

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BACĂU**  
**COMUNA GURA VĂII**  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GURA VĂII**

**HOTĂRÂREA NR. 8/... DIN 31.08.2022**

*privind vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a unui teren curți construcții, cu suprafața de 1844 metri pătrați, având număr cadastral 61948, aparținând domeniului privat al comunei Gura Văii, județul Bacău.*

**Consiliul Local al comunei Gura Văii, întrunit în ședință ordinară în data de 31 august 2022, legal constituită în prezența unui număr de 13 consilieri din cei 15 aleși**

**Având în vedere:**

- referatul de aprobare cu nr. 7872/08.08.2022 al Primarului Comunei Gura Văii, Domnul Silviu Tinei;
- raportul de Evaluare întocmit de către P.F.A.GAMAN IONUT ADRIAN, prin evaluator autorizat ANEVAR – Gaman Ionuț Adrian;
- raportul Biroului Buget, Finanțe și Contabilitate nr.7873/08.08.2022, precum și avizele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Gura Văii privind avizarea acestui proiect de hotărâre;

**Prevederile:**

- Hotărârii Consiliului Local al comunei Gura Văii nr.26 din 26.02.2021 privind aprobarea normelor procedurale de vânzare prin licitație publică a bunurilor imobile(terenuri + construcții) aflate în domeniul privat al comunei Gura Văii.
- Legii nr. 52 din 21 ianuarie 2003 (\*republicată\*) privind transparența decizională în administrația publică\*).
- art. 1650 alin. (1), art. 1652, art. 1657, art. 1660, art. 1666 alin. (1), art. 1672, art.1673, art.1676 și art.1719 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 334 – 346, art.354 și art.363 din Ordonanța de urgență a Guvernului cu nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

**În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit."b", precum și ale art.196 alin.(1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului cu nr. 57/2019 privind Codul administrativ;**

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** – Se însușește **Raportul de Evaluare** întocmit de către P.F.A.GAMAN IONUȚ ADRIAN, prin evaluator autorizat ANEVAR – Gaman Ionuț Adrian, conform **Anexei nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** – Se aprobă vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a unui teren curți construcții, cu suprafața de 1844 metri pătrați, având număr cadastral 61948, aparținând domeniului privat al comunei Gura Văii, județul Bacău., aflate în intravilanul satului Gura Văii, identificat conform **Anexei nr.2**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** – Se aprobă **Studiul de oportunitate** privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a imobilului prevăzut la art. 1, conform **Anexei nr. 3**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** – Se aprobă **Documentația de atribuire și Caietul de sarcini** pentru vanzarea prin licitație publică cu depunere de oferte, în condițiile legii, a imobilului prevăzut la art. 1, conform **Anexei nr. 4**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, precum și suma de 50 de lei, reprezentând contravaloarea achiziționării acestuia.

**Art.5.** – Prețul de pornire al licitației este cel prevăzut în Raportul de Evaluare și nu poate fi mai mic decât acesta.

**Art.6.** – Constituirea comisiei de evaluare a ofertelor pentru organizarea și desfășurarea licitației și comisiei de soluționare a contestațiilor privind procedura de organizare și desfășurare a licitației se va face prin Dispoziția Primarului Comunei Gura Văii.

**Art.7.** – Toate cheltuielile generate de transferul dreptului de proprietate vor fi suportate de cumpărător.

**Art.8.** – Se împuternicește, în baza acestei hotărâri, d-l Tinei Silviu, în calitate de primar al comunei Gura Văii, d-l Lazăr Ionel, în calitate de viceprimar al comunei Gura Văii și d-l Panțiru Cornel în calitate de secretar general al comunei Gura Văii să reprezinte comuna Gura Văii în fața notarului public, în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare.

**Art.9.** – Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului general al comunei Gura Văii, județul Bacău, primarului comunei Gura Văii, Instituției Prefectului - județul Bacău, la cunoștință publică prin afișare în Monitorul Oficial Local.

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ**  
**Consilier local, Lazăr Ionel**



**Contrasemnează**  
**Secretar general, Cornel Panțiru**

**Hotărârea a fost adoptată cu cvorumul cerut de lege , după cum urmează:**

Pentru : 13

Împotrivă:0

Abțineri:0

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

COM GURA VĂII, STR. PESTE VALE, JUD. BACAU

NR. CF. 61948



**CLIENT: PRIMĂRIA GURA VĂII**

**UTILIZATOR DESEMENAT: PRIMĂRIA GURA VĂII**

**PROPRIETAR: PRIMĂRIA GURA VĂII**

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, al clientului și al utilizatorului.



# CUPRINS

1) Sinteza Raportului.....	4
<b>I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....</b>	<b>6</b>
1) Identificarea și competența evaluatorului.....	6
2) Prevederile cu privire la reevaluarea imobilizarilor corporale.....	7
3) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	8
4) Scopul evaluării.....	9
5) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	9
6) Tipul valorii.....	9
7) Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.....	10
8) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	10
9) Ipoteze și ipoteze speciale.....	12
10) Restricții de utilizare, difuzare sau publicitate.....	13
11) Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare Standardele de evaluare a bunurilor 2022 13	
12) Descrierea Raportului.....	14
13) Moneda în care se exprima valoarea estimată.....	14
14) Modalități de plată.....	14
15) Riscul evaluării.....	15
16) Valabilitatea raportului.....	15
17) Accesul la proprietate.....	15
<b>II. PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>16</b>
1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică.....	16
2) Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate.....	16
3) Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	16
4) Informatii despre amplasament.....	18
5) Descrierea terenului.....	18
6) Descriere constructiilor edificate fara AC.....	18
7) Date privind impozitele si taxele.....	18
8) Istoric, incluzînd vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	18
<b>III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....</b>	<b>19</b>
1) Analiza pietei imobiliare.....	19
2) Analiza cererii probabile.....	24
3) Analiza ofertei competitive.....	24
4) Echilibrul pieței.....	24
<b>IV. EVALUARE.....</b>	<b>25</b>
1) Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.....	25
2) Evaluarea terenului Abordarea Prin Piață.....	25
3) Metoda extractiei.....	32
<b>V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....</b>	<b>33</b>
5.1 Analiza rezultatelor.....	33
5.2 Concluzia asupra valorii.....	33
<b>VI. ANEXE.....</b>	<b>34</b>
1) Comparabile utilizate.....	34
2) Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport.....	34
3) Fotografii.....	34
4) Documente.....	34
1) Comparabile utilizate.....	35
2) Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport.....	38
3) Fotografii.....	39
4) Documente ( planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc).....	41



---

Către: **PRIMĂRIA GURA VĂII**

Referitor la: **evaluare teren intravilan**

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare teren intravilan, am efectuat inspecția acesteia, am analizat piața specifică și am estimat valoarea justă în vederea înregistrării în contabilitate și valoarea de piață în vederea informării clientului.

Evaluatorul Adrian Ionuț Gaman – EPI,EBM, membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 18734, a evaluat bunul în calitate de evaluator autorizat, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 (în vigoare la data evaluării), OMFP 3471/2008, HG 1553/2003 și Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS).

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia evaluatorului cu privire la valoarea justă și a valorii de piață a dreptului absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise în acest raport, la data de 05.08.2022, este:

**Valoare justă: 11.100 eur echivalent a 54.700 lei**  
&  
**Valoare de piață: 11.100 eur echivalent a 54.700 lei**

- ✓ Valoarea nu este afectată de TVA
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății rezidențiale.

Cu deosebită considerație,

Evaluator autorizat:

- ❖ Adrian Ionuț Gaman – EPI, EBM
- ❖ Membru titular ANEVAR
- ❖ Legitimație nr. 18734



## 1) Sinteza Raportului

Ca urmare a solicitării dumneavoastră am procedat la inspectarea în data de 04.08.2022 și evaluarea în data de 05.08.2022 a proprietății imobiliare tip teren intravilan.

Vă transmitem alăturat raportul întocmit de evaluator autorizat Adrian Ionuț Gaman-EPI, EBM cu legitimație 18734, membru titular ANEVAR, în plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Raportul de evaluare respectă cerințele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR prin **Standardele de evaluare a bunurilor 2022 (în vigoare la data evaluării)**.

### DATE CU CARACTER GENERAL

Lucrarea de evaluare cuprinde evaluarea dreptului deplin de proprietate asupra proprietății tip teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situată în com. Gura Văii, str. Peste Vale, zona rurala, jud Bacau.

**Client:** Primăria Gura Văii

**Utilizator desemnat:** Primăria Gura Văii

**Proprietar:** Primăria Gura Văii

**Data efectivă a stabilirii valorii propuse:** 05.08.2022

**Data inspecției bunului evaluat:** 04.08.2022

### Descriere obiectiv conform Carte Funciară:

- Teren intravilan, destinație rezidențială, categoria de folosință curți construcții, descriere conform carte funciară nr. 61948, nr. cadastral 61948.
- Suprafață teren: 1.844 mp.
- Front stradal: 17,41 ml.

### Certificat de urbanism nr. 11/08.08.2022:

- regim juridic:
  - terenul în suprafață de 1.844 mp aparține domeniului privat al comunei Gura Văii.
- regim economic:
  - categoria de folosință -> curți construcții,
- regim tehnic:
  - funcțiuni permise -> zonă de locuit și alte funcțiuni complementare,
  - acces -> str. peste Vale,
  - procent de ocupare a terenului(pot): 20% - 40%,
  - coeficient de utilizare a terenului(cut): 0,2 - 0,4 (regim de înălțime max P+1+M).

### Descriere obiectiv conform inspecție:

- Teren intravilan, destinație rezidențială, categoria de folosință curți construcții, descriere conform carte funciară nr. 61948, nr. cadastral 61948.
- Suprafață teren: 1.844 mp, forma terenului: regulată, plană.
- Utilități: Apa - în apropiere (<=50 m); Curent electric - la limita terenului; Canalizare - nu există în zona; Gaz - nu există în zona;
- Accesul la proprietate se realizează din strada peste Vale; categorie drum public, tip drum acces: pietruit sau prin DJ 119 drum public asfaltat și ulterior prin parcela teren nr. CF 61947 – proprietar com. Gura Văii.



- Constructii extratabulare identificate la momentul inspectiei (acestea nu au fost incluse in determinarea valorii de piata): nu au fost identificate constructii extratabulare.

**Scopul evaluării:** raportarea financiară, respectiv înregistrare în contabilitate a valorii și informare client valoare de piață.

**Baza evaluării:** valoarea justă, respectiv valoare de piață.

Situatia juridica a imobilului a fost indentificată conform carte funciara nr. 61948, nr. cad. 61948.

Piața terenurilor intravilan, destinatie rezidentiala, situate în zona rurala este piata specifica analizată.

### DATE REFERITOARE LA IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.

**Identificare scriptica:** Conform carte funciara nr. 61948, nr. cad. 61948.

**Identificare factica:** Conform inspectiei realizate și corespunde cu identificarea scriptica.

**Dreptul de proprietate evaluat:** integral (asupra terenului).

### EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR

#### **VALORI OBTINUTE (ne afectate de TVA)**

- Abordarea prin piață: a fost aplicată.
- Metoda extractiei: nu a fost aplicată, datorită volumului scăzut de informații din piață care ar fi generat o valoare nearmonizată cu nivelul real al pieței imobiliare.

### REZULTATUL EVALUARII RAPORTULUI

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută în urma aplicării **abordării prin piață**.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 05.08.2022 este de rotund:

**Valoare justă: 11.100 eur echivalent a 54.700 lei**  
&  
**Valoare de piață: 11.100 eur echivalent a 54.700 lei**

- valoarea nu este afectata de T.V.A.
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost cel publicat de B.N.R. în ziua evaluării.
- estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcursul raportului de evaluare și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
- valorile estimate în cadrul raportului de evaluare sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs.

#### **EVALUATOR AUTORIZAT**

Gaman Adrian Ionut – EPI,EBM

Membu titular ANEVAR

Legitimatie 18734



# I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

## 1) Identificarea și competența evaluatorului

### EVALUATOR:

- ❖ Adrian Ionuț Gaman – EPI, EBM
- ❖ Membru titulat ANEVAR
- ❖ Legitimatie nr. 18734
- ❖ Telefon 0740.195.183
- ❖ E-mail [insolventafaliment1983@gmail.com](mailto:insolventafaliment1983@gmail.com)
- ❖ Adresa postala: Onești, str. Calea Mărășești, nr. 6, sc. B, ap.7, jud. Bacau

Prin prezenta certificăm că:

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem partinitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit / îndeplinesc programul de pregătire profesională continuă;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;
- Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- Evaluatorul a întreprins toate verificările și analizele considerate necesare pentru efectuarea raportului de evaluare și totodată este responsabil de acuratețea informațiilor furnizate în raport (date de piață, comparabile etc).
- Evaluatorul este responsabil și față de destinatarul raportului de evaluare.

### EVALUATOR AUTORIZAT

Gaman Adrian Ionuț  
Membru titular ANEVAR  
Legitimatie 18734





## 2) Prevederile cu privire la reevaluarea imobilizarilor corporale.

✓ OMFP 3471/2008

### ART. 1

(1) Prin actiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul institutiilor publice se realizeaza actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situatiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

(2) Reevaluarea activelor fixe corporale se efectueaza cu scopul determinarii valorii juste a acestora la data bilantului, tinându-se seama de inflatie, utilitatea bunului, starea acestuia si de pretul pietei, atunci când valoarea contabila difera semnificativ de valoarea justa.

Valoarea justa se determina unor evaluari efectuate, de regula, de evaluatori autorizati conform reglementarilor legale in vigoare.

### ART. 2

(1) Institutiile publice, indiferent de sursa de finantare a cheltuielilor si de subordonare inventariaza activele fixe corporale aflate în patrimoniul lor, care urmeaza sa fie reevaluate.

### ART. 3

(1) Activele fixe corporale ale institutiilor publice se revalueaza dupa cum urmeaza:

- a. activele fixe corporale aflate în patrimoniu: terenuri si amenajari la terenuri, constructii, instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii, mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie a valorilor umane si materiale si alte active fixe corporale;
- b. activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosinta gratuita persoanelor juridice fara scop patrimonial, precum si cele date în administrarea regiilor autonome;
- c. capacitatile puse în functiune partial, de natura activelor fixe corporale pentru care înca nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;
- d. activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrari de investitii (modernizari, reparatii capitale, reabilitari, consolidari etc.) care au majorat valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finantare a investitiilor.
- e. activele fixe corporale achizitionate de institutiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar;
- f. activele fixe corporale aflate la reprezentantele diplomatice, comerciale, militare din strainatate, în zonele de conflict. Acestea se inventariazi, se revalueaza de institutiile publice în patrimoniul carora sunt înregistrate.

### ART. 4

Nu se revalueaza:

- a. activele fixe corporale care au intrat în patrimoniul institutiilor publice în cursul anului în care se efectueaza reevaluarea si au fost înregistrate în contabilitate la costul de achizitie, de productie sau la valoarea justa, dupa caz;
- b. activele fixe corporale care la data reevaluarii au durata normala de functionare expirata;
- c. activele fixe corporale aflate în conservare, precum si rezervele de mobilizare care sunt evidentiate în contabilitate ca active fixe corporale;
- d. activele fixe corporale pentru care au fost întocmite documentele, dar nu s-au obtinut aprobarile legale de scoatere din functiune, si care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate.
- e. activele fixe corporale în curs de executie.



## ART. 7

Reevaluarea activelor fixe corporale trebuie facuta cu suficienta regularitate, astfel încât valoarea contabila sa nu difere semnificativ de cea care ar fi determinata folosind valoarea justa la data bilantului.

- ✓ Alte reglementari: Standardele Internaționale de Raportare Fianciară, Standarde Internationale de Evaluare, GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile si informatii furnizate de personalul de specialitate al unitatii.

Valorile au fost estimate tinand cont de cele cateva principii fundamentale:

- Activele din sectorul public sunt acele active detinute si/sau controlate de catre entitati guvernamentale sau cvasi-guvernamentale in scopul furnizarii de bunuri sau servicii publice. Principiile care se aplica evaluarii activelor din sectorul public sunt, in esenta, aceleasi ca si pentru orice alte active.
- Proprietatea din sectorul public cuprinde atat active ale proprietatii generatoare de numerar cat si ale proprietatii negeneratoare de numerar, ca si active specializate, incluzand : activele de patrimoniu si protejate.
- IPSAS-rile si IFRS-urile adopta doua modele pentru recunoasterea în bilant a activelor imobiliare: un model bazat pe cost si unul bazat pe valoarea justa. Atunci cand se foloseste valoarea justa este necesara o reevaluare a activului, iar acest Standard de aplicare se axeaza pe aceste circumstante particulare in care trebuie raportata valoarea de piata.
- Activul din sectorul public este o proprietate detinuta sau inchiriata de autoritatea guvernamentala sau legala si administrata de o agentie guvernamentala sau cvasi-guvernamentala pentru furnizarea unor servicii sau bunuri publice. Activele din sectorul public cuprind mai multe tipuri de active, incluzand proprietatile conventionale cum sunt activele de patrimoniu si protejate, infrastructura, retelele/instalatiile de utilitati publice, activele recreationale si cladirile publice (de ex. unitatile militare). Fiecare din aceste categorii fiind incluse in imobilizari corporale in sensul IPSAS-urilor si IFRS-urilor.
- Activele din sectorul public includ in mod tipic:
  - a. active care au titlu de proprietate atipic, care nu se pot inlocui, care nu sunt generatoare de numerar, furnizeaza bunuri sau servicii in lipsa oricarui concurent pe piata;
  - b. terenul cu restrictii in ceea ce priveste vanzarea sau inchirierea acestuia;
  - c. terenul destinat pentru utilizare specia-lizata care nu este in mod necesar cea mai buna utilizare a sa.

IFRS 13 stipulează factorii pe care entitățile trebuie să îi ia în considerare în evaluarea valorii juste.

Aceștia sunt:

- a) activul sau datoria care se evaluează,
- b) piața,
- c) participanții pe piață
- d) prețul.

### 3) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Determinând forma și conținutul prezentului Raport de Evaluare înregistrat la evaluator cu persoanele pentru care se realizează evaluarea a fost asigurat faptul că acesta conține toate informațiile adecvate necesităților lor.

**Client:** Primăria Gura Văii

**Utilizator desemnat:** Primăria Gura Văii

**Proprietar:** Primăria Gura Văii



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt destinate doar persoanelor menționate anterior doar cu scopul menționat la punctul 3, și nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorului.

#### 4) **Scopul evaluării**

Scopul prezentului raport de evaluare este:

- înregistrare valorii în situațiile financiare de unde rezultă că tipul valorii estimată în cadrul raportului este valoarea justă.
- informare client cu privire la valoarea de piață a imobilului de unde rezultă că tipul valorii estimată în cadrul raportului este valoarea de piață (valoarea nu este afectată de T.V.A) a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare.

#### 5) **Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării**

**Activul** evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare teren "intravilan, destinație rezidențială", situate în com. Gura Văii, sat gura Văii, str. Peste Vale, jud. Bacău, nr. carte funciară 61948.

Identificarea dreptului de proprietate asociate proprietății conform extras de carte funciară, proprietar: Primăria Gura Văii.

Proprietarul deține integral dreptul de proprietate, conform documente puse la dispoziția evaluatorului, neexistând impedimente de ordin juridic sau de altă natură care să afecteze dreptul de proprietate, sau posibilitatea transferării acestui drept. Dreptul de proprietate se presupune a fi valabil și vandabil.

Dreptul de proprietate evaluat în cadrul raportului de evaluare este dreptul deplin asupra proprietății imobiliare teren "intravilan, destinație rezidențială", situată în com. Gura Văii, sat gura Văii, str. Peste Vale, jud. Bacău, nr. carte funciară 61948.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza specială a dreptului deplin de proprietate și în ipoteza specială că proprietatea este liberă de sarcini. A se vedea și capitolul privind situația juridică.

#### 6) **Tipul valorii**

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii juste și a valorii de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise anterior, aceasta fiind recomandată de către Standardul de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS – Cadrul general) (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriul riguros de evaluare.

Conform standardului, definiția valorii juste este următoarea:

"*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."

Conform standardului, definiția valorii de piață este următoarea:

„*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.”

Conform SEV 300 – Evaluarea pentru raportare financiară raportată la IFRS 13:

"*Valoarea justă* este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării."



---

*Avand în vedere că valoarea justă a fost estimată prin calculul valorii de piață, aplicând abordarea prin piață, opinăm că valoare justă a proprietăților care fac obiectul evaluării este asimilabilă cu valoarea de piață.*

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare la data evaluării, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Evaluarea a fost realizată în 05.08.2022 .

**7) Data evaluării**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare la data evaluării, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Evaluarea a fost realizată în 05.08.2022 .

**8) Data inspecției**

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 04.08.2022 de către evaluator Gaman Adrian Ionut-EPI,EBM, în prezența proprietarului.

**9) Amplerea inspecției**

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate: starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției. Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit de la solicitant și a celorlalte documente avute la dispoziție.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale clădirii, terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele părți acoperite, neexpuse sau inaccesibile ale clădirii.

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

**10) Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.**

“SEV 103 (g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării - Trebuie să fie prezentate în raport atât documentarea necesară pentru efectuarea evaluării, cât și limitările documentării respective consemnate în termenii de referință ai evaluării. ”

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate: starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției. Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit de la solicitant și a celorlalte documente avute la dispoziție.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

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

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

**11) Natura și sursa informațiilor pe care se baza evaluarea**

Sursele de informații au fost:

- proprietarul, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (amenajări interioare, data amenajărilor interioare, situație, juridică, economică, suprafețe, chirie, istoric, etc) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;



- sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.  
informații furnizate de către agenții imobiliari, privind tranzacțiile similare ;
- informații privind cererea și oferta (agenții imobiliare care își desfășoară activitatea pe raza zonei), site-uri de internet cu specific imobiliar ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro)) și publicații locale de proprietăți imobiliare.
- informații aferente tendinței pieței.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:					
Elemente de comparație	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Pret de oferta (euro)		6	5	7	6
Tip comparabila	0	oferta	oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Condiții de vânzare	fara	fara	fara	fara	fara
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu	nu	nu	nu
Localizare	st/com. Gura Vaii, str. Peste Vale, la intrare în sat, lângă pod, pe malul râului, aprox 3 km de Onesti	st/com. Gura Vaii, str. Peste Vale, la intrare în sat, pe malul râului, aprox. 3 km de Onesti	sat Urechești, com Urechești, aprox 20 km Onesti	sat Parava, str. Stefan cel Mare nr. 165, aprox. 10 km de Onesti	sat Pralea, com Caiuti sat secundar, aprox 25 km Onesti
Tip zonă	rurala periferica	rurala, periferica similara	rurala, periferica inferioara	rurala, periferica similara	rurala, periferica inferioara
Acces	facil, direct, drum public, pietruit + asfalt	facil, direct, drum public, pietruit	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, pietruit
Destinația (utilizarea terenului)	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții
Utilități	apa și energie electrică	apa și energie electrică	apa și energie electrică	apa, canalizare, energie electrică	energie electrică
Suprafața (mp)	1.844	2.200	3.800	3.000	1.400
Altele (FS, PUZ, panta, etc.)	2 FS	FS = 27 ml	FS = ≈ 25 ml	FS = ≈ 25 ml	FS = ≈ 15 ml
Forma	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Imprejmuire (tip, plasa de sarma, panouri din beton, caramida, boltari ciment)	nu	nu	nu	nu	nu
Informații de piață obținute (surse)					
COMPARABILA A - link	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/2200-mp-teren-vanzare-gura-vaii-bacau-2601708">https://www.imoradar24.ro/anunturi/2200-mp-teren-vanzare-gura-vaii-bacau-2601708</a>				
	verificat telefonic : da				
COMPARABILA B - link	<a href="https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDcgy4c.html#49adf2ac79">https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDcgy4c.html#49adf2ac79</a>				
	verificat telefonic : da				
COMPARABILA C - link	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-parava-IDgahL8.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-parava-IDgahL8.html</a>				
	verificat telefonic : da				
COMPARABILA D - link	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1400mp-IDbluNM.html#ca67a146e0">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1400mp-IDbluNM.html#ca67a146e0</a>				
	verificat telefonic : da				

- Surse bibliografice:

“EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE” - Editia romana dupa editia in limba engleza originala editata de Appraisal Institute – Chicago, SUA



## 12) Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare, de aceea nu ne asumăm nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice. Dreptul de proprietate asupra terenului este considerat valabil și proprietatea poate fi vândută;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare urbanistice, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Proprietatea se evaluează ca fiind liberă de orice sarcini;
- Toate informațiile furnizate de clientul lucrării se consideră a fi autentice, dar nu putem garanta asupra preciziei acestora;
- Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta destinatarul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara celor expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale administrative locale sau republicane sau de către alte organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- În afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ca azbest, izolație ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase ce pot afecta valoarea proprietății. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor.
- Situația actuală a proprietăților imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate



- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în extrasul de CF și planul de situație puse la dispoziția evaluatorului ;
- Valorile exprimate în EURO sunt valabile atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar, nu este linear.
- Evaluatorul a examinat planul de situație și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul la momentul inspecției; locația indicată în planul de situație se consideră a fi corectă existând un plan de situație cu coordonate stereo 1970 pentru localizarea prin satelit a terenurilor. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

Ipoteze special legate de situația juridică: nu este cazul.

Alte ipoteze specifice: acces nerestricționat.

### **13) Restricții de utilizare, difuzare sau publicitate.**

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 autorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

### **14) Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare Standardele de evaluare a bunurilor 2022**

Conform cerințelor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**, analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate pe baza:

#### ***Standarde generale***

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)



---

SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104 )  
SEV 105 Abordări și metode de evaluare

**Standarde pentru active**

**Bunuri imobile**

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)  
SEV 233 Proprietate în curs de construire ( IVS 410 )  
SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)  
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

**Standarde pentru utilizări specifice**

**Glosar 2022**

**15) Descrierea Raportului**

“SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării - Descrierea raportului: Trebuie convenită și consemnată în scris confirmarea formei raportului de evaluare care va fi furnizat. Se vor face referiri la acele părți ale raportului care ar putea să fie excluse, conform specificației din SEV 103 Raportare.*”

“SEV 103 - Conținutul raportului:

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorilor vor determina gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare. Formatul raportului, precum și orice excludere de la cerințele acestui standard trebuie să fie convenite în prealabil și consemnate în termenii de referință ai evaluării.“

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

În tema comenzii cu contract menționat anterior și numirea evaluatorului nu au fost specificate cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit în cadrul procedurii.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul.

În aceste context Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

**16) Moneda în care se exprima valoarea estimata**

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în lei și în euro. Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este cursul BNR la data evaluării.

Exprimarea în valuta a opiniei finale o consideram adecvată doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similar, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica, etc.)

**17) Modalitati de plata**

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).





---

### 18) Riscul evaluării

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care influențează valoarea de piață a terenurilor libere. Se constată o piață relativ activă, oferta zonala este medie, cererea medie.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

### 19) Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiu de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atâta timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în aceasta din urmă, impunând actualizarea lucrării.

### 20) Accesul la proprietate

Accesul este facil și se poate face auto și pietonal în mod direct.

Conform plan de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziția evaluatorului adresa este sat Gura Văii, str. Peste Vale, com. Gura Văii, jud. Bacău.

La momentul inspecției accesul la proprietate s-a realizat din str. Peste Vale.



## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificată la adresa: com. Gura Văii, sat Gura Văii, str. Peste Vale, județul Bacău.

- Descrierea dreptului asupra proprietății imobiliare a fost evaluată ca fiind deplină conform extras de carte funciară nr. 61948, eliberat pe data de 02.08.2022.

### 2) Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate bunuri mobile.

### 3) Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este amplasată în partea centrală a localității sat Gura Văii, com. Gura Văii. Zona este atât rezidențială cât și comercială-magazine sătești. În vecinătate sunt case de locuit unifamiliale cu regim de înălțime P, P+1E și P+1E+M.

Utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale, necesare: energie electrică și în proximitate apă.

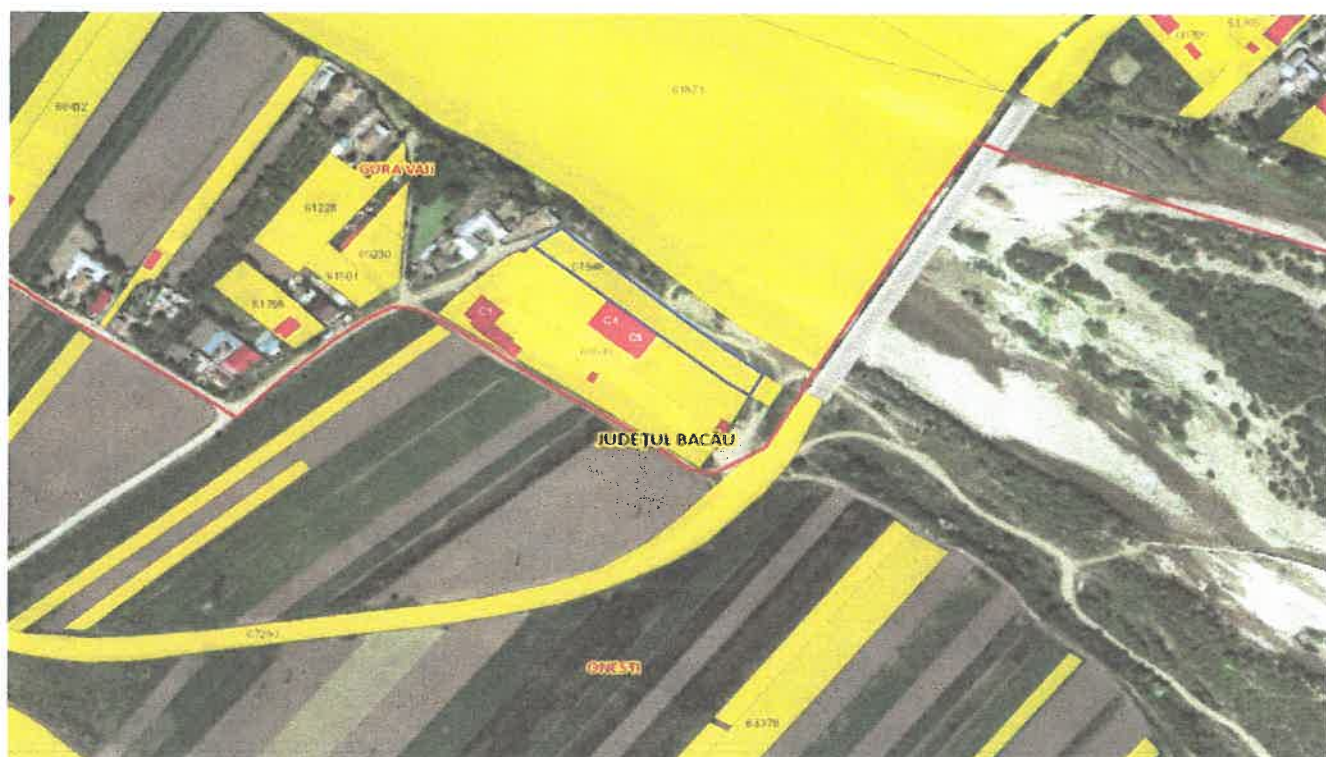
Există și posibilitatea utilizării transportului în comun existând o linie de autobuz.

Aspectul arhitectural al zonei și străzii în care este situată proprietatea imobiliară evaluată este de zonă rezidențială, având o vechime de cca 10-20 ani.

Vecinătățile sunt, stabile de peste 10 ani, fără a se evidenția conflicte și/sau motive de părăsire a zonei/străzii din cauza unor probleme sociale colective.(↔)

### Zona:





**Gura Văii** este o comună în județul Bacău, Moldova, România, formată din satele Capăta, Dumbrava, Gura Văii (reședința), Motocești, Păltinata și Temelia.

Comuna se află în partea de sud a județului, pe malul stâng al Trotușului (în dreptul municipiului Onești de pe malul opus), în bazinul hidrografic al afluentului acestuia, Pârâul Mare. Este traversată de șoseaua județeană DJ119, care o leagă spre sud-vest de Onești (unde se termină în DN11A) și spre nord de Răcăciuni, Cleja, Faraoani, Valea Seacă, Sărata și Bacău (unde se termină în DN11). Din acest drum, la Dumbrava se ramifică șoseaua județeană neasfaltată DJ206P, care duce spre est la Parava și Răcăciuni (unde se termină în DN2).



Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gura Văii se ridică la 4.711 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 6.126 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (88,54%), cu o minoritate de romi (7,64%). Pentru 3,78% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,25%), dar există și minorități de romano-catolici (2,76%) și adventiști de ziua a șaptea (1,91%). Pentru 3,95% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

#### 4) Informatii despre amplasament

Artere importante de circulație în apropiere strada – DJ119. Accesul este facil și se poate face auto și pietonal în mod direct, atât din str. Peste Vale, categorie de drum acces – public, pietruit cât și din DJ119 și ulterior prin parcela nr. CF 61947 – proprietar Comuna Gura Văii.

#### 5) Descrierea terenului

- Teren intravilan, destinație rezidențială, categoria de folosință curți construcții, descriere conform carte funciară nr. 61948, nr. cadastral 61948.
- Suprafață teren: 1.844 mp.
- Front stradal: 17,41 ml, forma terenului: regulată.
- Certificat de urbanism nr. 11/08.08.2022:
  - regim juridic:
    - terenul în suprafață de 1.844 mp aparține domeniului privat al comunei Gura Văii.
  - regim economic:
    - categoria de folosință -> curți construcții,
  - regim tehnic:
    - funcțiuni premise -> zonă de locuit și alte funcțiuni complementare,
    - acces -> str. peste Vale,
    - procent de ocupare a terenului(pot): 20% - 40%,
    - coeficient de utilizare a terenului(cut): 0,2 - 0,4.
- Utilități:
  - Apa - în apropiere (<=50 m);
  - Curent electric - la limita terenului;
  - Canalizare - nu există în zona;
  - Gaz - nu există în zona;
- Proprietar: Comuna Gura Văii, conform document dobândire.

#### 6) Descriere construcțiilor edificate fără AC

Nu există la momentul inspecției construcții edificate pe teren.

#### 7) Date privind impozitele și taxele

Valoarea taxelor și impozitelor pe anul 2021 a fost stabilită încă de la sfârșitul anului trecut de către consilierii locali prin HCL.

#### 8) Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu se cunosc tranzacții recente, cu titlu onorific.



---

### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 1) Analiza pietei imobiliare

##### **Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

##### **Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren liber.

Proprietatea este situată în localitatea com. Gura Văii, sat Gura Văii. În acest perimetru există proprietăți imobiliare de tip rezidențial dar și comercial.

Practic pentru imobilele studiate piața este:

- Tip teren: intravilan, destinație rezidențială
- zona – com. Gura Văii, zona rurală.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip teren liber, piață a cărei arie geografică se poate defini ca fiind localitatea com. Gura Văii, zona rurală.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică, populația, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitată.



## PIAȚA REZIDENȚIALĂ DIN ROMÂNIA LA FINALUL T1 2022

### Proprietățile imobiliare de vânzare

Datele centralizate de Imobiliare.ro ne arată că aproximativ 140.000 de potențiali cumpărători au fost interesați să achiziționeze o proprietate în primul trimestru al acestui an, în unul din principalele șase centre regionale ale țării - București, Constanța, Timișoara, Iași, Brașov și Cluj Napoca.

Acești indicatori ai interesului de cumpărare arată o majorare cu 4% față de ultimele trei luni ale anului 2021, acest trend fiind însă puternic afectat de declanșarea conflictului militar din Ucraina începând cu a doua jumătate a lunii februarie. După un debut spectaculos în prima parte a anului, atât din punct de vedere al cererii, cât și din punctul de vedere al tranzacțiilor finalizate în piață, criza politică și umanitară generată de război și-a pus amprenta asupra climatului din piața rezidențială locală, determinând agregat, în primul trimestru al anului 2022, o scădere cu 15% a interesului de achiziție în comparație cu primul trimestru al anului anterior. Revenirea graduală a cererii spre finalul lunii martie, în contextul continuării scăderii ofertei pe piață (-14,9% față de trimestrul I 2021) și a accelerării creșterii prețurilor proprietăților imobiliare, creează premisele unei reveniri rapide a pieței, atât din punct de vedere a cererii, cât și a numărului de tranzacții în perioada următoare.

Orașul Cluj Napoca continuă să fie lider în creșterea prețurilor de la un trimestru la altul, atingând valoarea medie de 2.240 euro pe mp, respectiv o creștere a prețului cerut cu 8,6% față de ultimele trei luni ale anului 2021 și cu 21% față de aceeași perioadă a anului anterior. În topul creșterilor de preț regăsim și orașul Brașov care atinge valoarea de 1.500 euro pe mp și indică o creștere anuală de aproximativ 19%.

În ceea ce privește Capitala, prețul mediu cerut în primul trimestru al anului 2022 este de 1.660 euro, cu o creștere de 0,8% față de trimestrul anterior și 12,2% creștere a prețului în ultimul an.

### Concluzii

Ne aflăm într-un context al pieței care urmează unui 2021 spectaculos din perspectiva evoluției prețurilor și tranzacțiilor, pe fondul unui nivel crescut al cererii, al unei oferte în scădere și al unui record al creditelor ipotecare noi, acesta din urmă datorat nivelului scăzut al dobânzilor, dar și creșterii economice de anul trecut.

### Proprietățile imobiliare de închiriere

Piața chiriilor a fost puternic impactată în anul 2020, în toate marile orașe. Totuși, cererea pentru proprietăți rezidențiale aflate la închiriere a început să crească de la un trimestru la altul, iar conform datelor Imobiliare.ro, aproximativ 68.300 potențiali clienți au fost interesați să închirieze o proprietate în primele 3 luni ale acestui an, în cele 6 centre regionale ale țării, ceea ce procentual ne indică o creștere a cererii cu 12% față de trimestrul anterior. Așteptările sunt în continuare de consolidare a cererii pieței de chirii, provenită pe de o parte din eliminarea completă a restricțiilor impuse în perioada pandemiei și astfel revenirea angajaților la birou, iar pe de altă parte este posibil ca pe fondul creșterii prețurilor de vânzare, cumpărătorii nesiguri să opteze pentru varianta de închiriere a unei proprietăți.

În privința prețurilor de închiriere, trimestrul I al anului 2022 indică o creștere a prețului mediu pentru toate centrele regionale analizate. Pe primul loc se situează Cluj Napoca cu prețul de 8 euro pe mp util, urmat de București cu 7,8 euro pe mp util. Oferta pieței de închiriere indică o scădere în medie cu 24% în ultimele 12 luni, unde cea mai mare diminuare a numărului de proprietăți listate la închiriere este pentru Cluj Napoca (-45% față de Trimestrul I 2021), urmat de Brașov cu -32% și Iași cu -25% în 12 luni comparate.

### Tranzacții

Conform datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), în primul trimestru al anului 2022 au fost tranzacționate, la nivel național, 42.657 unități individuale, respectiv cu 7% mai mult față de aceeași perioadă a anului 2021. Luna martie 2022 indică, de asemenea, o creștere a numărului de tranzacții cu 8% față de luna martie 2021.



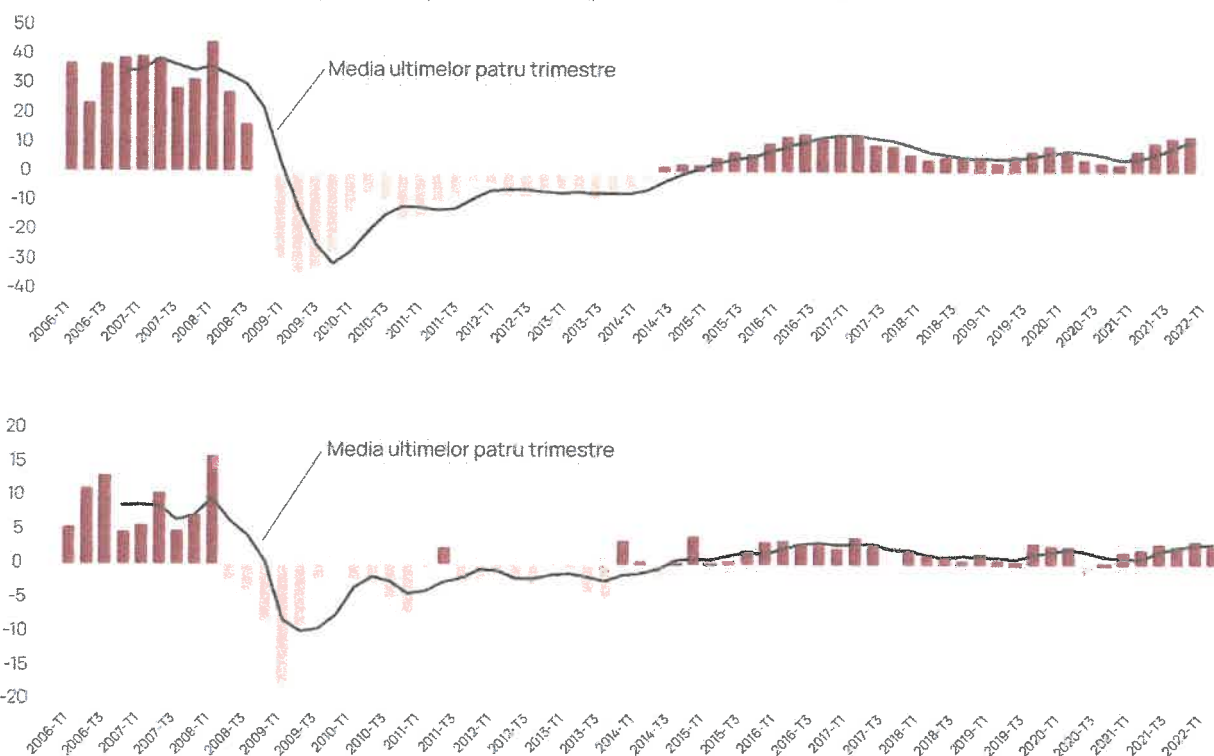
## EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În primul trimestru al acestui an, locuințele disponibile spre vânzare în România s-au scumpit, în medie, cu 2,7% (creșterea fiind una ușor mai accentuată, comparativ cu perioada similară din 2021, respectiv 2,2%). Deși semnificativ, avansul din T1 2022 este totodată mai redus decât cel care a avut loc în ultimele trei luni din 2021, respectiv 3,4%. În mod cert, această tendință de scădere în primul trimestru din anul curent este influențată de contextul socio-politic al țării vecine, din perioada 24 februarie - 31 martie.

Cu toate acestea, datele centralizate de Market 360 arată că prețurile locuințelor din România se află pe un trend ascendent constant de 7 trimestre încoace. Din al doilea trimestru din 2020, când a avut loc ultima scădere, așteptările proprietarilor s-au majorat, în medie, cu 2,3% trimestrial.

„Diferența anuală de preț din T1 2022 a ajuns la cea mai mare valoare înregistrată a acestui indicator din ultimii șase ani.”

### EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR

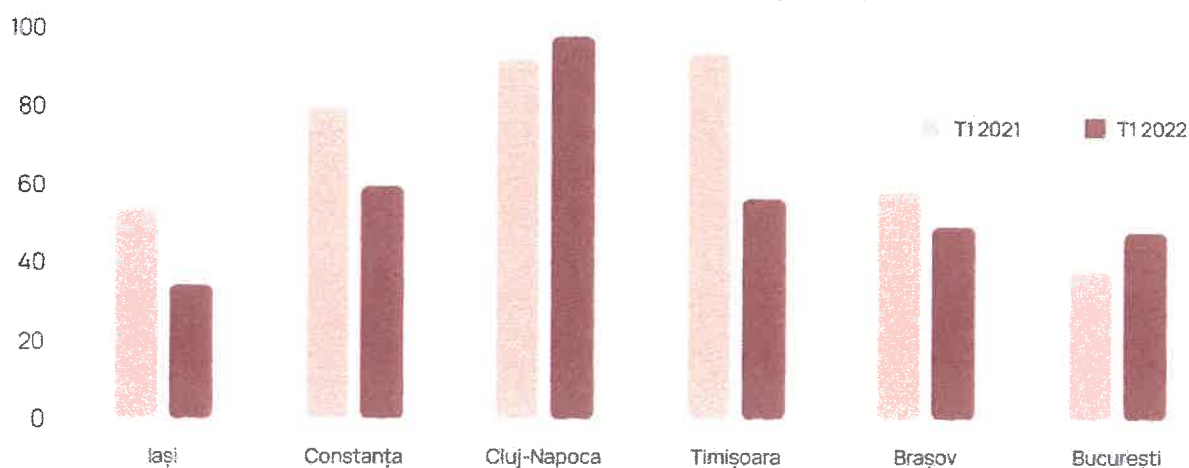


## PERIOADA DE VANZARE ȘI MARJA DE NEGOCIERE A APARTAMENTELOR DE VÂNZARE

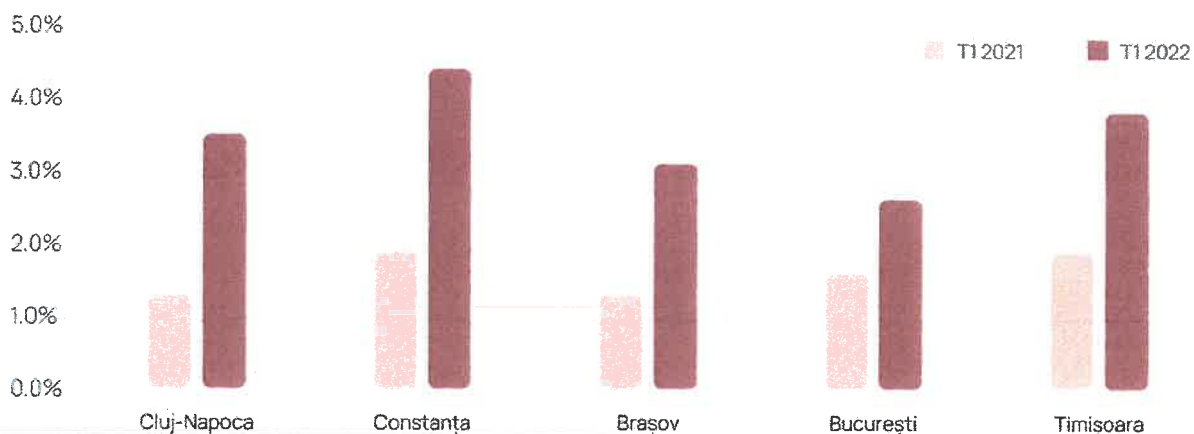
În patru dintre cele șase mari centre regionale analizate, perioada medie de vânzare pentru un apartament a fost mai mică trimestrul trecut comparativ cu perioada similară a anului anterior. Cea mai mică valoare a acestui indicator este consemnată în Iași, unde timpul necesar pentru tranzacționarea unei asemenea unități locative a fost de 34 de zile în intervalul ianuarie - martie 2022. La polul opus, cea mai mare perioadă de vânzare, respectiv 97 zile, a fost înregistrată în Cluj-Napoca (în creștere cu 6,5 zile, de la aproximativ 91,5 zile în urmă cu 12 luni), în vreme ce Constanța și Timișoara se află la un nivel destul de apropiat, cu 59, respectiv 56 de zile. În Brașov, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament ajunge la 49 zile, față de 47,5 zile în București.

În ceea ce privește marja de negociere, înțelesă ca diferența dintre ultimul preț cerut și valoarea de tranzacționare a unui apartament, datele Imobiliare.ro arată că, față de perioada similară a anului anterior, majorări au avut loc în toate cele cinci mari orașe analizate. Acest indicator a atins, astfel, pragul de 4,4% în Constanța (în condițiile în care în T1 2021 se situa la 1,9%), în vreme ce în Timișoara a ajuns la 3,8% (comparativ cu 1,9% în urmă cu un an). În Cluj-Napoca acest indicator se situează la un nivel de 3,5% (comparativ cu 1,3% în T1 2021), în vreme ce Brașov ajunge la 3,1%. Pe ultimul loc se află București, cu o valoare procentuală de 2,6%.

### PERIOADA DE VÂNZARE (ZILE)



### MARJA DE NEGOCIERE (%, diferența dintre prețul de tranzacționare și ultimul preț cerut)





TRIM. I 2021

TRIM. I 2022

Cererea pentru achiziția de proprietăți  
rezidențiale în șase orașe mari  
(sursa Imobiliare.ro)

**165.000**  
potențiali cumpărători

**-15.5%** ↓

**139.400**  
potențiali cumpărători

Proprietăți imobiliare vândute la nivel național  
(sursa ANCP)

**161.800**  
Proprietăți imobiliare vândute

**+5.3%** ↑

**170.300**  
Proprietăți imobiliare vândute

Din care, unități individuale:

**40.000**  
Unități individuale vândute

**+6.8%** ↑

**42.700**  
Unități individuale vândute

TRIM. I 2021

TRIM. I 2022

Oferta la vânzare piața existentă (veche)  
în șase orașe mari  
(sursa Imobiliare.ro)

**15.800**  
Apartamente și case la vânzare

**-15.2%** ↓

**13.400**  
Apartamente și case la vânzare

Oferta la închiriere piața existentă  
(veche) în șase orașe mari  
(sursa Imobiliare.ro)

**25.500**  
Apartamente și case la închiriere

**-23.9%** ↓

**19.400**  
Apartamente și case la închiriere

Locuințe nou construite la nivel național  
(sursa INS)

**19.326**  
Trim. IV 2020

**+12.8%** ↑

**21.799**  
Trim. IV 2021



---

## 2) Analiza cererii probabile

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Cererea pentru acest tip de imobil este medie

## 3) Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta pentru acest tip de imobile este medie.

## 4) Echilibrul pietei

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de terenuri libere, în prezent, oferta este relativ egală cu cererea.

- Ofertele de vânzare pentru terenuri similare în zone asimilabile din zona com. Gura Văii, variază în intervalul 5-6 euro/mp în funcție de suprafața, frontul stradal, utilitățile, categoria de folosință.
- Ofertele de închiriere nu au putut fi identificate în zona.

## IV. EVALUARE

### 1) Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Cea mai buna utilizare poate fi definita astfel:

”Utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata in mod adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare” – Evaluarea proprietatii imobiliare – Editia a 13-a canadiana, Bucuresti 2011.

Cea mai bună utilizare a terenului liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate incepe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

TEREN LIBER				
Utilizare analizata	Permisă lega	Posibil Fizic	Fezabila Financiar	Maxim Productiva
Administrativa	da	da	da	nu
Comerciala	da	da	da	nu
Rezidentiala	da	da	da	da

Prin urmare, analiza se va îndrepta în continuare pe susținerea celei mai bune utilizări actuale, cea de teren pentru dezvoltare rezidentiala

### Principalele metode de evaluare a terenurilor

Se utilizează șase tehnici: comparația directă, alocarea, extracția, parcelarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe, tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode

### 2) Evaluarea terenului Abordarea Prin Piață

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

- Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.
- Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.
- Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).
- Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.
- Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii

impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe au fost:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a pretului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (ajustări);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Oferta de teren este relativ stabilă, cu toate că pot apărea ușoare modificări ale ofertei și calității terenului pe durata vieții omenești (eroziuni, poluare cu reziduuri, tehnologii agricole necorespunzătoare, deșertificare, cutremure și alunecări de teren). Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții, de recreere, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicații.

Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului. Astfel, dacă cumpărătorii anticipează că într-o anumită zonă va fi o cerere de construcții/locuințe etc în următorii 5 ani, ei ar putea fi motivați să cumpere terenuri pentru construcție.

Prețul terenului reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului, deși pe termen scurt acest principiu ar putea să nu se aplice în totalitate. Astfel, dacă un anumit tip de proprietate imobiliară este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea concurenței extrem de puternice poate duce la creșterea valorii dincolo de nivelul dat de profitabilitatea proprietății. În orice caz, valoarea de piață este, în general, prețul cel mai probabil pe care îl poate susține piața și prin urmare se va restabili echilibrul între chirie, preț și valoarea terenului.

Valoarea terenului este influențată de jocul dintre cerere și ofertă dacă utilizarea economică a unui amplasament determină valoarea terenului pe o anumită piață.

Principiul substituției care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un alt teren similar, indică faptul că pentru amplasamentele similare cu cele mai mici prețuri va exista cea mai mare cerere. Principiul echilibrului face legătura între elementele unui complex economic în care terenul are un rol esențial.

Caracteristicile fizice ale amplasamentului:

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și îmbunătățirile, influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa. Elementele fizice pe care le va lua în considerare evaluatorul sunt: dimensiunea, forma, dimensiunea la fațadă, topografia, localizarea, orientarea față de vânt, soare sau vedere. Caracteristicile topografice sunt perimetrul, nivelarea și drenajul. Existența unor utilități, cum ar fi - apă, canalizare, electricitate, gaze, telefon - influențează utilizarea și posibilitățile de dezvoltare a lotului de teren.

Un lot de teren devine amplasament când este îmbunătățit și gata de a fi utilizat pentru un anumit scop. Îmbunătățirile interne necesare pot fi: nivelare, pavare, legătura la apă, gaze, electricitate și telefon.

Îmbunătățirile externe lotului pot fi străzile, rampele, trotuarele, canalizarea și linii de utilități ce pot fi conectate.

Valoarea terenului se va considera numai pentru cazul celei mai bune utilizări și prin urmare se va urmări ipoteza terenului liber și disponibil. Se spune că terenul are valoare, iar construcțiile contribuie la valoare și această contribuție se estimează scăzând valoarea terenului din valoarea totală a proprietății imobiliare. În cazul în care construcțiile nu adaugă valoare se impune demolarea lor. În anumite cazuri,

evaluarea unei proprietăți imobiliare poate cere ca amplasamentul să nu fie considerat pentru cea mai bună utilizare. Este vorba de a estima valoarea de utilizare existentă.

Concluzie:

Intervalul de valori posibile este: **5 euro/mp – 6 euro/mp**. Se alege terenul comparabil cu ajustare totală brută procentuală minimă, rezultând o valoare estimată de evaluator de **6 eur/mp**.

Astfel, valoarea de piață estimată prin această abordare a terenului aferent proprietății, metoda comparațiilor directe (analiza pe perechi de date) este de:

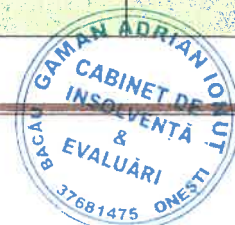
**Terenul în proprietate este în suprafață de 1.844 mp.**

Fișa de evaluare a terenului aferent proprietății evaluate prin analiza pe perechi de date este prezentată:

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE anexa					
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>					
Pret de oferta (euro)		6	5	7	6
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
Pret ajustat		5	5	6	5
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		5	5	6	5
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		5	5	6	5
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		5	5	6	5
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		5	5	6	5
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>					
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		nu	nu	nu	nu
suprafata constructie demolabila (stadiu avansat de degradare) (mp)		0	0	0	0
Cost demolare euro/mp		22	22	22	22
Ajustare valorica euro/mp teren		0	0	0	0
Pret ajustat		5	5	6	5
Localizare	st/com. Gura Vaii, str. Peste Vale, la intrare in sat, langa pod, pe malul raului, aprox 3 km de Onesti	st/com. Gura Vaii, str. Peste Vale, la intrare in sat, pe malul raului, aprox. 3 km de Onesti	sat Urechesti, com Urechesti, aprox 20 km Onesti	sat Parava, str. Stefan cel Mare nr. 165, aprox. 10 km de Onesti	sat Pralea, com Caiuti sat secundar, aprox 25 km Onesti
Tip zona	rurala periferica	rurala, periferica similara	rurala, periferica inferioara	rurala, periferica similara	rurala, periferica inferioara
Ajustare		0%	5%	0%	5%
Ajustare ( euro)		€ -	€ 0,2	€ -	€ 0,3
Pret ajustat		5	5	6	6
Acces	facil, direct, drum public, pietruit + asfalt	facil, direct, drum public, pietruit	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, pietruit

Ajustare %		0%	-5%	-5%	0%
Ajustare ( euro)		0	-0,2	-0,3	0
Pret ajustat		5	4	6	6
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	<b>curti constructii</b>	<b>curti constructii</b>	<b>curti constructii</b>	<b>curti constructii</b>	<b>curti constructii</b>
Ajustare ( 2-5 euro/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat		5	4	6	6
<b>Utilitati</b>	<b>apa si energie electrica</b>	<b>apa si energie electrica</b>	<b>apa si energie electrica</b>	<b>apa, canalizare, energie electrica</b>	<b>energie electrica</b>
Ajustare - apa ( 0,5 - euro/mp)		0	0	0	1
Ajustare - canalizare ( 1 - 2 euro/mp)		0	0	-2	0
Ajustare - curent electric ( 1 -2 euro/mp)		0	0	0	0
Ajustare - gaze ( 1-2 euro/mp)		0	0	0	0
Ajustare totala utilitati		0	0	-2	1
Pret ajustat		5	4	5	6
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>1.844</b>	<b>2.200</b>	<b>3.800</b>	<b>3.000</b>	<b>1.400</b>
Ajustare %		0%	5%	5%	0%
Ajustare ( euro)		€ -	€ 0,2	€ 0,2	€ -
Pret ajustat		5	5	5	6
<b>Altele( FS ,PUZ, panta, etc.)</b>	<b>2 FS</b>	<b>FS = 27 ml</b>	<b>FS = ≈ 25 ml</b>	<b>FS = ≈ 25 ml</b>	<b>FS = ≈ 15 ml</b>
Ajustare %		5%	5%	5%	5%
Ajustare ( euro)		0,3	0,2	0,2	0,3
Pret ajustat		6	5	5	6
<b>Forma</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0	0
<b>Pret ajustat</b>		<b>6</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>Imprejmuire ( tip, plasa de sarma, panouri din beton, caramida, boltari ciment)</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>
ml gard		0	0	0	0
euro/ml		30	30	30	30
Ajustare totala euro		0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Pret ajustat</b>		<b>6</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Ajustare totala neta		0	0	-1	1
Ajustare totala neta %		5%	9%	-19%	18%
Ajustare totala bruta		0	1	2	1
Ajustare totala bruta %		5%	19%	32%	18%
<b>Pret ajustat</b>		<b>6</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Comparabila selectata	<b>COMPARABILA 1</b>		Data	05.08.2022	
Cu cea mai mica Ajustare totala bruta %	<b>5%</b>		1EURO =	4,9263 lei	

<b>VALOARE TEREN /EURO</b>	<b>11.100 €</b>	echivalent a	<b>54.700 lei</b>		
----------------------------	-----------------	--------------	-------------------	--	--



Elemente de comparație	EXPLICATII				
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de (5-15% ), am aplicat corectie de (%) : <b>-10%</b>				
Drepturi de proprietate transmise	Drepturile de proprietate transmise – corecția se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Evaluatorul va face corecțiile care să reflecte diferența între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecții. <b>Nu s-a aplicat corectie, dreptul de proprietate transmis fiind deplin</b>				
Conditii de finantare	Condițiile de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare(”sub piață”, în rate,etc.) și trebuiesc folosite calcule de echivalență cash; <b>Nu s-a aplicat corectie, cash.</b>				
Conditii de vanzare	Condiții de vânzare –corecțiile pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau din contră, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, șamd. ; <b>Nu s-a aplicat corectie, fara</b>				
Condițiile pieței	Pentru oferte nu am aplicat corectii deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii, chiar daca data anuntului este mai veche. Pentru tranzactii corecția tine cont de evolutia pietei imobiliare specifice dintre data tranzactiei si data evaluarii. - <b>Nu s-a aplicat corectie, prezent.</b>				
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Corectia este aplicata prin scaderea costurilor demolarii constructiilor existente ( stadiu avansat de degradare) pentru eliberarea terenului din pretul de oferta , pentru a nu fi realizate corectiile ulterioare si asupra acestor componente. Valoarea componente a fost stabilita pe baza informatiilor primite de la firme de demolare si verificarii pietei specifice.				
		suprafata constructie demolabila (stadiu avansat de degradare) (mp)	Cost euro/ mp - demolare si transport	Corectie valorica in euro/ mp { ( Sc x euro/mp)/ suprafata teren}	
	Comparabila 1	0	22 €	€ -	
	Comparabila 2	0	22 €	€ -	
	Comparabila 3	0	22 €	€ -	
Comparabila 4	0	22 €	€ -		
Localizare	Corectia tine cont de diferenta de cotation de pret datorata zonarii si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc imobile cu caracteristici si cotationi de pret asemanatoare).				
	Proprietatea subiect	zona	corectie %	corectie absoluta (euro)	explicatii (zona similara/superioara/inferioara)
		st/com. Gura Vaii, str. Peste Vale, la intrare in sat, langa pod, pe malul raului, aprox 3 km de Onesti			
Comparabila 1	st/com. Gura Vaii, str. Peste Vale, la intrare in sat, pe malul raului, aprox. 3 km de Onesti	0%	0	similara	
Comparabila 2	sat Urechesti, com Urechesti, aprox 20 km Onesti	5%	0	inferioara	



	Comparabila 3	sat Parava, str. Stefan cel Mare nr. 165, aprox. 10 km de Onesti	0%	0	similara
	Comparabila 4	sat Pralea, com Caiuti sat secundar, aprox 25 km Onesti	5%	0	inferioara
Acces	Ajustarea tine cont de diferenta de cotation de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut				
	Proprietatea subiect	facil, direct, drum public, pietruit + asfalt	corectie %	corectie absoluta (euro)	
	Comparabila 1	facil, direct, drum public, pietruit	0%	0 €	similara
	Comparabila 2	facil, direct, drum public, asfaltat	-5%	-0,2 €	inferioara
	Comparabila 3	facil, direct, drum public, asfaltat	-5%	-0,3 €	inferioara
	Comparabila 4	facil, direct, drum public, pietruit	0%	0 €	similara
Destinatia (utilizarea terenului)	Corectia tine cont de diferenta de cotation de pret datorata destinatie terenului ( utilizarea terenului , intravilan cc, intravilan arabil, extravilan curti constructii , etravilan arbil). Pentru trecerea terenului din intravilan arabil in intravilan cc costul este de cca 1 euro/mp, 1,5 euro/mp, 2 euro/mp in functie de suprafata, locatie si destinatie. Preturi ob				
	Proprietatea subiect	curti constructii	corectie absoluta (euro)		
	Comparabila 1	curti constructii	0		similara
	Comparabila 2	curti constructii	0		similara
	Comparabila 3	curti constructii	0		similara
Comparabila 4	curti constructii	0		similara	
Utilitati	Ajustarile tin cont de diferenta de cotation de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta. Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	apa si energie electrica	corectie absoluta (euro)		
	Comparabila 1	apa si energie electrica	0	similara	
	Comparabila 2	apa si energie electrica	0	similara	
	Comparabila 3	apa, canalizare, energie elctrica	-2	superioara	
Comparabila 4	energie electrica	1	inferioara		
Suprafata (mp)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotation de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada, cu cat supafata este mai mica cu atat pretul unitar tinde sa creasca . Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				





	Proprietatea subiect	1.844	corectie absoluta (euro)	corectie (%)	
	Comparabila 1	2.200	0	0%	similara
	Comparabila 2	3.800	0	5%	inferioara
	Comparabila 3	3.000	0	0%	similara
	Comparabila 4	1.400	0	0%	similara
Altele( FS ,PUZ, panta, etc.)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime). Cu cat un teren are un front stradal cu o lungime mai mare cu atat pretul unita tinde sa creasca, daca un teren are doua fronturi stradale pretul unitar tinda sa creasca.				
	Prop subiect	2 FS	corectie absoluta (euro)	corectie (%)	
	Comparabila 1	FS = 27 ml	0	5%	inferioara
	Comparabila 2	FS = ≈ 25 ml	0	5%	inferioara
	Comparabila 3	FS = ≈ 25 ml	0	5%	inferioara
	Comparabila 4	FS = ≈ 15 ml	0	5%	inferioara
Forma	Ajustările aferente acestui element de comparație (forma ) sunt legate de forma regulata sau neregulata a terenului subiect si a terenurilor comparabile . Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	regulata	Corectie %	corectie absoluta (euro)	
	Comparabila 1	regulata	0%	0	similara
	Comparabila 2	regulata	0%	0	similara
	Comparabila 3	regulata	0%	0	similara
	Comparabila 4	regulata	0%	0	similara
Imprejmuire ( tip, plasa de sarma, panouri din beton, caramida, boltari ciment)	Corectia este aplicata prin scaderea valorii de piata a gardului ( ml gard x euro/ml) din pretul de oferta . Valoarea componentegardului a fost stabilita pe baza informatiilor primite de la firme de cosntructii, catalog Corneliu Schiopu si in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	nu	ml gard	cost unitar (euro /ml)	corectie absoluta (euro)/ mp teren
	Comparabila 1	nu	0 €	0,27	0 €
	Comparabila 2	nu	0 €	0,24	0 €
	Comparabila 3	nu	0 €	0,24	0 €
	Comparabila 4	nu	0 €	0,31	0 €



---

### 3) Metoda extractiei

Metoda este o varianta a metodei alocarii si anume valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati prin scaderea contributiei constructiilor (reale sau ipotetice) care este estimata prin costuri si depreciere.

Avand in vedere potentialul de dezvoltare al terenului, cu mentiunea ca variabilele de calcul sunt dificil de controlat in acest moment, iar rezultatul este dependent de acestea. Aceasta metoda pleaca de la ipoteza ca un investitor mediu intentioneaza sa obtina venituri din vanzarea cladirilor construite.

Pentru evaluarea terenului subiect, s-a aplicat o varianta a tehnicii extractiei, prin care se subliniaza contributia terenului la valoarea investitiei, dupa dezvoltare pe baza prevederilor certificatului de urbanism si documentelor de planificare urbana.

Un lot de teren devine amplasament când este îmbunătățit și gata de a fi utilizat pentru un anumit scop. Îmbunătățirile interne necesare pot fi: nivelare, pavare, legătura la apă, gaze, electricitate și telefon. Îmbunătățirile externe lotului pot fi străzile, rampele, trotuarele, canalizarea și linii de utilități ce pot fi conectate. Valoarea terenului se va considera numai pentru cazul celei mai bune utilizări și prin urmare se va urmări ipoteza terenului liber și disponibil. Se spune că terenul are valoare, iar construcțiile contribuie la valoare și această contribuție se estimează scăzând valoarea terenului din valoarea totală a proprietății imobiliare. În cazul în care construcțiile nu adaugă valoare se impune demolarea lor. În anumite cazuri, evaluarea unei proprietăți imobiliare poate cere ca amplasamentul să nu fie considerat pentru cea mai bună utilizare. Este vorba de a estima valoarea de utilizare existentă.

*Nu a fost aplicata deoarece volumul informațiilor din piață este la un nivel redus, iar valoarea generată nu ar fi reflectat nivelul real al pieței.*



## V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 5.1 Analiza rezultatelor

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori (rotunjite)

- **Abordarea prin piață:** a fost aplicată
- **Metoda extracției:** nu a fost aplicată

*\* nu a fost aplicată deoarece volumul informațiilor din piață este la un nivel redus, iar valoarea generată nu ar fi reflectat nivelul real al pieței.*

### 5.2 Concluzia asupra valorii

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută în urma aplicării **abordării prin piață**.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 05.08.2022 este de rotund:

**Valoare justă: 11.100 eur echivalent a 54.700 lei**  
&  
**Valoare de piață: 11.100 eur echivalent a 54.700 lei**

- valoarea nu este afectată de T.V.A
- data evaluării: 05.08.2022
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost cel publicat de B.N.R. în ziua evaluării,
- estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcursul raportului de evaluare și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
- valorile estimate în cadrul raportului de evaluare sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs.

### EVALUATOR AUTORIZAT

Gaman Adrian Ionut-EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR  
Legitimatie 18734



---

## VI. ANEXE

- 1) Comparabile utilizate
- 2) Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport
- 3) Fotografii
- 4) Documente



## 1) Comparabile utilizate

### COMPARABILA 1

#### Teren de vânzare în Gura Vaii la 13.200 €

Acasa > Bacau > Gura Vaii > Teren intravilan in Comuna Gura Vaii. Langa Onesti 2200mp



13.200 €

6 luni în urmă

Proprietar

Salvează Distribuie

13.200 €

Vezi anunțul pe Lajumate.ro

Postat pe: 16.01.2022 Actualizat pe: 16.01.2022

Teren intravilan in Comuna Gura Vaii,  
Langa Onesti 2200mp

Sesizează o problemă

### Detalii

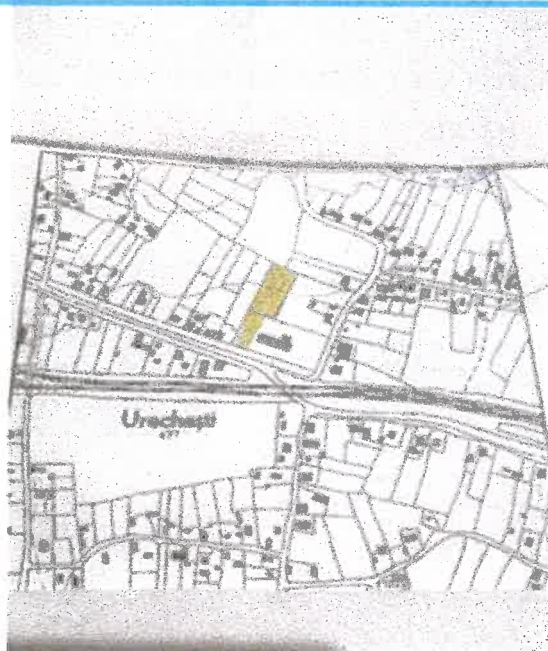
Preț / m <sup>2</sup> :	6 €	Suprafață utilă:	2200 m <sup>2</sup>
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

### Descriere

Vand teren intravilan in comuna Gura Vaii, suprafata 2200 mp, deschidere 27 metri.  
Posibilitate curent electric si apa curenta. Zona neinundabila. Pret: 6 /mp negociabil Telefon:  
0753336097 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/2200-mp-teren-vanzare-gura-vaii-bacau-2601708>





5 €

Trimitete mesaj

0759 592 434

Urechesti - judet Bacau  
Vezi pe harta



bogdan

Anunțurile utilizate

Vând teren

Urechesti, judet Bacau

Imobil vanzatorului este un teren intravilan cu suprafata de 3800 m2

Proprietar

Intravilan

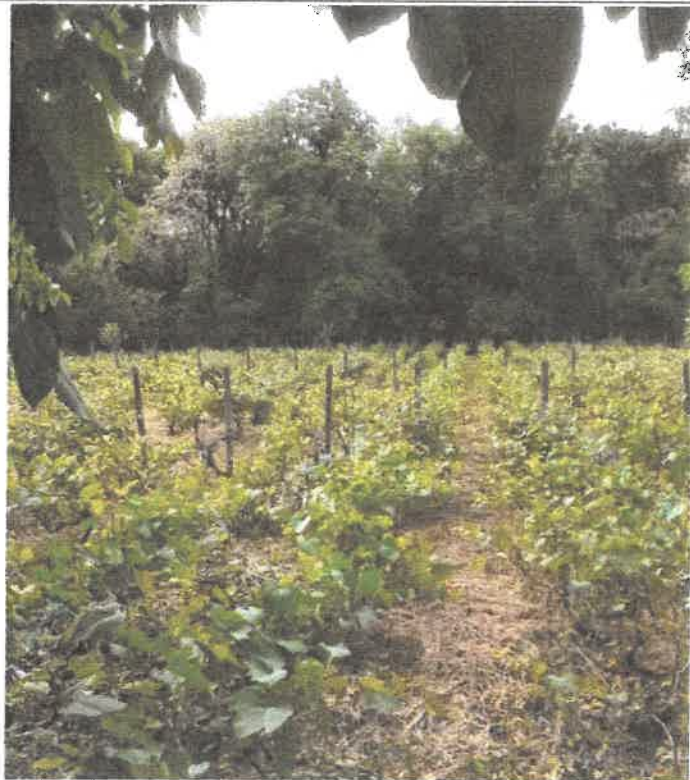
3 800 m<sup>2</sup>

Inca nu s-a vandut! Nu ai bani? Ia de-aici!

Vând teren intravilan in Urechesti Bacău ,este situat lângă școala și magazinul alimentară. Este ideal pentru construcție sau o afacere,acesta are la intrarea pe proprietate: apă,canalizare,rețea electrică . Unic proprietar,actele se pot face imediat. Nu sunt interesat de schimburi

Link: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDcgy4c.html#49adf2ac79>





Postat 03 august 2022

PRIVAT ⓘ

**Mirela**Pe OLX din octor  
Activ azi la 07:28

074 666 5066

Mai multe anunțuri a



LOCALIZARE

**Parava,**  
Bacau

la 17km de tine



## Teren de vanzare Parava

**6 €** Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 000 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Se vinde teren intravilan,construibil,situat în comuna.Parava,jud.Bacau,str.Stefan cel Mare,nr 165 Suprafata are 3000m2,deschidere la strada principala asfaltata,are bransament la electricitate,posibilitate de racordare la apa și canalizare.Zona linistita,peisaj deosebit.Detalii la tel.

7 euro m2, usor negociabil!

Link: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-parava-IDgahL8.html>

## COMPARABILA 4

Postat 13 septembrie 2021



vanzator

# Teren intravilan 1400mp

## 8 000 €

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 400 m<sup>2</sup>



**Catalin**  
Nu lăsați să  
treacă pe lângă

Mai multe anu

0743 048 738

### Descriere

Teren intravilan 1400 mp situat în Satul Pralea Comuna Caiuti Județul Bacău la intrarea în Satul Pralea in livadă terenul are multi Pruni detalii la telefon.

### Localizare

Pralea,  
Bacau

ID: 167662990

Vizualizări: 2292

Raportează

la telefon din 7:00

Link: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1400mp-IDbluNM.html#ca67a146e0>

## 2) Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-1100-mp-teren-intravilan-n-com-urechesti-sat-lunca-dochiei-IDnTOL.html#68cf495f45>



**Bogdan**  
Agentie  
0745 513 014

Sunt interesat de aceasta oferta sa obțin mai multe in a efectua o vizita. Mulțum!

Administratorul acestor de  
**Online Services S.R.L. (Sto)**

Vreau să primesc ofertă



### Vând 1100 mp teren intravilan în com. Urechesti, sat Lunca Dochiei

## 27 500 RON

Bacau (judet), Lunca Dochiei

5 €/m<sup>2</sup>

Vând 1100 mp de teren intravilan în com. Urechesti, sat Lunca Dochiei, jud. Bacău, în centrul satului, 19 de metri deschidere la strada, ideal pentru construirea unei case. Pt mai multe detalii sunați la nr. de tel. : 0745513014





3) Fotografii



20220816\_163110



20220816\_163109



20220816\_163020



20220816\_162952



20220816\_163002



20220816\_163004





20220803\_094526



20220803\_094534



20220803\_094541



20220803\_094422



20220802\_223450



20220803\_094314





20220803\_094315



20220803\_094317

4) Documente ( planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61948 Gura Văii

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gura Văii, Jud. Bacău, str. Peste vale

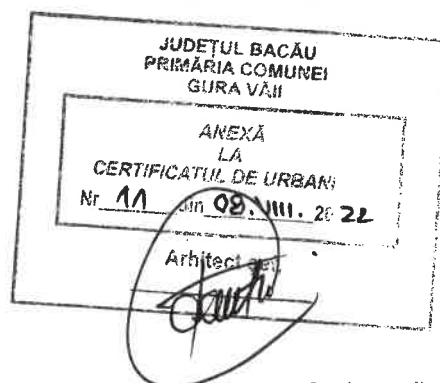
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61948	1.844	Teren împrejmuit; Teren intravilan neimprejmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>19862 / 23/06/2022</b>	
Act Notarial nr. 1821, din 23/06/2022 emis de Vranceanu Constantin; Act Administrativ nr. 69, din 08/07/2022 emis de CONSILIUL LOCAL GURA VĂII;	
B1	Se inființeaza cartea funciara 61948 a imobilului cu numarul cadastral 61948 / UAT Gura Văii, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61930 inscris in cartea funciara 61930;
Act Administrativ nr. HCL - 4, din 31/01/2022 emis de CONSILIUL LOCAL GURA VĂII; Act Administrativ nr. ADRESA - 3365, din 17/03/2022 emis de PRIMARIA GURA VĂII; Act Administrativ nr. FISCAL - 6769, din 04/03/2022 emis de PRIMARIA GURA VĂII;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) <b>COMUNA GURA VĂII</b>	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61930/Gura Văii, inscrisa prin incheierea nr. 9469 din 21/03/2022;</i>	

**C. Partea III. SARCINI .**

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



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ( <sup>m</sup> (m))
7	8	17.41
8	9	47.029
9	10	30.865
10	11	44.122
11	12	11.156
12	1	13.606

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

02/08/2022, 12:55



**ROMANIA**  
**JUDETUL BACAU**  
**PRIMĂRIA COMUNEI GURA VĂII\***

Primar  
Nr. 7758 din 08.08.2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. **11** din 08 AUGUST 2022

În scopul:  
**EVALUARE LOT TEREN CURȚI-CONSTRUCȚII SAT GURA VĂII,  
COMUNA GURA VĂII, JUDEȚUL BACĂU\*\*)**

Ca urmare a cererii adresate de) **COMUNA GURA VĂII prin TINEI SILVIU - primar** - **CUI 4278108** cu domiciliul/sediul) în județul **BACĂU**, municipiul/orasul/comuna **GURA VĂII**, satul **GURA VĂII**, sectorul **-**, cod postal **607220**, str. **Primăriei nr. 2**, bl. **-**, sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, telefon/fax **0371.407500/0372.002112**, e-mail **primariaguravaii@yahoo.com**, înregistrată la nr. **7757** din **2022**,

pentru imobilul - teren si/sau construcții -, situat în județul **BACĂU**, municipiul/orasul/comuna **GURA VĂII**, satul **GURA VĂII**, sectorul **-**, cod postal **607220**, str. **Peste Vale nr. -**, bl. **-**, sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, sau identificat prin): **EXTRAS DE PLAN CADASTRAL și EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ pentru INFORMARE**.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **AD 82 / 2002**, faza **PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului Local **GURA VĂII** nr. **20 / 2010**, în conformitate cu prevederile Legii nr. **50/1991**, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul în suprafață de **1.844 mp**, lot care va fi evaluat, aparține domeniului privat al comunei comuna **Gura Văii**, județul **Bacău** conform H.CL. al comunei **Gura Văii** nr. **4/31.01.2022** și Extras de C.F. de informare nr. **24146/02.08.2022**, C.F. nr. **61948**;

- Terenul este situat în intravilanul satului **Gura Văii**, comuna **Gura Văii**, județul **Bacău**, conform Planului Urbanistic General și Extras de plan cadastral nr. **24096/02.08.2022**, nr. cad. **61948**;

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- FOLOSINTA ACTUALĂ: - teren curți-construcții - U.T.R. 1.1.- **Gura Văii**;

- DESTINAȚIA STABILITĂ: - aprobată pentru curți-construcții prin reglementările urbanistice P.U.G. și R.L.U.;

1) Numele și prenumele solicitantului.

2) Adresa solicitantului.


3) Date de identificare a imobilului - teren si/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
  - D.T.A.C.  D.T.O.E.  D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
  - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
    - alimentare cu apă  gaze naturale  Alte avize/acorduri
    - canalizare  telefonizare
    - alimentare cu energie electrică  salubritate
    - alimentare cu energie termică  transport urban
  - d.2) avize și acorduri privind:
    - securitatea la incendii  protecția civilă  sănătatea populației
  - d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)
    - .....  .....  .....
  - d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
    - .....  .....  .....
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)


Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

**PRIMAR\*\*\*,**  
(numele și prenumele, semnatura)  
**TINET SILVIU**



**SECRETAR GENERAL,**  
(numele și prenumele, semnatura)  
**PANTIRU CORNEL**

/ **ARHITECT SEF\*\*\*\*,**  
(numele și prenumele, semnatura)  
**Insp. A.T.U. PANTIRU CORNEL**



Achitat taxa de: SCUTIT lei, conform Legii nr. 227 din 2016  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.03.2022.

\*) Se completează, după caz:  
- Consiliului județean;  
- Primăria Municipiului București;  
- Primăria Sectorului .... al Municipiului București;  
- Primăria Municipiului .....;  
- Primăria orașului .....;  
- Primăria Comunei .....;

\*\*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

\*\*\*) Se completează, după caz:  
- președintele Consiliului județean  
- primarul general al municipiului București  
- primarul sectorului .... al municipiului București  
- primar.

\*\*\*\*) Se va semna, după caz, de către arhitectul-sef sau "pentru arhitectul-sef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

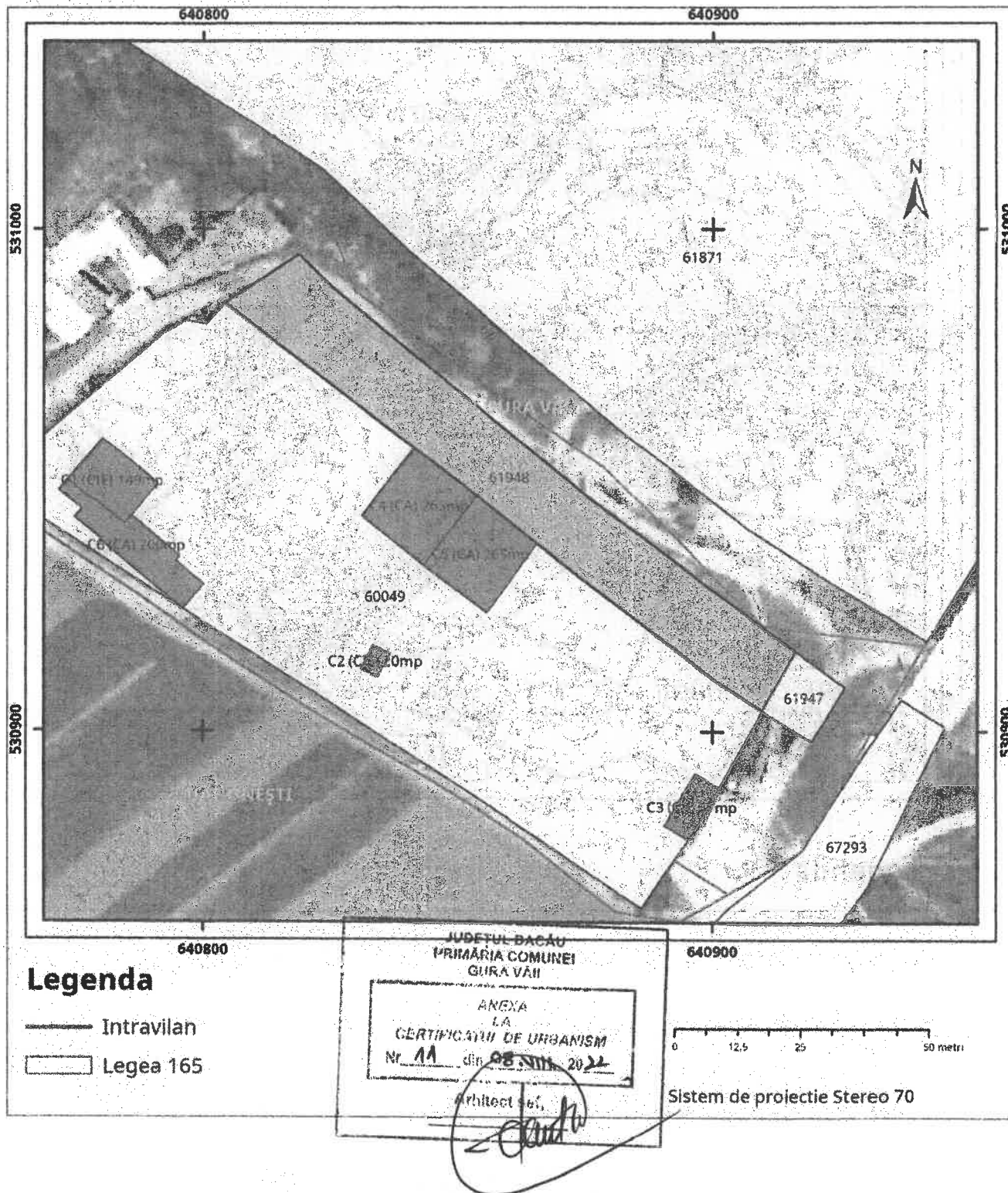


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 61948, UAT Gura Văii / BACAU, Loc. Gura Văii

Nr.cerere	24096
Ziua	02
Luna	08
Anul	2022

Teren: 1.844 mp  
 Teren: Intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1844mp  
 Plan detaliu



**Legenda**

- Intravilan
- Legea 165

JUDEȚUL BACĂU  
 PRIMĂRIA COMUNEI  
 GURA VĂII

ANEXA  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 11 din 08 Iunie 2022

Arhitect șef,

0 12,5 25 50 metri

Sistem de proiectie Stereo 70



### DATE DE IDENTIFICARE

➤ Denumirea și categoria din care face parte:

Imobil (teren 1844 MP) este situat în intravilanul satului Gura Văii, comuna Gura Văii, județul Bacău și face parte din domeniul privat al comunei Gura Văii.

Adresa: sat Gura Văii, Strada Peste Vale, comuna Gura Văii, județ Bacău, identificat cu nr. cadastral 61948, și înscris în Cartea Funciară nr. 61948.

➤ Vecinătăți:

- la N-teren aparținând A.N. „Apele Române,, ABA Siret Bacău
- la E- Lot 1 Teren Comuna Gura Văii
- la V – Strada Peste Vale
- la S - Proprietate Manea Gabriel

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Consilier local, Lazăr Ionel**



**Contrasemnează**  
**Secretar general, Cornel Panțiru**

**STUDIU DE OPORTUNITATE  
PENTRU VANZARE TEREN CURȚI CONSTRUCȚII  
SITUAT IN INTRAVILANUL SATULUI GURA VĂII,  
STRADA PESTE VALE  
COMUNA GURA VAII, JUDETUL BACAU**

## Date generale-premizele studiului de oportunitate

Potrivit art.129, alin. (2), litc.) si alin (6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare, Consiliul local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al comunei.

Vânzarea, concesiunea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

## Scopul elaborării studiului de oportunitate

### **Prezentare generala**

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Gura Vaii, stabilitate și extindere economică solidă.

Motivat de faptul ca in prezent imobilul teren , este nelocuit si fiind în proximitatea râului Trotuș nu prezintă interes din partea administrației locale de a construi vreun obiectiv în orizontul de așteptare pe termen scurt, mediu sau lung, este oportun a fi valorificat prin vanzare, în vederea atragerii de venituri la bugetul local al comunei Gura Vaii cat si crearea unui climat care să atragă investitori, care sa dezvolte zona din punct vedere economic si social .

Primăria împreună cu Consiliul Local al comunei Gura Vaii, intenționează să vândă **Terenul Curți Construcții , situat în intravilanul satului Gura Văii, Strada Peste Vale, nr.cadastral 61948 , in suprafață de 1844 mp** ce face parte din domeniul privat al comunei Gura Vaii.

Terenul este situat in intravilanul comunei Gura Vaii, conform Planului Urbanistic General, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Gura Vaii, nr. 36 din 09.04.2020.

Imobilul teren, este identificat cu nr. cadastral 61948, si înscris in Cartea Funciară nr. 61948.

Vanzarea va avea loc prin organizarea unei proceduri de licitație publică.

Prin organizarea procedurii licitației publice, se urmărește, atragerea de investitori care contribuie la dezvoltarea zonei din punct de vedere urbanistic, economic si social si care sa creeze in același timp un cadru cu specific local dar în același timp să asigure o sustenabilitate și dezvoltare durabilă și să influențeze în mod benefic atragerea de alte investiții și, nu în ultimul rând, să promoveze turismul în comună și în zonă.

## Elemente juridice, tehnice si economice privind bunul imobil

### **Elemente juridice**

- Denumirea și categoria din care face parte:  
Imobil (teren 1844) este situat în intravilanul satului Gura Văii, comuna Gura Vaii, județul Bacău si face parte din domeniul privat al comunei Gura Văii.
- Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al comunei Gura Vaii
- Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Gura Văii, județul Bacău.

➤ Titlul juridic în baza căruia este deținut:

Imobilul aparține domeniului privat al comunei Gura Văii, în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Gura Văii conform:

- Hotărârea Consiliului Local al comunei Gura Văii, județul Bacău nr. 4/31.01.2022 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al unui imobil;

Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus, pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al comunei Gura Văii, județul Bacău.

➤ Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

**Elemente tehnice**

Imobilul situat în intravilanul comunei Gura Văii, este format din teren curți construcții în suprafața totală de 1844 mp, identificat cu nr. cadastral 61948, și înscris în Cartea Funciară nr. 61948.

➤ Adresa: sat Gura Văii, Strada Peste Vale, comuna Gura Văii, județul Bacău

➤ Vecinătăți:

- la N-teren aparținând A.N. „Apele Române,, ABA Siret Bacău
- la E- Lot 1 Teren Comuna Gura Văii
- la V – Strada Peste Vale
- la S - Proprietate Manea Gabriel

**Plan de situație:** planul de situație al imobilului care se scoate la licitație în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.

➤ Date și condiții urbanistice conform PUG SI RLU a comunei Gura Văii :

Funcțiunea dominantă a zonei : zona de locuit și alte funcțiuni complementare.

Funcțiuni complementare: rețele tehnico-edilitare

Funcțiuni interzise: orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

➤ Dotarea cu utilități: În zona există rețeaua de alimentare cu energie electrică J.T 220 V, alimentarea cu apă din rețeaua publică, evacuarea apelor menajere în bazin vidanjabil.

Accesul se face din DJ 119 și rețeaua de străzi adiacente(Strada Peste Vale)

**Elemente economice**

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea:

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- valorificarea resurselor existente ;
- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de alte investiții și, nu în ultimul rând, promovarea turismului în comună și în zonă
- atragerea la bugetul local al comunei Gura Văii de venituri din taxele și impozitele datorate pentru construcții rezidențiale și terenul aferent acestora;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale Gura Văii, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

- prin vanzarea imobilului se transferă responsabilitatea cumparatorului, cu privire la respectarea protecției mediului, prin luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației și gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

**Modalitatea de organizare a licitației :** Tipul de licitație va fi licitație publică.

**Date referitoare la procedura de vânzare**

- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local la comunei Gura Văii;
- garanția de participare ce va fi depusă sau constituită prin scrisoare de garanție bancară în vederea participării la licitația publică va fi în valoare de 10% din prețul de pornire la licitație stabilit prin raportul de evaluare.
- Cumpărătorul achită prețul integral până la data încheierii contractului de vânzare –cumpărare;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea Terenului se vor suporta de Cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

**Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare: maxim 60 de zile.**

**Întocmit,  
Consilier achiziții publice,  
Tataru Mihaela Gina**

**CAIET DE SARCINI**

pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în Comuna Gura Văii, str. Peste Vale, Sat Gura Văii, județ Bacău

AUTORITATEA CONTRACTANTĂ UAT Comuna Gura Văii, str. Primăriei, nr. 2, Cod 607220, Tel. 0371/407500, , Fax. 0372/002112, E-mail : primariaguravaii@yahoo.com, Web : [www.uatcomunaguravaii.ro](http://www.uatcomunaguravaii.ro)

II.1. **OBIECTUL LICITAȚIEI** Vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în Comuna Gura Văii, str. Peste Vale, Sat Gura Văii, județ Bacău, înscris în Cartea Funciară nr. 61948/UAT Gura Văii, nr. cadastral 61948, în suprafață totală utilă de 1844 m.p., imobilul aparține domeniului privat de interes local al Comunei Gura Văii conform H.C.L. nr. 4/2022,

II.2. **FORMA DE LICITAȚIE** Vânzarea se face prin licitație publică în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ al României.

II.3. **ELEMENTE DE PREȚ** Prețul minim de pornire al licitației este de \_\_\_\_\_ lei.

II.4. **TERMENE** (1)Licitația va avea loc în data și ora stabilită de vânzător prin : Dispoziția Primarului Comunei Gura Văii privind organizarea licitației și anunțul procedurii, la sediul Primăriei Gura Văii din strada Primăriei , nr. 2.

(2)Termenul limită de depunere a ofertelor este prețuia datei de licitație ora 16<sup>00</sup>, la sediul Primăriei Comunei Gura Văii, Registratură.

(3)Autoritatea Contractantă poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

(4)Predarea-primirea imobilului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului adjudecat de către vânzător.

II.5. **MODALITĂȚI DE PLATĂ** Cumpărătorul va achita prețul adjudecat, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, dar nu mai mult de 20 de zile calendaristice de la data comunicării referitoare la atribuirea contractului.

II.6. **SANCTIUNI PENTRU NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI** În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul contractului, în termenul prevăzut la pct. II.5. Modalități de plată, din prezentul caiet de sarcini, acesta pierde garanția de participare și dreptul de câștigător.

II.7. **CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR** (1)Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de 10% lei din valoarea imobilului care face obiectul prezentului caiet de sarcini.

(2)Garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la Compartimentul Colectare Venituri, Casierie și Evidența Patrimoniului al comunei Gura Văii sau prin Ordin de plată bancar depus în contul comunei Gura Văii, cod fiscal 4278108, cont deschis la Trezoreria Onești, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzare imobil situat în Comuna Gura Văii, str. Peste Vale, Sat Gura Văii, județ Bacău.

**II.8. OFERTA**

(1)Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2)Oferta se redactează în limba română și se depune într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

(3)Oferta se depune la sediul Primăriei Comunei Gura Văii din strada Primăriei, nr. 2, și conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la Registratura Primăriei, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

**II.9. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ**

(1)Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică română sau străină, care îndeplinește următoarele condiții :

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul de licitație;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile comunei Gura Văii, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

(3) Cetățenii străini și apatrizi pot dobândi dreptul de proprietate asupra imobilului numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute de Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine, cu modificările și completările ulterioare.

**II.10. CRITERII DE ATRIBUIRE** privind evaluarea ofertelor pentru vânzarea unui imobil aparținând domeniului privat de interes local al comunei Gura Văii, situat în str. Peste Vale, sat Gura Văii, județul Bacău

(1) Criteriul de atribuire fundamental este cel mai mare preț oferit.

### **III. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI**

**III.1. INFORMAȚII GENERALE** (1) În ziua și la ora precizată în Dispoziția Primarului comunei Gura Văii privind organizarea licitației și anunțul procedurii, publicat într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe site-ul Primăriei comunei Gura Văii, în prezența comisiei de licitație, participanții sunt invitați în sală.

(2) Președintele comisiei dă citire publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

(3) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(4) Depunerea documentelor solicitate prin documentația de atribuire are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

(5) Comisia de licitare stabilește lista de participare în ordinea înregistrării ofertelor depuse, în baza căreia se admite participarea la licitație.

(6) Începerea procedurii de licitației se face cu verificarea de către membrii comisiei de organizare a licitației a documentelor de valabilitate/capabilitate depuse și înregistrate la Primăria comunei Gura Văii pentru licitația respectivă, urmând ca în procesul-verbal să consemneze în scris despre cele constatate.

(7) În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(8) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.

(9) În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

**III.1.1. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI PRIMĂRIA COMUNEI GURA VĂII**, str. Primăriei, nr. 2, telefon 0371 407500

### **III.2. CALENDARUL LICITAȚIEI**

(1) Publicarea anunțului de licitație se face după emiterea Dispoziției Primarului privind organizarea licitației cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(2) Documentația de atribuire se poate achiziționa, după publicarea anunțului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei Comunei Gura Văii, strada Primăriei, nr. 2, Compartiment Achiziții Publice.

(3) Termenul limită de depunere a ofertelor este prețuia datei de licitație, ora 16<sup>00</sup>, la sediul Primăriei Comunei Gura Văii, Registratură, termen stabilit prin : Dispoziția Primarului privind organizarea licitației și anunțul procedurii.

(4) Deschiderea licitației va avea loc în data și ora stabilită de vânzător prin : Dispoziția Primarului Comunei Gura Văii privind organizarea licitației și anunțul procedurii, la sediul Primăriei Comunei Gura Văii din strada Primăriei, nr. 2.

**III.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR** Documentele ce urmează a fi depuse de participanții la licitație sunt : un număr de două plicuri, astfel :

Σ Plicul exterior cu documentele de valabilitate/capabilitate;

Σ Plicul interior cu oferta propriu-zisă.

#### III.4. DOCUMENTELE DE VALABILITATE/CAPABILITATE

(1) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține următoarele documente de valabilitate/capabilitate :

- o fișă cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (model anexa nr. 1 la prezentul caiet de sarcini);

- declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (model anexa nr. 2 la prezentul caiet de sarcini);

- dovada achitării datoriilor financiare către Comuna Gura Văii (certificat fiscal – original/copie legalizată sau conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei);

- dovada privind achitarea datoriilor financiare către bugetul de stat - certificat de atestare fiscală (original/copie legalizată sau conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei ) eliberat de ANAF;

- dovada achitării datoriilor către serviciul public subordonat Consiliului Local Gura Văii : Serviciul de Utilități Publice, pentru persoanele fizice care au domiciliul sau dețin imobile pe raza comunei Gura Văii;

- împuternicire pentru participare la licitație, dacă este cazul;

- copie de pe actul de identitate al persoanei fizice participante/ copie certificat de înregistrare

- dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare în posesia caietului de sarcini (copii). Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele și prenumele ofertantului, precum și domiciliul acestuia. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate/capabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(2) Neprezentarea oricărui document prevăzut în caietul de sarcini, atrage de drept eliminarea respectivelor oferte de a participa la licitație.

(3) Oferta trebuie să cuprindă condițiile prevăzute în caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația.

#### III.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

(1) La depunerea documentelor se va proceda astfel :

Σ documentele de capabilitate se vor depune într-un plic exterior în care va fi introdus plicul interior cu oferta propriu-zisă, pe care se va specifica : LICITAȚIA PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN Comuna Gura Văii, Strada Peste Vale, sat Gura Văii, județ Bacău.

Σ pe plicul interior se înscriu numele și prenumele ofertantului, precum și domiciliul acestuia. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_, ORA \_\_\_\_\_.

(2) Plicul se va depune la registratura Primăriei Comunei Gura Văii.

(3) Fiecare participant va depune o singură ofertă, redactată în limba română.

(4) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită prin Dispoziția Primarului Comunei Gura Văii și anunțul procedurii.

(5) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(6) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită se returnează nedeschisă.

#### III.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

(1) Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul, în cazul în care adjudecă imobilul.

(2) Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea de vânzare rezultată în urma licitației, pentru cel ce adjudecă imobilul respectiv.

(3) Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrace oferta pe perioada de valabilitate sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

(4) Valoarea garanției de participare este de 10% din valoarea imobilului , respectiv din prețul de pornire al licitației.

(5) Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data licitației.

(6) Pentru persoanele fizice participante care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție se vor restitui, la solicitare scrisă, în termen de 15 zile de la data adjudecării.

#### III.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

(1) Comisia de licitație este compusă din 5 membri.



(2)Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții :

Σ după analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei întocmește procesul-verbal Etapa I - deschidere plicuri exterioare, în care se va preciza rezultatul analizei care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții;

Σ în cazul în care îndeplinesc condiția de valabilitate/capabilitate a ofertei cel puțin două oferte depuse și înregistrate pentru licitație se trece la analizarea plicurilor interioare;

Σ după analizarea conținutului plicurilor interioare, comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire, rezultat care va fi consemnat într-un proces-verbal Etapa II - deschidere plicuri interioare, și în termen de o zi lucrătoare întocmește un raport pe care îl transmite autorității contractante;

Σ în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul câștigător, cât și pe cei ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

**(3) Etapele I și II , respectiv evaluarea eligibilității și evaluarea ofertelor financiare NU SE VOR DESFĂȘURA în aceeași zi, ci la date diferite.**

**III.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI**

(1)Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a căror formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

(2)Toate documentele vor fi întocmite în limba română. 6 III.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR Documentele depuse de ofertant, vor fi semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document, după caz.

**III.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI**

III.10.1. Anularea licitației poate fi acceptată atunci când :

(1)autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului;

(2)în sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții :

a)în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019;

b)autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019;

(3)autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare;

(4)poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației, cât și ulterior, până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

**III.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR**

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**III.12. DISPOZIȚII FINALE** (1)Costul documentației de licitație este de 50 (cinzizeci) lei.

(2)Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică și a documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară vor fi suportate de cumpărător.

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ**  
**Consilier local, Lazăr Ioneț**



**Contrasemnează**  
**Secretar general, Cornel Panțiru**

Anexa nr.1. la Caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în  
Comuna Gura Văii, str. Peste Vale, Sat Gura Văii, județ Bacău

**OFERTANT \_\_\_\_\_ FIȘĂ INFORMAȚII GENERALE**

1)Ofertant \_\_\_\_\_

2)Domiciliul \_\_\_\_\_ ofertant

3)Telefon \_\_\_\_\_

4)Stare civilă \_\_\_\_\_

5)Profesia/Ocupația \_\_\_\_\_

Numele, prenumele \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Data întocmirii, și semnătura

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Consilier local, Lazăr Ionel**



**Contrasemnează**  
**Secretar general, Cornel Panțiru**

**Anexa nr. 2. la Caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în Comuna Gura Văii, str. Peste Vale, Sat Gura Văii, județ Bacău**

OFERTANT DECLARAȚIE privind eligibilitatea

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, reprezentant al \_\_\_\_\_, în calitate de ofertant la licitația publică privind vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în Comuna Gura Văii, str. Peste Vale, Sat Gura Văii, județ Bacău, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că :

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani;
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele, funcția, ștampila și semnătura Data întocmirii, reprezentantului legal

---

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Consilier local, Lazăr Ionel**



**Contrasemnează**  
**Secretar general, Cornel Panțiru**