

ANEXA NR. 2 LA
HCL NR. 84/2018

RAPORT EVALUARE - TEREN EXTRAVILAN ODOBESTI

PADURARU NICU

EXPERT EVALUATOR - MEMBRU ANEVAR

LEGITIMATIA 14945

FOCSANI STR. MUGUR, NR. 26, JUD VRANCEA

TELEFON –FAX 0337/408459, mobil 0722374581

e-mail : prestcontalfa@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietate imobiliară
TEREN EXTRAVILAN 3272 mp
Nr. cadastral 2004 N
T38, P728**

Adresa: Odobesti, jud Vrancea

Solicitant: ANIROS COMP SRL BUCURESTI

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 PADURARU NICU, al *clientului* ANIROS COMP SRL

- IULIE 2018 -

SINTEZA EVALUARII

- **TIPUL PROPRIETATII – TEREN EXTRAVILAN 3272 MP**
- **LOCALIZARE – Odobesti T38, P 1981**
jud Vrancea (Nr. cad. 2004 N)
- **PROPRIETAR- ANIROS COMP SRL BUCURESTI**
- **SCOPUL EVALUARII – Estimarea valorii juste**
- **DREPTUL EVALUAT – Intregul drept de proprietate**
- **SITUATIA PROPRIETATII- Conform documentatiei furnizate de reprezentantii beneficiarului suprafata lotului este de 3272 mp categoria de folosinta arabil**
- **TEHNICI DE EVALUARE UTILIZATE: abordarea prin comparatii directe ; abordare prin venit**
- **RECOMANDARI : valoarea stabilita prin : abordare prin comparatii directe**

Valoarea justa estimata pentru teren este :

1.636 EURO sau 7.620LEI
(valoarea nu contine TVA)

Focsani,
19.07.2018

Expert evaluator,
Ec. Nicolai Paduraru



**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR
IMOBILIARE – TEREN EXTRAVILAN 3272 mp**

1. EVALUATOR	PADURARU NICU
Legitimatie ANEVAR	Nr. 14945
Parafa	Nr. 14945 valabilă 2018
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: FOCSANI ▪ Strada Mugur nr. 26 ▪ Telefon: 0722374581 Fax: 0337/408459 ▪ E-mail: prestcontalfa@yahoo.com

2. CLIENT	Aniros Comp SRL Bucuresti
DESTINATARUL RAPORTULUI	Aniros Comp SRL Bucuresti Bld. Camil Ressu, nr. 41, sect. 3 CUI 4599418, J40/20947/1993

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspectiei)	Proprietate compusă din: Teren extravilan – 3272 mp
Proprietar	Aniros Comp SRL Bucuresti
Adresa proprietății	▪ Odobesti, jud Vrancea T38, P728
Conditii limitative deosebite	nu

DECLARAREA VALORII VALOAREA JUSTA ESTIMATĂ A PROPRIETATII <i>stabilita prin abordare prin comparatii</i>	7.620 LEI <u>echivalent 1.636 EUR</u>
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.	



RAPORT EVALUARE - TEREN EXTRAVILAN ODOBESTI

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea justa
	SCOPUL EVALUĂRII	<i>Estimarea valorii juste</i>
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Paduraru Nicu la data de 18.07.2018
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	19.07.2018
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4.6549 LEI
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Terenul apartine Aniros Comp SRL Bucuresti - Contract de vanzare nr. 763/09.08.2013 - Dreptul de proprietate: Deplin - T38;P728 Cartea funciara 52754
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Nu
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	da
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Lot 3272 mp
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Extravilanul loc. Odobesti
	ARTERE IMPORTANTE DE	Proprietatea analizata se afla amplasata in zona orasului Odobesti, jud. Vrancea, avand acces din str.



RAPORT EVALUARE - TEREN EXTRAVILAN ODOBESTI

CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Marasești fosta str. Caragea, Valea Soimului. Zona în care se afla amplasamentul este reprezentată cu preponderență de terenuri agricole.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zona agricolă
UTILITĂȚI EDILITARE	Amplasamentul nu este racordat la rețelele edilitare de utilități.
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Poluare fonică medie ▪ Idem cu noxe auto
AMBIENT	▪ Civilizat , fara noxe
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință agricolă. Poluare redusă.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul terenului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate agricolă**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă**.

2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața terenurilor libere
NATURA ZONEI	▪ Zonă preponderent agricolă



	▪ Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie în stagnare. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: comune pentru toata zona
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ În creștere
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În stagnare
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea ofertei
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ 1-2 euro/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea ofertei; ▪ Tendință de creștere în favoarea ofertei ▪ REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor / chiriei ▪ VANDABIL

13. EVALUARE

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Standardul internațional de contabilitate IAS 16 – Imobilizări corporale

✓ IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă



13.1. Abordarea (evaluarea) prin comparației directe

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul județului și în special în zona de amplasare a bunului imobil supus evaluării.

Metoda comparației directe este recomandată pentru estimarea valorii de piață în cazul oricărui tip de proprietate imobiliară, ea presupunând un studiu de piață amanunțit în scopul identificării unor proprietăți similare celei de evaluat.

Aplicabilitatea metodei este posibilă numai în cazul existenței unor informații suficiente și sigure pe cât posibil referitoare la imobile comparative celui de evaluat.

Sunt alese criteriile de comparație relevante și se elaborează o analiză comparativă axată pe asemănările și diferențierile între proprietăți, pe fiecare criteriu, operându-se corecții conducând la ajustarea adecvată a pretului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile.

În cazul de față avem următoarele comparații culese de pe site-ul www.olx.ro:

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/adprint/vand-teren-odobesti-IDb1n8J.html>



RAPORT EVALUARE - TEREN EXTRAVILAN ODOBESTI

Vand teren Odobesti

Odobesti, judet Vrancea | Adaugat La 15:01, 29 Iunie 2018, Numar anunt: 167156881

Vand parcela teren 2000 mp intravilat, de la strada principala, pe strada Marasesti spre fosta fabrica Ceramica. Canalizare, posibilitate curent, drum asfaltat pana aproape de parcela.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 000 m²
Pret	12 000 lei

Contact data

Persoana de contact: **Ciubotaru Ramona**

Locul de intalnire: **Odobesti, judet Vrancea**

Telefon: **(072) 772-0534**

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/adprint/teren-la-strada-6200-m2-pozitionare-excelenta-vita-de-vie-IDaZkzJ.html>

Teren la stradă 6200 m2 pozitionare excelenta vita de vie

Odobesti, judet Vrancea | Adaugat La 14:06, 9 Iulie 2018, Numar anunt: 162380463

Poziționare:

Terenul se află într-o zonă de coline și dealuri, între comuna Jariștea și orașul Odobesti (la 2 km distanță). Are deschidere panoramică spre Est și Sud, spre câmpia Vrancei, orașele Focșani și Panciu, iar în spate se continuă dealul Șarba și Măgura Odobestiului. Se află la o altitudine de 244 m.

Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	6 200 m²
Pret	11 900 €

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/adprint/vand-teren-oras-odobesti-judetul-vrancea-IDbIAag.html>

Vand teren Oras Odobesti, Judetul Vrancea

Odobesti, judet Vrancea | Adaugat La 11:47, 10 Iulie 2018, Numar anunt: 167683604

Vand teren extravilan, Oras Odobesti, Judetul Vrancea, str. Meteor.

Terenul este intabulat si se afla la limita intravilanului. La cerere se pot trimite documente cadastrale.
Te: 0743003673

Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	4 500 m²
Pret	50 000 lei (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **manolatos gabriel**

Locul de intalnire: **Odobesti, judet Vrancea**

Telefon: **0743 003 673**



In Anexa nr. 1 este prezentata valoarea terenului utilizand abordarea prin comparatii directe.

Dupa cum se observa, din anunturile sus-mentionate, pentru terenuri cu caracteristici apropiate de cele ale terenului analizat, valoarea ofertelor de vanzare, ce include si o marja de negociere a pretului de tranzactie de cca. 20%, este cuprinsa intre 1 EURO/mp si 2 EURO/mp, functie de amplasament, utilitati, suprafata, forma, deschidere, restrictii constructive, posibilitati de acces si de utilizare alternativa.

Descrierea corectiilor:

- drepturile de proprietate - nu se impun corectii deoarece conditiile sunt similare;
- conditiile de vanzare - nu se impun corectii, acestea fiind similare;
- conditiile pietei - nu s-au efectuat corectii, comparabilele analizate fiind similare;
- restrictii legale - avize - nu s-au efectuat corectii, comparabilele analizate fiind similare;
- pentru localizarea si orientarea amplasamentului, s-au efectuat corectii comparabilelor C1 si C3 avand o amplasare mai buna fata de proprietatea analizata.
- dimensiuni/deschidere - s-a aplicat corectie pozitiva comparabilelor C2 si C3 avand o suprafata mai mare fata de proprietatea analizata si negativa pentru C1(pretul este invers proportional cu suprafata);
- echipare tehnico/edilitara - nu s-au efectuat corectii, comparabilele analizate fiind similare;
- vecinatati - s-a efectuat corectie pentru C2 care are o cultura de vita de vie, comparabilele C1 si C3 analizate fiind similare.

VALOAREA JUSTA DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DIRECTE	7.620 LEI echivalent 1.636 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.2. Evaluare prin abordarea prin venit

Aceasta metoda consta in transformarea in capital a unui singur flux de venituri (venit net mediu), obtinut printr-o posibila inchiriere.

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an intr-un indicator de valoare. Aceasta conversie se realizeaza fie prin divizarea venitului cu o rata adecvata de venit (rata de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzator de venit. Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii proprietatii prin capitalizarea veniturilor obtinute din chirie este urmatorul:



Utilizarea unei monede constante (EURO). Această ipoteză înseamnă că evoluțiile previzionate sunt reale, deci evoluția prețurilor de intrare și ieșire va fi corelată, nu va antrena costuri colaterale suplimentare.

- 1) Mediul economic în care se desfășoară activitatea în perioada de previziune este unul normal și relativ stabil la nivel de cerere sau ofertă, nu vor avea loc schimbări majore la nivelul impozitării; nu vor avea loc evenimente naturale cu implicații majore.
- 2) În previzionarea veniturilor s-a estimat o chirie lunara (**Ch**) obtenabila din inchirierea ale amplasamentului. Pentru estimarea unei chirii obtenabile, s-au efectuat prospectiuni pe piata specifica, identificandu-se oferte.
 - avand in vedere ofertele identificate pe piata, pentru proprietatea analizata s-a luat in considerare o chirie de 312 EURO/an.
 - s-a estimat un Grad de neocupare (**Gno**) rezultat din neocuparea in intregime, sau în anumite perioade, a spatiilor inchiriabile. Avand in vedere situatia proprietatii analizate, s-a estimat un **grad de neocupare de cca. 20%**, avand in vedere caracteristicile spatiului analizat si piata pentru astfel de proprietati, unde gradul de neocupare variaza functie de amplasament, facilitati, chirie perceputa, conditii contractuale, etc.
- 3) Estimarea cheltuielilor din exploatarea proprietatii si care intra in sarcina proprietarului (locatorului) - costurile periodice aferente deținerii proprietatii imobiliare (taxe, impozite, asigurări) și pentru continuarea generării de venituri - pentru cazul de fata s-a estimat un quantum al cheltuielilor de **10%** din venitul brut efectiv din exploatare

Dupa alegerea ratei de capitalizare conform informatiilor de pe piata imobiliara specifica, valoarea de randament a proprietatii, obtinuta prin capitalizarea chiriei se calculeaza cu formula:

$$V_r = VNE / c,$$

unde: - **VNE** = venitul net din exploatare

- **c** = rata de capitalizare

Abordarea prin capitalizarea veniturilor nete	
Arie inchiriabila (mp)	3.272
Chirie lunara (EURO/luna) (0.008 EURO/mp/luna)	26,0
Venit Brut Potential (EURO/an):	312
Grad de neocupare (% din VBP):	20%
Venitul Brut Efectiv (EURO/an):	250
Cheltuieli aferente proprietarului:	10%
Venitul Net din Exploatare (EURO/an):	225
Rata de capitalizare (%):	14,0%
Valoare proprietate (EURO):	1.600

Valoarea proprietatii estimata in urma abordarii prin venituri, este:

$$V_2 = 1.600 \text{ EURO}$$



14. DEFINITII, IPOTEZE ȘI CONDITII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINITII

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.

Valoarea justă

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*.

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață, cum ar fi orice element al valorii speciale rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

IPOTEZE GENERALE

- | |
|---|
| 1. Evaluarea, este realizata conform scopului –estimarea valorii juste. |
| 2. Evaluarea este valabila numai in intregime. |
| 3. Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele proprietarului, informatii furnizate de client considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului. |



4. Obiectivul evaluării nu este verificarea autenticității documentelor de proprietate sau alte investigații referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate în raportul de evaluare.
5. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
6. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
7. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
8. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
9. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
10. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.



11. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
12. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
13. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

IPOTEZE SPECIALE

Față de riscurile specifice pieței imobiliare, pentru „teren extravilan”, nu există în momentul de față alte riscuri.

14.2. SURSE DE INFORMARE

- www.olx.ro

DECLARATIA DE CONFORMITATE A EVALUARII CU STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE

■ Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

■ Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.



■ Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

■ În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICAREA

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data **18.07.2018**

2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare editia 2017.

6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.



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

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere civilă .

15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA JUSTA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA JUSTA RECOMANDATĂ	7.620 LEI echivalent 1.636 Eur
	ABORDAREA PRIN COMPARATIEI DIRECTE
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

Scopul evaluării, caracteristicile proprietății analizate, informațiile de piață (cererea și oferta) precum și rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare conduc la concluzia că valoarea estimată va trebui să țină cont de rezultatele obținute prin metoda comparațiilor de piață, deoarece există comparabile și tranzacții în acest sens.

Valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață reprezintă valoarea unei investiții viitoare realizată datorită adecvării funcționale, amplasamentului, facilităților comerciale.

- valoarea nu include TVA;
- cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,6549 lei
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii iulie 2018;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

Focsani,
19.07.2018



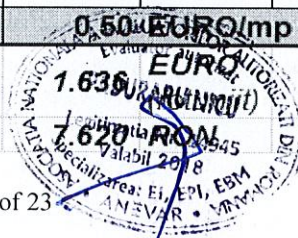
Expert evaluator
Ec. Nicu Radu

ANEXE

ANEXA 1	Determinarea valorii de piață prin abordarea prin comparatii
ANEXA 2	Plan de amplasament
ANEXA 3	Fotografii

ANEXA 1

METODA COMPARATIILOR DIRECTE - analiza pe perechi de date					
Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TEREN EVALUAT	COMPARABILE		
			C1	C2	C3
I	Oferta / Tranzactie		oferta	oferta	oferta
II	Suprafata teren (mp)	3.272,00	2.000	6.200	4.500
III	Oferta de vanzare (EURO/mp)		1,29	1,90	2,00
IV	Pret tranzactie (corectat cu marja negociere)	-20%	1,03	1,52	1,60
1	Dreptul de proprietate	liber	liber	liber	liber
	Corectie (EURO)		0	0	0
	Pret unitar corectat		1	2	2
2	Conditii vanzare		similara	similara	similara
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Pret corectat		1	2	2
3	Conditiiile pietei	iul.18	similara	similara	similara
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Pret corectat		1,03	1,52	1,60
4	Restrictii legale - avize		similara	similara	similara
	Corectie (EURO)		0%	0%	0%
	Pret corectat		1,03	1,52	1,60
5	Localizare, orientare		intravilan	similara	superioara
	Corectie (%)		-75%	0%	-50%
	Pret corectat		0,26	1,52	0,80
6	Dimensiuni; deschidere; posibilitati utilizare	3.272,00	2.000	6.200	4.500
	Corectie (EURO)		-10%	4%	2%
	Pret corectat		0,23	1,58	0,82
7	Echipare tehnico-edilitara		similara	similara	similara
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Pret corectat		0,23	1,58	0,82
8	Vecinatati		similara	vie	similara
	Corectie (EURO)		0%	-75%	0%
	Pret final corectat		0,23	0,40	0,82
CORECTIE TOTALA BRUTA (EURO)			0,80	1,25	0,82
CORECTIE TOTALA BRUTA (% din oferta)			77,50%	82,00%	51,00%
RECONCILIERE REZULTATE					
- tehnica factorului de importanta -					
Comparabila:			C1	C2	C3
Pret corectat (EURO/mp):			0,23	0,40	0,82
Incredere in fact. de imp. (3 = max; 1 = min)			1	3	2
Valoare reconciliata:			0.50 EURO/mp		
Valoare teren			1.636 RON		



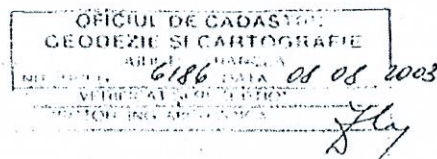
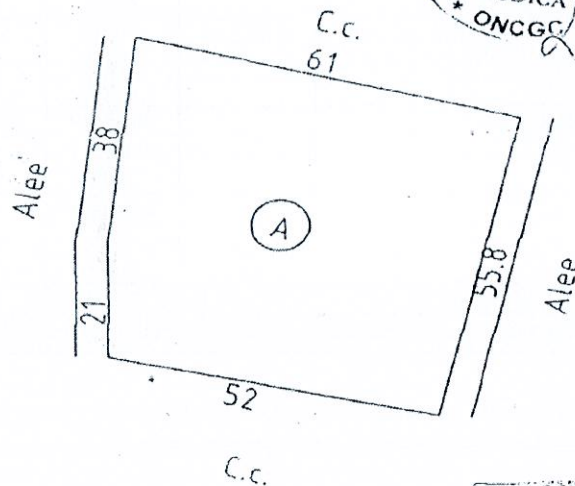
PLAN DE AMPLASAMENT
SI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL
EXTRAVILAN
Scara - 1:1000

Judetul VRANCEA
Teritoriul adm. ODOBESTI
Cod SIRUTA : 175019
Tarla nr. 38
Parcela nr. 728
Suprafata = 3272 mp A

NUMELE PROPRIETARULUI
def. Veniamin Lascar
most. Veniamin George
ADRESA PROPRIETARULUI
str. Parent de Rosan 35
Paris

Franta

Quai de Dion Bouton 34
steaux.

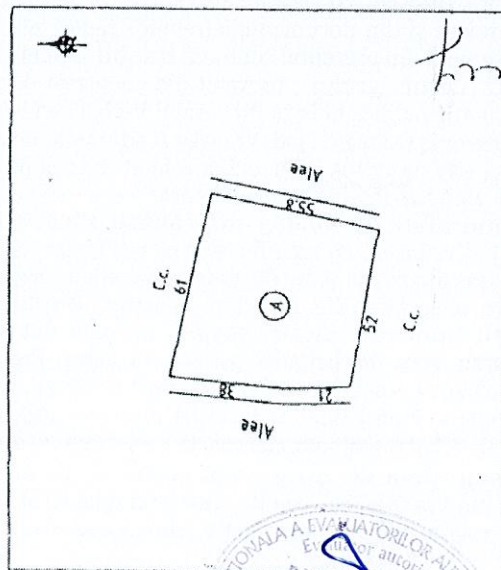


uf



Sețiune plan/nomenclatură L-35-79-C-a
Nr. sector cadastral 38
nr. cadastral al bunului imobil 2004 N
Nr. carte funciara

SCHITA BUNULU IMOBIL



A. DATE REFERITORE LA TEREN

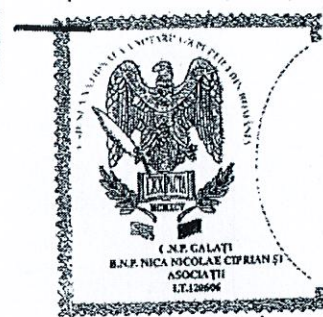
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentiuni
728	A	TOA	3272		Extravilan	
TOTAL			3272			

B. DATE REFERITORE LA COSTRUTTI

NR. corp cladire construcție	Denumire	Suprafata construita la sol	Cod grupa destinatie	Mentiiuni
Total				

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu	Cod numerelor personale	ADMINISTRĂ Tipul actului de certificat proprietate DE PĂRE	Cod grupa propr.	Suprafata din act		Modul de definire exclusiv individualizand	Mentiiuni
						teren	construcție		
1	def. Veniamin Lascar most. Veniamin George	str. Parent de Rosan 35 Paris Franta	Passaport nr. 751699122146 Seria FR-356484 / iunie 2003	ACTUL DE PROPRIETATE MILU S. I. BODICA S. G.	F	3300	DA	DECIZIE DE GEODEZIE SI CARTOGRAFIE NR. 1000 / 2003 6188 SEREA SI INSPECTOR ING. M. ZOLTA	CADASTRU data 18 oct 2003
				000418515 Puteaux - Franta					



SBK + K.A.
inregistrare in cartea funciara
 S-a cerut autentificarea prezentei scrisori
re la 29.07.2013
[Signature]

CONTRACT DE VÂNZARE

Subscrisea **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA ORAȘ ODOBEȘTI** cu sediul în or. **ODOBEȘTI, STR. LIBERTATII, NR 113, JUD. VRANCEA**, CUI 4297827, reprezentată de d-nul primar **NICOLAS GHEORGHE DANIEL**, având CNP 1720511393135, cu domiciliul în or. **ODOBEȘTI, STR. PICTOR GRIGORESCU, NR 2, JUD. VRANCEA**, în calitate de vânzătoare, denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului, și

Subscrisea **S.C. ANIROS COMP S.R.L.**, cu sediul în mun. **BUCUREȘTI, BLD. CAMIL RESSU, NR 41, SECTOR 3**, înmatriculată la ORC-TB sub nr J40/20947/1993, având CUI 4599418, reprezentată prin asociat unic și administrator **GIURCA CONSTANTIN**, CNP 1560407401023, prin mandatar **DOBREANU CLAUDIU**, având CNP 1700520131266, de cetățenie și naționalitate română cu domiciliul în mun. **FOCȘANI, STR. MARE A UNIRII, NR 31, BL.31, ET.4, APT.11, JUD. VRANCEA**, conform procurii autentificată sub nr 533 din 30.07.2013 de notarul public Chiparca Francesca-Beatrice din cadrul BNP Pirsoga Iunia-Carmen, Pigulea Ana-Clara-Bianca și Asociații din București, sector 1, în calitate de cumpărătoare, denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului, înțelegem de comun acord să încheiem prezentul Contract de Vânzare, în următoarele condițiuni:

Subscrisea vânzătoare, vând fără nici o rezervă pentru mine; cumpărătoarei dreptul de proprietate pentru următoarele suprafețe de teren:

-suprafata de **3272 m.p. arabil** situată în extravilanul or. Odobesti, tar. 38, p.c. 728, jud. Vrancea, cu vecinii: alee pe două laturi, C.C., cu nr cadastral 2004 N, așa cum reiese și din documentația tehnică cadastrală avizată de OCPI Vrancea, ce face parte integrantă din prezentul contract, **imobil înscris în cartea funciara a localitatii Odobesti cu nr. 52754**, provenit din conversia de pe hartie a CF cu nr 4044, teren scos la licitație publică în baza Procesului Verbal de Licitație nr 5553/17.07.2013, de Primaria oraș Odobesti, jud. Vrancea și adjudecat de actuala cumpărătoare. Pretul final al licitației este de **6.725 lei** și a fost achitat în baza procesului verbal menționat mai sus, la data de 29.07.2013, prin transfer bancar;

-suprafata de **8304 m.p. arabil** situat în extravilanul or. Odobesti, tar. 38, p.c. 727, jud. Vrancea, cu vecinii: alee și C.C. pe trei laturi, cu nr cadastral 2003 N așa cum reiese și din documentația tehnică cadastrală avizată de OCPI Vrancea, ce face parte integrantă din prezentul contract, **imobil înscris în cartea funciara a localitatii Odobesti cu nr. 52749**, provenit din conversia de pe hartie a CF cu nr. 4049, teren scos la licitație publică în baza Procesului Verbal de Licitație nr 5549/17.07.2013, încheiat cu Primaria oraș Odobesti, jud. Vrancea și adjudecat de actuala cumpărătoare. Pretul final al licitației este de **17.105 lei** și a fost achitat în baza procesului verbal menționat mai sus, la data de 29.07.2013, prin transfer bancar;

-suprafata de **96.473 m.p. arabil** situat în extravilanul or. Odobesti, tar. 38, p.c. 707, jud. Vrancea, cu vecinii: alee pe trei laturi, def. Dimian Aneta, cu nr cadastral 2001 N așa cum reiese și din documentația tehnică cadastrală avizată de OCPI Vrancea, ce face parte integrantă din prezentul contract, **imobil înscris în cartea funciara a localitatii Odobesti cu nr. 52752**, provenit din conversia de pe hartie a CF cu nr 4043, teren scos la licitație publică în baza Procesului Verbal de Licitație nr 5552/17.07.2013, încheiat cu Primaria oraș Odobesti, jud. Vrancea și adjudecat de actuala cumpărătoare. Pretul final al licitației este de **198.781 lei** și a fost achitat în baza procesului verbal menționat mai sus, la data de 29.07.2013, prin transfer bancar;

-suprafata de **4919 m.p. arabil** situat în extravilanul or. Odobesti, tar. 38, p.c. 730, jud. Vrancea, cu vecinii: alee pe trei laturi și C.C., cu nr cadastral 2005 N așa cum reiese și din documentația tehnică cadastrală avizată de OCPI Vrancea, ce face



RAPORT EVALUARE - TEREN EXTRAVILAN ODOBESTI

parte integrantă din prezentul contract, **imobil înscris în cartea funciara a localitatii Odobesti cu nr. 52755**, provenit din conversia de pe hartie a CF cu nr 4046, teren scos la licitatie publica in baza Procesului Verbal de Licitatie nr 5551/17.07.2013, încheiat cu Primaria oraş Odobesti, jud. Vrancea si adjudecat de actuala cumpărătoare. Pretul final al licitatiei este de suma de 10.159 lei si a fost achitat in baza procesului verbal mentionat mai sus, la data de 29.07.2013, prin transfer bancar ;-----

- **suprafata de 232.767 m.p. arabil** situat in extravilanul or. Odobesti, tar. 38, p.c. 700/3, jud.Vrancea, cu vecinii : alec pe trei laturi si def. Rascu Paul, **cu nr cadastral 2002 N** asa cum reiese si din documentatia tehnica cadastrala avizata de OCPI Vrancea, ce face parte integranta din prezentul contract, **imobil înscris în cartea funciara a localitatii Odobesti cu nr. 52750**, provenit din conversia de pe hartie a CF cu nr 4041, teren scos la licitatie publica in baza Procesului Verbal de Licitatie nr 5550/17.07.2013, încheiat cu Primaria oraş Odobesti, jud. Vrancea si adjudecat de actuala cumpărătoare. Pretul final al licitatiei este de 479.651 lei si a fost achitat in baza procesului verbal mentionat mai sus, la data de 29.07.2013, prin transfer bancar ;-----

457352. Eu, subscrisa vanzatoare, prin primar **NICOLAS GHEORGHE DANIEL**, declar ca terenurile sunt domeniul privat al primariei Odobesti, dobandite prin cumpărare, in baza actului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 2494/23/12.2008 de BNP Tănase Luminita din Focşani, de la Veniamin Lascar si Veniamin Nicolae, care la randul lor au dobandit prin donatie, in baza unui contract de donatie autentificat sub nr. 1694 din 20.09.2004 de BNP Măndoiu Rodica din Bucureşti, iar înstrainarea a fost aprobata prin Hotararea Consiliului Local Odobesti cu nr. 39 din 25 aprilie 2013, privind vanzarea prin licitatie publica a unor imobile apartinand domeniului privat al or. Odobesti, prin Hotararea Consiliului Local Odobesti cu nr. 46 din 30 mai 2013, privind aprobarea unor caiete de sarcini in vederea vanzarii unor suprafete de teren stabilite din H.C.L. nr 39/2013 si prin Hotararea nr 49 din 30 mai 2013, privind vanzarea unor suprafate de teren apartinand domeniului privat al or. Odobesti.-----

Preţul total al vânzării, stabilit de comun acord de către noi părţile, este de 712.421 lei (şaptesuteoispzeciemiipatrusutedouazecisiumulei) care a fost achitat în întregime conform ordinului de plata nr. 1 din 29.07.2013 si a Extrasului de Cont din data de 18.07.2013, iar noi părţile declarăm pe proprie răspundere că preţul astfel convenit, este sincer (real) şi serios.-----

Subscrisa vânzătoare, declar pe proprie răspundere că am primit în întregime preţul vânzării şi nu mai am nici un fel de pretenţie prezentă, trecută sau viitoare de la cumpărător cu privire la imobilul ce fac obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare.-----

Subscrisa cumpărătoare, prin mandatar, declar pe proprie răspundere că am achitat în întregime preţul vânzării imobilelor ce fac obiectul prezentului contract de vânzare mai înainte de data semnării şi autentificării actului.-----

Noi, părţile declarăm că notarul public ne-a adus la cunoştinţă dispoziţiile art.1660 din noul Cod civil privind condiţia seriozităţii preţului, precum şi dispoziţiile art.1665 din noul Cod civil privind preţul fictiv şi preţul derizoriu.-----

Preluarea în stăpânire de drept şi de fapt a imobilelor de către cumpărătoare se face începând de azi data semnării şi autentificării actului.-----

Subscrisa cumpărătoare, prin mandatar, declar că am verificat starea bunurilor şi acesteia nu au vicii aparente.-----

Subscrisa vânzătoare, garantez pe cumpărătoare, prin mandatarul sau, de evicţiune şi pentru vicii ascunse şi aparente, în condiţiile prevăzute de art. 1695 şi urm. şi respectiv 1707 şi urm. din noul Cod civil şi declar pe proprie raspundere, cunoscând dispoziţiile art 215 al.3. Cod Penal, privind înşelăciunea în convenţii că imobilul ce face obiectul acestui contract s-a aflat de la data dobândirii şi până în prezent în mod legal, în întregime, liber şi continuu în proprietatea şi posesia mea, având dreptul de a dispune liber şi neîngrădit de acesta, nu a fost înstrăinat anterior încheierii acestui contract, nu este ipotecat ori grevat de alte sarcini, nefiind înstrăinat sau promis spre înstrăinare, schimb, partaj sau donaţie vreunei alte persoane fizice sau juridice din ţară sau străinătate; asupra acestuia nu există vreun drept de preemţiune, retenţie, folosinţă, închiriere sau vreun drept de creanţă ce ar aparţine vreunei persoane fizice sau juridice, nu au fost aduse ca aport la capitalul social al vreunei societăţi comerciale şi nu fac obiectul vreunei cereri, notificări, revendicări cu privire la dreptul de proprietate, nu formează obiectul vreunui litigiu, aflat pe rolul niciunei instanţe judecătoreşti aşa cum reiese din Extrasele de carte funciara nr.37097,37110,

RAPORT EVALUARE - TEREN EXTRAVILAN ODOBESTI

37108, 37106 si nr. 37099 din data de 08.08.2013 eliberate de Biroul de Carte Funciară Focșani, județul Vrancea.

Subscrisa vânzatoare, am luat la cunoștință de prevederile art. 1849 din noul Cod Civil, privind dreptul de preemțiune și declar pe proprie răspundere ca nu am încheiat nici un contract de arendă în forma autentică, nici între noi părțile contractante și nici cu alte persoane, privind terenul ce face obiectul prezentului contract și nici contracte de arendă sub semnătura privată înregistrate la primăria or. Odobesti, așa cum rezulta și din adeverința nr. 6060 din 08.08.2013 și în acest sens consideram ca sunt îndeplinite condițiile exercitării dreptului de preemțiune prevăzut de legile în vigoare.

Este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit de un cumpărător prudent și diligent, fără asistență de specialitate.

Eu, subscrisa cumparatoare, prin mandatar, declar că notarul public mi-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1709 din noul Cod civil potrivit cărora cumpărătorul care a descoperit un viciu ascuns este obligat să-l aducă la cunoștința vânzătorului.

Garanția pentru evicțiune reprezintă obligația legală a vânzătorilor de a o garanta pe cumpărători 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-cumpărare), precum și de sarcinile (inclusiv litigiile judecătorești cu privire la imobil), care nu au fost declarate la încheierea contractului. Vânzătorul este obligat să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunurilor, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit.

Eu, subscrisa cumparatoare, prin mandatar, declar că notarul public mi-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1705 Cod civil, privind obligația de a chema în garanție pe vânzătoare în cazurile prevăzute, precum și efectele nechemării acestora în garanție.

Taxe și impozitele au fost achitate la zi de vânzătoare, așa cum rezultă din Certificatele Fiscale nr. 3/1426; 3/1425; 3/1422; 3/1424 și 3/1423 din 02.08.2013 eliberate de Primăria or. Odobesti, județul Vrancea.

Eu, subscrisa cumparatoare, prin mandatar, declar pe proprie răspundere că voi depune în termen de 30 de zile, un exemplar din prezentul contract, în vederea înregistrării fiscale cu imobilele dobândite, conform art. 259 alin. 6 Cod Fiscal.

Subscrisa vânzătoare, declar pe proprie răspundere că imobilele nu sunt scoase din circuitul civil în baza vreunui act normativ, prin trecerea în proprietate publică, în temeiul unui act de expropriere sau în alt mod și nici nu sunt întrunite condițiile legale care să permită exproprierea acestuia sau a unor părți ale acestuia în viitor, nu este sechestrat pentru vreo datorie față de stat, nu există nici un fel de obligații publice legale, în special obligații legate de taxe sau alte obligații ori datorii în legătură cu acesta și a rămas în continuu în stăpânirea mea.

Subscrisa vânzătoare, declar pe proprie răspundere că amplasamentul imobilelor ce fac obiectul prezentului contract este cel arătat cumpărătorului, asumându-mi orice răspundere cu privire la neconcordanța amplasării acestuia față de cel prezentat inițial cumpărătorului.

Subscrisa cumpărătoare, prin mandatarul meu, declar pe proprie răspundere că am luat la cunoștință de amplasamentul imobilelor pe care le-am vizionat personal și sunt de acord să le cumpăr la prețul și în condițiile din prezentul act. Cunoșc starea acestora așa cum au fost descrise în act.

Cheltuielile pentru efectuarea actului și tariful de întabulare a contractului în cartea funciară au fost suportate de cumpărător.

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, prevăzut de art. 77 din Codul fiscal, a fost achitat de către vânzător.

Noi, părțile contractante, am luat la cunoștință de prevederile Legii 7/1996, republicată, privind cadastrul și publicitatea imobiliară și procedura de înscriere în cartea funciara a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorilor se va efectua la cererea Notarului Public.

Noi, părțile declarăm pe proprie răspundere că ne exprimăm consimțământul pentru încheierea prezentului contract în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, 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.



RAPORT EVALUARE - TEREN EXTRAVILAN ODOBESTI

Prin „violenta” se înțelege temerea justificată indusă de cealaltă parte sau de un tert.

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 cunoștința celeilalte părți.

Subsemnatele părți, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, suntem de acord cu conținutul acestuia, astfel cum a fost redactat și stăruim la autentificare întrucât exprimă voința noastră, și înțelegem să răspundem pentru reaua noastră credință sau din alte declarații false în legătură cu acest act (art. 215 alin. 3 și art. 292 C.Pen), drept pentru care semnăm mai jos.

Art.292 Cod Penal prevede „Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unui organ sau instituții de stat, ori unei alte unități dintre cele la care se referă art.145 C. Pen., în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește pentru producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă.”

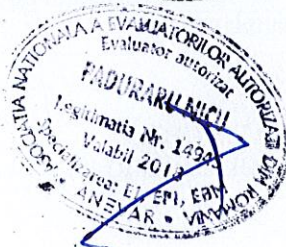
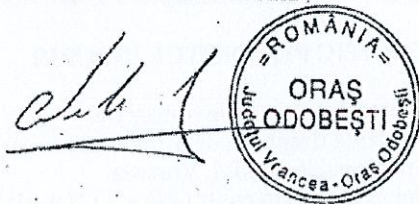
Art.215 alin.3 Cod Penal prevede „Inducerea sau menținerea în eroare a unei persoane cu prilejul încheierii sau executării unui contract, săvârșită în așa fel încât, fără această eroare cel înșelat nu ar fi încheiat sau executat contractul în condițiile stipulate, se sancționează cu pedeapsa prevăzută în aliniatele precedente, după distincțiile acolo arătate, respectiv închisoare de la 6 luni la 12 ani (alin. 1) și închisoare de la 3 ani la 15 ani (alin.2)”.

Actul a fost tehnoredactat la SEDIUL BIROULUI NOTARULUI PUBLIC NICA NICOLAE CIPRIAN si ASOCIATII DIN PNCIU și autentificat după semnare, în 8 exemplare, azi data autentificării, din care cinci exemplare s-au înaintat la Biroul de Carte Funciară, un exemplar vânzătoarei, un exemplar cumpărătoarei și un exemplar a rămas în arhiva biroului ce a autentificat acest act.

VÂNZĂTOR

UNITATEA ADMINISTRATIV
TERITORIALA ORAS ODOBESTI
Prin primar

NICOLAS GHEORGHE DANIEL

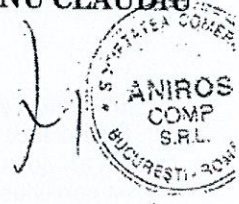


CUMPĂRĂTOR

S.C. ANIROS COMP S.R.L.

prin mandatar

DOBREANU CLAUDIU



Urmează autentificarea pe pagina a patra

RAPORT EVALUARE - TEREN EXTRAVILAN ODOBESTI

ROMÂNIA
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIATI
NICA NICOLAE CIPRIAN SI NICA MARGARETA
SEDIUL Str. Nicolae Titulescu, nr. 69 bl.A1. Parter, ap. 2,
Loc. Panciu, jud. Vrancea
Operator de date cu caracter personal- nr. 2842
Tel/fax 0237/275319; 275999

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 763
Anul 2013 luna august ziua 09

În fața mea NICA NICOLAE CIPRIAN, notar public asociat, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. NICOLAE GHEORGHE DANIEL, având CNP 1720511393135, cu domiciliul în or. ODOBESTI, STR. PICTOR GRIGORESCU, NR 2, JUD. VRANCEA identificat cu CI seria VN nr. 178138 eliberat de pol Odobesti la data de 03.05.2004, în calitate de primar al Primăriei Oras Odobesti, în calitate de vânzător

2. DOBREANU CLAUDIU, având CNP 1700520131266, cu domiciliul în mun. FOCSANI, STR. MARE A UNIRII, NR 31, BL.31, ET.4, APT.11, JUD. VRANCEA, identificat cu CI seria VN nr 240573 eliberat la data de 21.03.2006 de SPCLEP Focșani, în calitate de mandatar pentru S.C. ANIROS COMP SRL, conform procurii autentificată sub nr 533 din 30.07.2013 de notarul public Chiparca Francesca-Beatrice din cadrul BNP Pirsoaga Iulia-Carmen, Pigulea Ana-Clara-Bianca si Asociatii din București, sector 1, în calitate de cumpărător, care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului scris și au semnat toate exemplarele lor.

În temeiul articolului 12 lit.B din Legea nr. 36/1995, republicata, constatându-se îndeplinite condițiile de fond și de formă:

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

În temeiul art. 77 alin (1) nu se datorează impozit pe tranzacție

S-a taxat cu 3567 lei pentru întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară cu chit. nr. 4922 / 2013, ce urmează a fi depuși la O.C.P.I. Vrancea.

S-a perceput onorariul de 7500 lei cu O.P. în contul Biroului Notarial

S-a aplicat timbru sec pe toate exemplarele.

NOTAR PUBLIC
NICA NICOLAE CIPRIAN



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR ORA
BOUR VITAN





R O M Â N I A
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI ODOBEȘTI



Str. Libertatii nr.113, 625300, Odobesti, Vrancea, România
Tel. 40.237.675224; 40.237.675522; Fax 40.237.676590
primariaodobesti@gmail.com

**Comisia pentru probleme de dezvoltare economico-sociala, buget, invatamant,
sanatate,
protectia mediului, culte, sport si agrement**

RAPORT DE AVIZARE
la proiectul de hotarare
privind aprobarea achizitionarii unui teren in suprafata de 3272 m.p.,
avand categoria de folosinta arabil, situat in extravilanul orasului
Odobesti, T 38, P 728, nr. cadastral 2004 N, in vederea depunerii unui
proiect cu finantare prin POR – Axa 13.1

Comisia, vazand proiectul de hotarare cu titlul de mai sus, constata ca respecta:

- prevederile art.36, alin.(1), alin.(2), lit.,c” si ale art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001, privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Fata de cele de mai sus, comisia il avizeaza favorabil, cu propunerea de a fi adoptat de Consiliul Local in sedinta ordinara din data de 26 iulie 2018.

1. Sandu Corina Violeta - presedinte
2. Paraschiv Remus - secretar
3. Florea Neculai - membru
4. Arcuda Andrei - membru
5. Andrei Stefanache – membru

Data: 26 iulie 2018

