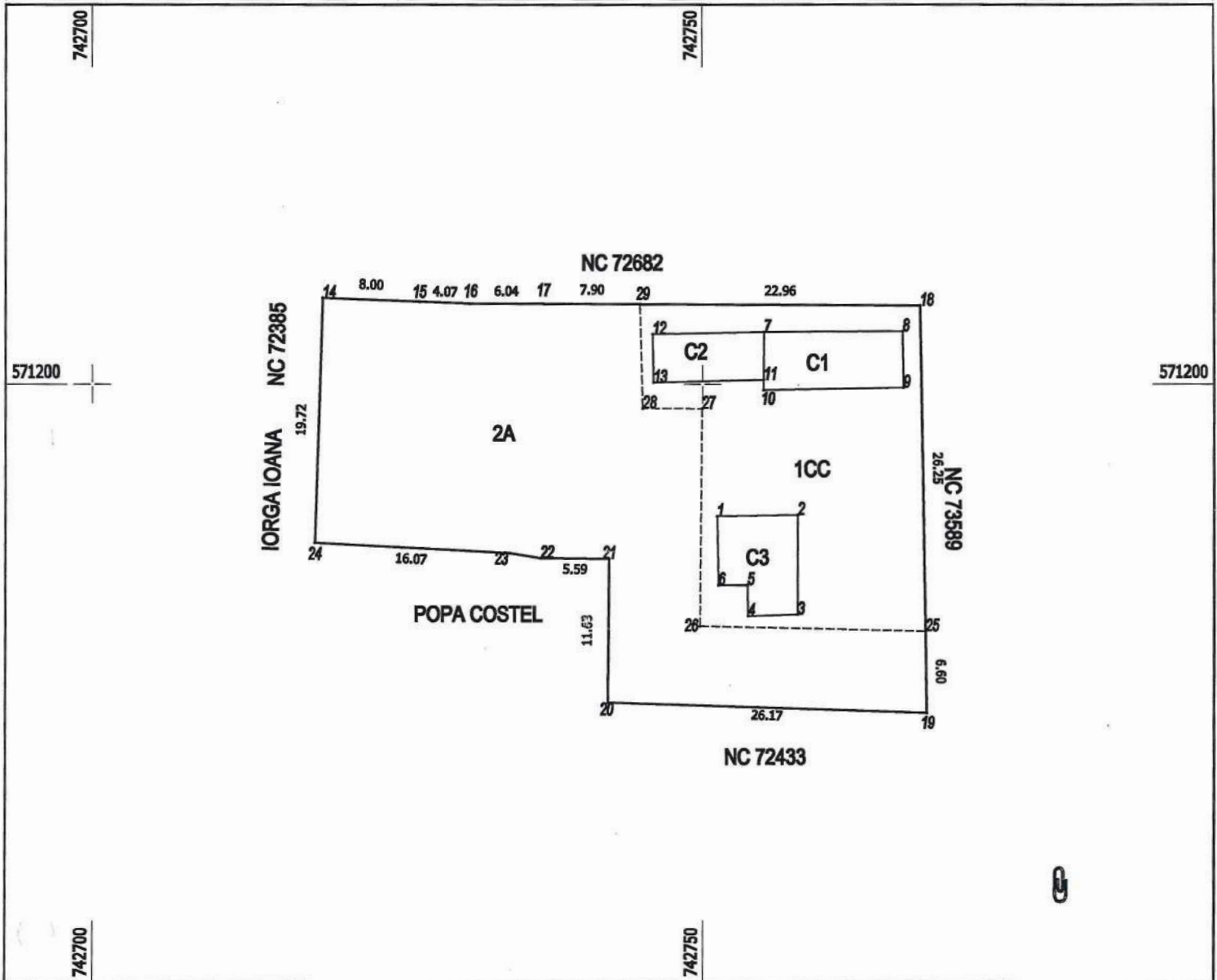
Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI VASLUI la data: 17-07-2023
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Bogdan Racoveanu

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr.cadastral 82672	Suprafata masurata a imobilului (mp) 1315	Adresa imobilului Intravilan Lunca Banului, UAT Lunca Banului, T22, P892, 893, 894, judet VASLUI
Carte funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Lunca Banului



A. Date referitoare la teren

r. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	516	IMOBIL IMPREJMUIT PE TOATE LATURILE
2	A	799	
TOTAL		1315	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	53	locuinta an edific constr 1963 Suprafata desfasurata=53 mp
C2	CA	35	anexa an edific constr 1963 Suprafata desfasurata=35 mp
C3	CA	47	anexa an edific constr 1979 Suprafata desfasurata=47 mp
TOTAL		135	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1315 mp
Suprafata din act = 1600 mp

Executant
SC SOVA DLEX SRL, certificata de autorizare, seria III nr. 1357, categoria II
Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea planului de amplasament si a documentatiei cadastrale si corectitudinea acestora cu realitatea din teren.
Date: 2023.07.10
14:57:24 +03'00'

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

Semnatura si parafa

Data

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

SCARA 1:500

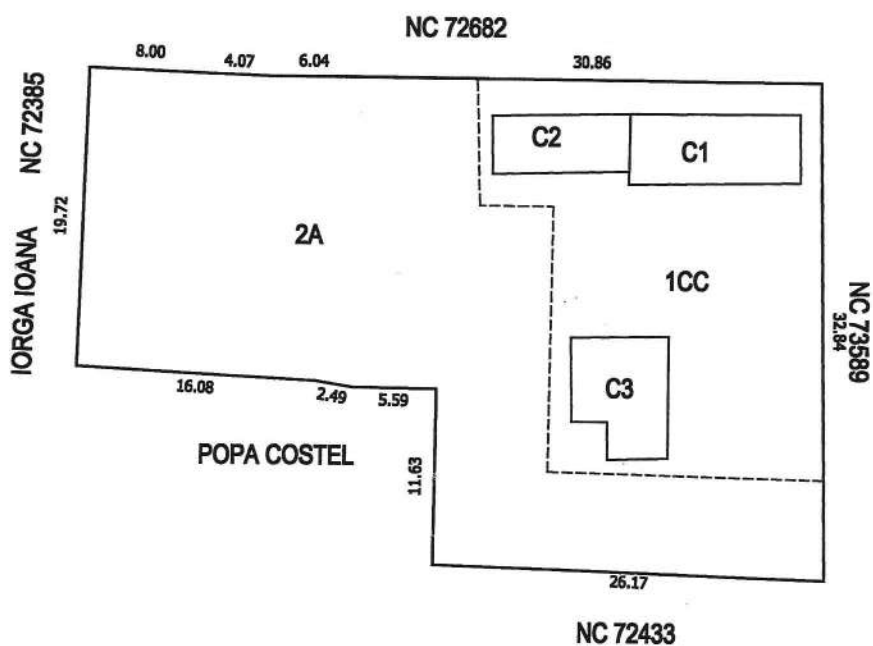
Judetul VASLUI

Unitatea adm. teritoriala LUNCA BANULUI

Adresa: com.Lunca Banului,sat.Lunca Banului,T 22, P 892.893.894

Numele proprietarului:

TODERASCU NATALITA



S1CC(curti constructii) = 516 mp
S2A(arabil) = 799 mp

Supraf. teren total = 1315 mp

SC1(locuinta) = 53 mp
SC2(anexa) = 35 mp
SC3(anexa) = 47 mp

Supraf.total = 135 mp



14.06.2023

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

SCARA 1:500

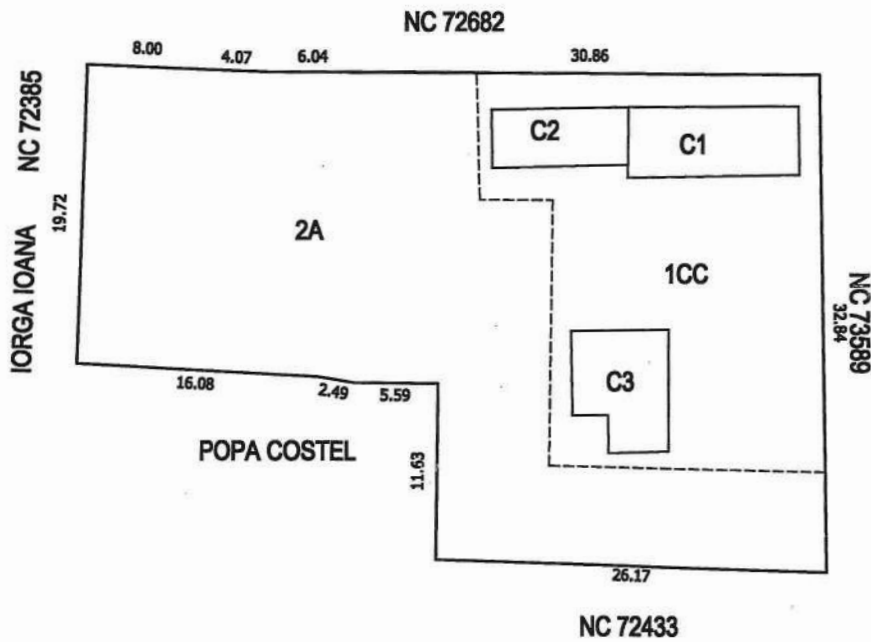
Judetul VASLUI

Unitatea adm. teritoriala LUNCA BANULUI

Adresa: com.Lunca Banului,sat.Lunca Banului,T 22, P 892.893.894

Numele proprietarului:

TODERASCU NATALITA



S1CC(curti constructii) = 516 mp
S2A(arabil) = 799 mp

Supraf. teren total = 1315 mp

SC1(locuinta) = 53 mp
SC2(anexa) = 35 mp
SC3(anexa) = 47 mp

Supraf.total = 135 mp

