



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

HOTĂRÂREA NR. 9
DIN 22 IANUARIE 2024

privind vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a unui lot de teren , în suprafață de 316 mp, aparținând domeniului privat al comunei Gura Văii, județul Bacău.

Consiliul Local al comunei Gura Văii, întrunit în ședință ordinară în data de 22 ianuarie 2024, legal constituită în prezența unui număr de 15 consilieri din cei 15 aleși

Având în vedere:

- referatul de aprobare cu nr. 94/08.01.2024 al Primarului Comunei Gura Văii, Domnul Silviu Tinei;
- raportul de Evaluare nr. 459/17.01.2024 întocmit de către P.F.A.GAMAN IONUT ADRIAN, prin evaluator autorizat ANEVAR – Gaman Ionuț Adrian;
- raportul Serviciului Buget , Finanțe și Contabilitate nr.95/08.01.2024, 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 nr459/17.01.2024** 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 lot de teren , în suprafață de 316 mp, aparținând domeniului privat al comunei Gura Văii, județul Bacău ,aflat în intravilanul amplasamentului Rotunda, 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 sau d-l Lazăr Ionel, în calitate de viceprimar al comunei Gura Văii sau 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 ședință,
Consilier local
Irimia Andrei**



**Contrasemnează
Secretar General al UAT
Cornel Panțiru**



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
COM. GURA VĂII, PUNCT ROTUNDA
JUDETUL BACĂU



CLIENT: PRIMĂRIA GURA VĂII

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA GURA VĂII

PROPRIETARI: PRIMĂRIA GURA VĂII

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului sau al utilizatorului

CUPRINS

1) Sinteza Raportului.....	4
I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	6
1) Identificarea și competența evaluatorului.....	6
2) Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați.....	7
3) Scopul evaluării.....	7
4) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	7
5) Tipul valorii.....	8
6) Data evaluării.....	8
7) Data inspectiei.....	8
8) Amploarea inspectiei.....	8
9) Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.....	8
10) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	9
11) Ipoteze și ipoteze speciale.....	10
12) Restricții de utilizare, difuzare sau publicitate.....	11
13) Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare Standardele de evaluare a bunurilor 2022.....	12
14) Descrierea Raportului.....	12
15) Moneda în care se exprimă valoarea estimată.....	12
16) Modalități de plată.....	13
17) Valabilitatea raportului.....	13
18) Accesul la proprietate.....	13
II. PREZENTAREA DATELOR.....	15
1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică.....	15
2) Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate.....	15
3) Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare.....	15
4) Informații despre amplasament.....	18
5) Descrierea terenului.....	18
6) Descriere construcțiilor edificate fără AC.....	18
7) Date privind impozitele și taxele.....	19
8) Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	19
III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	20
1) Analiza pieței imobiliare.....	20
2) Analiza cererii probabile.....	21
3) Analiza ofertei competitive.....	21
4) Echilibrul pieței.....	21
IV. EVALUARE.....	22
1) Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	22
2) Evaluarea terenului Abordarea Prin Piață.....	22
3) Metoda extracției.....	29
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	30
5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	30
VI. ANEXE.....	31
1) Oferta Vânzare.....	31
2) Metoda extracției.....	31
3) Extras analiza de piață - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport.....	31
4) Fotografii.....	31
5) Documente (planuri de situație, relevee, Ac, Cvc, etc).....	31
6) Rețipisa BIG.....	31
1) Oferte vânzare.....	32
2) Extras analiza de piață - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport.....	36
3) Documente (documentație cadastrală, extrase CF).....	37
4) Fotografii.....	46

Către: **PRIMARIA GURA VĂII**

Referitor la: **proprietate imobiliară teren intravilan**

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

Cabinet de Insolvență și Evaluări Adrian Ionuț Gaman, prin evaluator Adrian Ionuț Gaman-EPI,EBM membru autorizat ANEVAR, cu legitimația nr. 18734, a evaluat proprietatea imobiliară, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – în vigoare la data evaluării.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a dreptului absolut de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la data de 03.01.2024, este:

<p>VALOARE DE PIAȚĂ</p> <p>630 eur echivalent a 3.130 lei</p> <p>2 eur/mp echivalent a 9,9 lei/mp</p>
--

Valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice, juridice și alte aspecte de risc menționate în raport;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea estimată a proprietății imobiliare.

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost cel publicat de B.N.R. în ziua evaluării.

Estimările 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.

Cu deosebită considerație.

Evaluator autorizat:

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

1) Sinteza Raportului

Către: **Primăria Gura Văii**

Ca urmare a solicitării de evaluare am procedat la inspectarea în data de 03.01.2024 și evaluarea în data de 03.01.2024 a imobilului tip teren liber.

Vă transmitem alăturat raportul întocmit de către Gaman Adrian Ionuț-EPI,EBM-Leg. 18734 membru titular ANEVAR, în plus, certificăm ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face 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**.

DATE CU CARACTER GENERAL

Lucrarea de evaluare cuprinde evaluarea dreptului deplin de proprietate asupra proprietății de tip teren intravilan, destinație rezidențială, situată în com. Gura Văii, strada drum satesc, punct Rotunda, zona rurală - periferică, jud Bacău

CLIENT: Primăria Gura Văii

UTILIZATOR DESEMENAT: Primăria Gura Văii

PROPRIETAR: Primăria Gura Văii

Data efectivă a stabilirii valorii propuse: 03.01.2024

Data inspecției bunului evaluat: 03.01.2024

Descriere obiectiv conform CF:

- Teren intravilan, destinație rezidențială, categoria de folosință Curti construcții, descriere conform CF Nr. 62185, nr. top. 62185
- Proprietar: **Primăria Gura Văii** conform document puse la dispoziție
- Suprafață teren: 316 mp
- Front stradal: ≈25 ml, adâncime: ≈12 ml, forma terenului: Regulată

Descriere obiectiv conform inspecție:

- **Teren** intravilan, destinație rezidențială, categoria de folosință, Curti construcții, descriere conform CF Nr. 62185, Nr. Top. 62185.
- **Suprafață teren:** 316 mp, **Front stradal:** ≈25 ml, adâncime: ≈12 ml, forma terenului: Regulată.
- **Utilități:** **Apa - nu există în zonă; Curent electric - la limita terenului; Canalizare - nu există în zonă; Gaz - nu există în zonă.**
- **Accesul la proprietate se realizează din strada** drum satesc, punct Rotunda **categorie drum public, tip drum acces:** pietruit.
- **Certificat de urbanism numărul** (anexat): 02/15.01.2024.
- **Procent de ocupare conform CU** (anexat): 20% - 40% ; regim maxim de înălțime admis: P+1/M.
- **Regim economic conform CU (cmbu):** rezidențială.
- **Construcții extratabulare identificate la momentul inspecției (acestea nu au fost incluse în determinarea valorii de piață):** nu au fost identificate construcții extratabulare.

Situația juridică a imobilului a fost identificată prin CF 62185, Nr. Top. 62185.

Scopul evaluării: este informare client.

Baza evaluării: valoarea de piață.

Piața terenurilor intravilan, destinație rezidențială, categorie de folosință Curti construcții, situate în zonă: rurală - periferică este piața specifică analizată.

DATE REFERITOARE LA IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.

Identificare scriptica: Conform CF. 62185, Nr top: 62185

Identificare factica: Conform inspecției realizate și corespunde cu identificarea scriptica.

Dreptul de proprietate evaluat: integral (asupra terenului)

EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR

Se vor menționa și valorile anterioare dacă rapoartele au fost întocmite de același evaluator: nu au fost întocmite rapoarte de evaluare anterioare.

VALORI OBTINUTE (ne afectate de TVA)

- Abordarea prin piață: 3.130 lei echivalent a 630 euro
- Metoda extracției: nu a fost aplicată.

REZULTATUL EVALUARII RAPORTULUI NR. . 09/15.01.2024

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 03.01.2024 este de rotund:

VALOARE DE PIAȚĂ

630 eur echivalent a 3.130 lei

2 eur/mp echivalent a 9,9 lei/mp

- valoarea nu este afectată de T.V.A.
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost cel publicat de B.N.R. în ziua evaluării, respectiv 4,9746 lei;
- 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

- ❖ Adrian Ionuț Gaman – EPLEBM
- ❖ Membru autorizat ANEVAR
- ❖ Legitimăție nr. 18734

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1) Identificarea și competența evaluatorului

EVALUATOR:

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

Prin prezenta certificam 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 implicată 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/utilizatorul raportului de evaluare.

EVALUATOR AUTORIZAT

Gaman Adrian Ionuț

Membru autorizat ANEVAR

Legitimatie 18734

2) **Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați**

Determinând forma și conținutul prezentului Raport de Evaluare înregistrat la evaluator sub nr 09/15.01.2024 cu persoanele pentru care se realizează evaluarea a fost asigurat faptul că acesta conține toate informațiile adecvate necesităților lor.

CLIENT: Primăria Gura Văii

UTILIZATOR DESEMENAT: 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.

3) **Scopul evaluării**

Scopul prezentului raport de evaluare este informare client, de unde rezultă că tipul valorii estimate 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.

4) **Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării**

Activul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare "intravilan, destinație rezidențială" situate în com. Gura Văii, drum satesc, punct Rotunda, jud. Bacău, nr top: 62185, în suprafața de 316.

Identificarea dreptului de proprietate asociate proprietății conform CF Nr 62185 partea II a, proprietar: **Primăria Gura Văii.**

Proprietarul deține integral dreptul de proprietate, conform extrasului CF pus 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 "intravilan, destinație rezidențială" situate în com. Gura Văii, drum satesc, punct Rotunda, jud. Bacău, Nr Top: 62185.

Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății. Drept de proprietate dobândit prin:

- Act administrativ – HCL 118/11.10.2023
- Act administrativ – HCL 11427/05.12.2023

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37190 / 07/12/2023	
Act Administrativ nr. HCL - 118, din 11/10/2023 emis de CONS. LOCAL GURA VĂII; Act Administrativ nr. ADRESA - 11427, din 05/12/2023 emis de PRIMĂRIA GURA VĂII;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA GURA VĂII, DOMENIU PRIVAT	

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul Nr. 62185, eliberat la data de 07.12.2023, anexat prezentului raport de evaluare. Conform extrasului de carte funciară proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini. A se vedea și capitolul privind situația juridică.

5) Tipul valorii

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise anterior, aceasta fiind recomandată de către Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general) (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriul riguros de evaluare.

Conform standardului, definiția valorii de piață este următoarea:

„Valoarea de piață este suma estimate pentru care un active 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 104 – Cadru general, pct.30: ” 30. Tipuri ale valorii definite în SEV – Valoarea de piață
30.1 Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un active 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”.

6) 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 03.01.2024 .

7) Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 03.01.2024 de către evaluator Gaman Adrian Ionuț-Leg. 18734, în prezența proprietarului.

8) Amploarea 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 contaminari/infestari 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.

9) 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 prin cadrul banci și a celorlalte documente avute la dispoziție.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminari/infestari 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.

10) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Sursele de informații au fost:

- proprietarul, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (amenajări interioare, data amenajărilor interioare, situație, juridică, economică, suprafețe, chirii, 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 municipiului (www.corales.ro, www.hitch&mocher.ro, www.eugenestate.ro), site-uri de internet cu specific imobiliar (www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, 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
Pref de oferta (euro)	0	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	interval 1-3 ani	interval 1-3 ani	interval 1-3 ani	interval 1-3 ani
Cheltuieli necesare imediat după vânzare	0	nu	nu	nu	nu
Localizare	com. Gura Văii, punct Rotunda, exterior localitate - zona intravilan atipică, sat izolat	sat/com. Gura Văii, la intrare în sat	sat Urechești, com Urechești,	sat Parava, str. Stefan cel Mare nr. 165, sat izolat	sat Lunca Dochiei, com Urechești
Tip zonă	rurală	rurală, periferică, superioară	rurală, periferică, superioară	rurală, periferică, similară	rurală, periferică, superioară
Acces	facil, direct, drum public, pamant	facil, direct, drum public, asfalt	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat
Destinația (utilizarea terenului)	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții
Utilități	energie electrică	apa și energie electrică	apa și energie electrică	apa, canalizare, energie electrică	apa și energie electrică
Suprafața (mp)	316	2.200	3.800	3.000	1.100
Altele (FS, PUZ, pantă, etc.)	FS ≈ 25 m	FS = 27 ml	FS ≈ 25 ml	FS ≈ 25 ml	FS = 19 ml
Forma	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Informații de piață obținute (surse)					
COMPARABILA A - link	https://www.imoradar24.ro/anunturi/2200-mp-teren-vanzare-gura-vaii-bacau-2601708				
	verificat telefonic : da				
COMPARABILA B - link	https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDcIy4c.html#49adf2ac79				
	verificat telefonic : da				
COMPARABILA C - link	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-parava-IDgahL8.html				
	verificat telefonic : da				
COMPARABILA D - link	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1400mp-IDbluNM.html#ca67a146e0				
	verificat telefonic : da				

- Surse bibliografice:

11) 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 prin intermediul bancii 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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: nu este cazul

Construcții extratabulare identificate la momentul inspecției (acestea nu au fost incluse în determinarea valorii de piață): nu au fost identificate construcții extratabulare

12) **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.

13) **Declaraarea 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

14) **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 ID Nr. 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 contexte 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.

15) **Moneda în care se exprima valoarea estimată**

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,9746 LEI pentru un EURO. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.)

16) 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 conditiile de plata deosebite (rate, leasing, etc.).

17) 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.

18) Accesul la proprietate

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

Conform extras de Carte Funciara adresa este com. Gura Văii, punct Rotunda.

Conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului (anexat) pus la dispoziția evaluatorului accesul la proprietate se realizează de pe un drum comunal.

La momentul inspecției accesul la proprietate s-a realizat din drum comunal.

Situația juridică a drumului nu a putut fi identificată, întrucât extrasul de Carte Funciara nu a fost pus la dispoziția evaluatorului. Evaluarea a fost efectuată în ipoteza în care accesul la proprietate se realizează fără restricții.



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 , drum satesc, punct Rotunda , județul Bacău

- Descrierea dreptului asupra proprietății imobiliare
- Dreptul de proprietate asupra terenului este deplin; conform: extras CF depus la banca, și după care am primit o copie, imobilul este înscris în CF nr. 62185 -localitatea - com. Gura Văii, astfel (descriere conform extras CF partea I):



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Onesti

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62185 Gura Văii

Nr. cerere	37190
Ziua	07
Luna	12
Anul	2023
Cod verificare 100161843252	



Semnat : cu semnătura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 și eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gura Văii, Jud. Bacău, pct. "ROTUNDA"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62185	316	Teren împrejmuit; Teren intravilan neimprejmuit fiind delimitat de țărâși

2) Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate bunuri mobile.

3) Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasată în partea de E periferică a localității com. Gura Văii. Zona este una izolată și nelocuită, dar cu prezența a unui număr redus de locuințe. În vecinătate sunt case de locuit unifamiliale cu regim de înălțime P, P+1E. O zonă rezidențială – rurală.

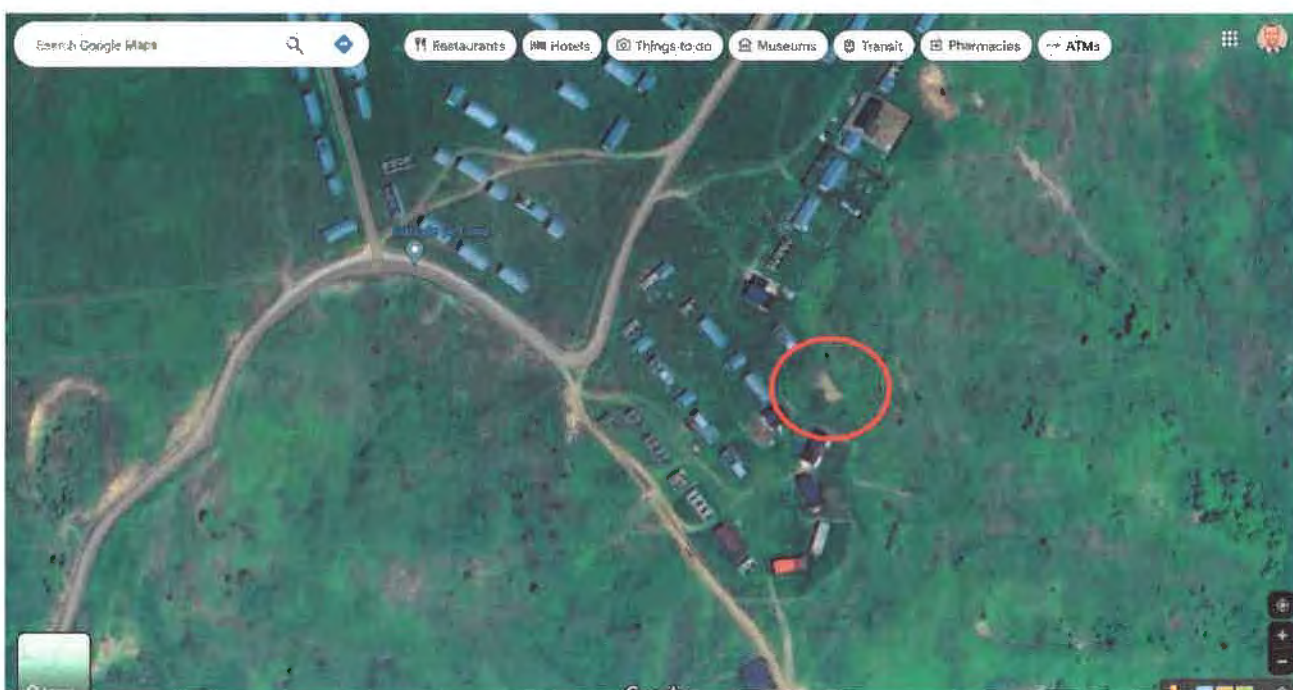
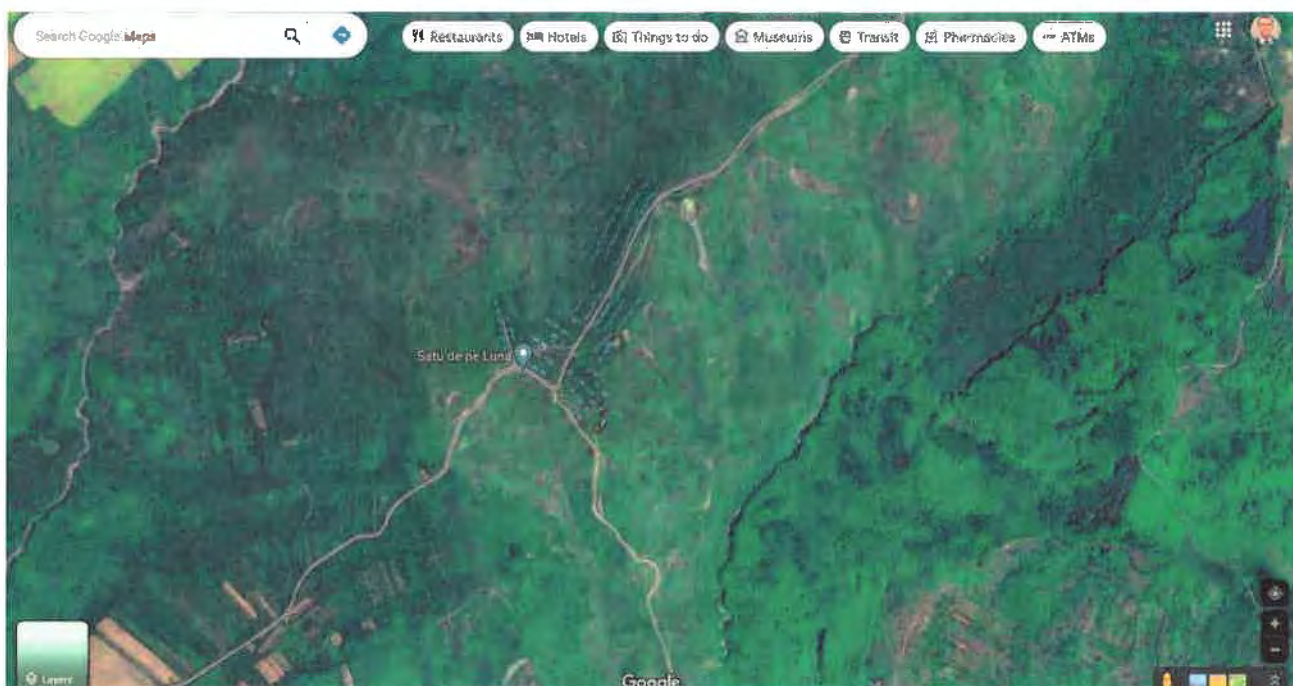
Utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt: energie electrică.

Nu există și posibilitatea utilizării transportului în comun.

Aspectul arhitectural al zonei și străzii în care este situată proprietatea imobiliară evaluată este de zonă rezidențială, având o vechime de cca 20-60 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 : rurala - periferică





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 (deși momentan întrerupt) 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 DJ206B, care duce spre est la Parava și Răcăciuni (unde se termină în DN2).

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Gura Văii se ridică la 4.221 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 4.711 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (91,76%), iar pentru 8,08% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (87,37%), cu minorități de romano-catolici (3,41%) și adventiști (1,02%), iar pentru 8,1% nu se cunoaște apartenența confesională.

4) Informatii despre amplasament

Artere importante de circulație în apropiere:

- Loc. Onesti, zona Slobozia

Zona: rurala - periferică

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

Accesul se realizează dinspre cartier Slobozia – Onești - str. drum satesc, punct Rotunda.

Categorie **drum acces** public, tip **drum acces**: pietruit

Accesul la proprietate se realizează de pe strada drum satesc, punct Rotunda, **drum public**, tip **drum acces**: **pietruit**.

5) Descrierea terenului

Proprietatea ce face obiectul evaluării este un teren tip intravilan, destinație rezidențială, cu drum de acces drum communal, **drum public**, tip **drum acces**: **pietruit**.

Certificat de Urbanism nr. 02/15.01.2024 (anexat)

Acces se realizează din strada drum satesc, punct Rotunda.

Există și posibilitatea utilizării transportului în comun existând o **linie de autobuz, tramvai, stație de taxi în apropiere**.

Descrierea terenului.

Drum acces (pietruit, asfaltat, betonat)	drum public, tip drum acces: pietruit.		
Suprafața teren (mp)	316		
Front Stradal (ml)	≈25 ml		
Declivitate	Sub 2 %		
Intravilan / extravilan	intravilan, destinație rezidențială		
Categoria de folosință	Curti construcții		
Adâncime (ml)	≈12 ml		
Forma	Regulată		
POT (conform Cu)	20% - 40%		
Regim maxim de înălțime permis	P+1/M		
Construcții existente la momentul inspecției :	Nu este cazul		
Utilități	Apa - nu există în zona ; Curent electric - la limita terenului ; Canalizare - nu există în zona ; Gaz - nu există în zona ; Termoficare - Nu există în zona		

6) Descriere construcțiilor edificate fără AC

Nu există la momentul inspecției construcții edificate pe teren.

7) Date privind impozitele si taxele

Valoarea taxelor și impozitelor pe anul 2021 a fost stabilită încă de la sfârșitul anului trecut de către consilierii locali. Unele taxe au dispărut, iar în alte situații localnicii plătesc impozite mai mici. Impozitul pe clădiri pentru persoane fizice a scăzut la cota de 0,08%, de la 0,1%, iar în ceea ce privește clădirile nerezidențiale se plătește doar 0,2%, de la 0,6%. În continuare, cei care își achită dările către bugetul local cu anticipație, adică integral pentru tot anul, până în 31 martie, beneficiază de reducere de 10%.

8) Istoric, incluzând vanzările anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Nu se cunosc tranzacții.

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, zona rurala - periferică. În acest perimetru există proprietăți imobiliare de tip rezidențial dar și comercial.

Practic pentru imobilele studiate piața este:

- Tip teren : intravilan, destinație rezidențială
- zona rurala - periferică
- Categorie de folosință: Curți construcții
- Adresa : strada drum satesc, punct Rotunda

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 rurala - periferică.

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

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.

Nr. crt	Denumire	Localizare	Suprafata mp	Pret Eur/mp
1	Teren intravilan	sat/com. Gura Vaii, la intrare în sat	2.200	6
2	Teren intravilan	sat Urechesti, com Urechesti,	3.800	5
3	Teren intravilan	sat Parava, str. Stefan cel Mare nr. 165, sat izolat	3.000	7
4	Teren intravilan	sat Lunca Dochiei, com Urechesti	1.100	6
5	Teren intravilan	Sat Lunca Dochiei	1.400	5

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 rurală - periferică variază în intervalul 4 – 6 euro/mp în funcție de suprafața, frontul stradal, utilitățile, categoria de folosință.
- Ofertele de închiriere nu au putut fi identificate în zonă.

IV. EVALUARE

1) Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Cea mai buna utilizare poate fi definita astfel:

''Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.''

SEV 104 Tipuri ale valorii

140.1 ''Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare, deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuși exista circumstanțe în care se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.''

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 începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

TEREN LIBER				
Utilizare analizata	Perimisa 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 analizarea 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 (ajustari);
- 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 spații de birouri 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: **2 euro/mp – 2 euro/mp**. Se alege terenul comparabil cu ajustare totală brută procentuală minimă, rezultând o valoare estimată de evaluator de **2 EURO/mp**.

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

valoare teren : 3.130 lei echivalent a 630 euro

Terenul în proprietate este de 316 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
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI					
Pret de oferta (euro)		6	5	7	6
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare %		-15%	-15%	-15%	-15%
Pret ajustat		5	4	5	5
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		5	4	5	5
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		5	4	5	5
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		5	4	5	5
Conditii de piata	prezent	interval 1-3 ani	interval 1-3 ani	interval 1-3 ani	interval 1-3 ani
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		5	4	5	5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
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	4	5	5

Localizare	com. Gura Vaii, punct Rotunda, exterior localitate - zona intravilan atipica, sat izolat	sat/com. Gura Vaii, la intrare in sat	sat Urechesti, com Urechesti,	sat Parava, str. Stefan cel Mare nr. 165, sat izolat	sat Lunca Dochiei, com Urechesti
Tip zona	rurala	rurala, periferica superioara	rurala, periferica, superioara	rurala, periferica, similara	rurala, periferica, superioara
Ajustare		-10%	-10%	0%	-10%
Ajustare (euro)		-0,5 €	-0,4 €	- €	-0,5 €
Pret ajustat		4	3	5	4
Acces	facil, direct, drum public, pamant	facil, direct, drum public, asfalt	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (euro)		-0,4	-0,4	-0,6	-0,4
Pret ajustat		4	3	5	4
Destinatia (utilizarea terenului)	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Ajustare (2-5 euro/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat		4	3	5	4
Utilitati	energie electrica	apa si energie electrica	apa si energie electrica	apa, canalizare, energie electrica	apa si energie electrica
Ajustare - apa (0,5 - euro/mp)		-1	-1	-1	-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		-1	-1	-3	-1
Pret ajustat		2	2	2	2
Suprafata (mp)	316	2.200	3.800	3.000	1.100
Ajustare %		10%	10%	10%	5%
Ajustare (euro)		0,2 €	0,2 €	0,2 €	0,1 €
Pret ajustat		2	2	2	2
Altele(FS ,PLZ, panta, etc.)	FS = ≈ 25 m	FS = 27 ml	FS = ≈ 25 ml	FS = ≈ 25 ml	FS = 19 ml
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0
Pret ajustat		2	2	2	2
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat		2	2	2	2
Imprejmuire (tip, plasa de sarma, panouri din beton, caramida, boltari ciment)	nu	nu	nu	nu	nu
ml gard		0	0	0	0
euro/ml		30	30	30	30
Ajustare totala euro		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		2	2	2	2
Ajustare totala neta		-2	-2	-3	-2
Ajustare totala neta %		-39%	-42%	-47%	-41%
Ajustare totala bruta		3	2	3	2
Ajustare totala bruta %		47%	49%	53%	50%
Pret ajustat		2	2	2	2
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4

Comparabila selectata	COMPARABILA 1	Data	03.01.2024
Cu cea mai mica Ajustare totala bruta %	47%	1EURO =	4,9746 lei

VALOARE TEREN /EURO	630 €	echivalent a	3.130 lei
--------------------------------	--------------	--------------	------------------

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 (%) :				-15%
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. Nu s-a aplicat corectie, dreptul de proprietate transmis fiind deplin				
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 trebuie folosite calcule de echivalență cash; Nu s-a aplicat corectie, cash.				
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. ; Nu s-a aplicat corectie, fara				
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 corectia tine cont de evolutia pietei imobiliare specifice dintre data tranzactiei si data evaluarii. Nu s-a aplicat corectie, prezent. <i>Având în vedere faptul ca atât proprietatea care face obiectul evaluării, cât și proprietățile comparabile se află în zone rurale, izolate sau care nu sunt în proximitatea localităților urbane, care impactez indirect o creștere a prețului terenului în zonele rurale, s-a efectuat o analiza de piață a ofertelor pe un interval de 1-3 ani, deoarece, în zonele rurale mai sus descrise nu sunt modificări ale prețurilor terenurilor.</i>				
Cheltuieli necesare imediat după vauzare	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 cotatii de pret asemanatoare). Estimarea ajustarilor a avut la baza analiza pe perechi de date.				
	Proprietatea subiect	zona	corectie %	corectie absoluta (euro)	explicatii (zona similara/supercioara/ inferioara)

		com. Gura Vaii, punct Rotunda, exterior localitate - zona intravilan atipica, sat izolat			
	Comparabila 1	sat/com. Gura Vaii, la intrare in sat	-10%	-0,5	superioara
	Comparabila 2	sat Urechesti, com Urechesti,	-10%	-0,4	superioara
	Comparabila 3	sat Parava, str. Stefan cel Marc nr. 165, sat izolat	0%	0,0	similara
	Comparabila 4	sat Lunca Dochiei, com Urechesti	-10%	-0,5	superioara
Acces	Ajustarca tine cont de diferenta de cotation de pret datorata existentei san inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut. Estimarea ajustarilor a avut la baza analiza pe perechi de date.				
	Proprietatea subiect	facil, direct, drum public, pamant	corectie %	corectie absoluta (euro)	
	Comparabila 1	facil, direct, drum public, asfalt	-10%	0 €	superioara
	Comparabila 2	facil, direct, drum public, asfaltat	-10%	0 €	superioara
	Comparabila 3	facil, direct, drum public, asfaltat	-10%	-1 €	superioara
	Comparabila 4	facil, direct, drum public, asfaltat	-10%	0 €	superioara
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 tereuului 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.				
	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, caual, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta. Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice. Estimarea ajustarilor a avut la baza analiza pe perechi de date.				
	Proprietatea subiect	energie electrica	corectie absoluta (euro)		
	Comparabila 1	apa si energie electrica	-1		superioara
	Comparabila 2	apa si energie electrica	-1		superioara
	Comparabila 3	apa, canalizare, energie electrica	-3		superioara
	Comparabila 4	apa si energie electrica	-1		superioara

Suprafata (mp)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație 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 suprafata este mai mica cu atat pretul unitar tinde sa creasca . Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice. Estimarea ajustarilor a avut la baza analiza pe perechi de date.				
	Proprietatea subiect	316	corectie absoluta (euro)	corectie (%)	
	Comparabila 1	2.200	0	10%	inferioara
	Comparabila 2	3.800	0	10%	inferioara
	Comparabila 3	3.000	0	5%	inferioara
	Comparabila 4	1.100	0	0%	similara
Altele(FS ,PUZ, panta, etc.)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta liua 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 tinde sa creasca.				
	Prop subiect	FS = ≈ 25 m	corectie absoluta (euro)	corectie (%)	
	Comparabila 1	FS = 27 ml	0	0%	similara
	Comparabila 2	FS = ≈ 25 ml	0	0%	similara
	Comparabila 3	FS = ≈ 25 ml	0	0%	similara
	Comparabila 4	FS = 19 ml	0	0%	similara
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)/ inp teren
	Comparabila 1	uu	0 €	0,00	0 €
	Comparabila 2	nu	0 €	0,00	0 €
	Comparabila 3	nu	0 €	0,00	0 €
	Comparabila 4	nu	0 €	0,00	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 spatiilor construite.

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

Etapele determinarii valorii prin acesta metoda sunt :

- C.M.B.U - Practic, ținând cont de tipul terenului, de amplasarea acesteia, vecinatati și analizând piața imobiliară, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat (va fi determinată în situația terenului liber) **este cea de proprietate imobiliară de tip rezidentiala.**
- P.O.T – conform certificat de urbanism
- Regimul de inaltime maxim admis conform certificatului de urbanism.
- Determinarea suprafetei construibile desfasurata.
- Determinarea costurilor de investitie (cheltuieli de proiectare, amenajare, si construire).
- Determinarea cheltuielilor neprevazute (% din cheltuielile de proiectare, amenajare, construire)
- Dobanda pentru finantarea cheltuielilor (%din cheltuielile de proiectare, amenajare, construire)
- Onorarii pentru agentii imobiliare
- Costul scoaterii din circuitul agricol (daca este cazul) E/mp
- Estimarea pretului de vanzare E/mp de Acd
- Pretul de vanzare estimat
- Valoare teren

Moneda Euro a fost aleasă ca reprezentativă

Nu a fost aplicata intrucat nu au fost identificate suficiente comparabile pentru a putea aplica metoda extractiei.

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valori

5.1 Analiza rezultatelor

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

- **Abordarea prin piață:** 3.130 lei echivalent a 630 euro
- **Metoda extracției:** nu a fost aplicată.

*nu a fost aplicată, dat fiind faptul că nu este relevantă la acest tip de proprietate și la acest moment de dezvoltare al pieței imobiliare .

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 piața**.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 03.01.2024 este:

VALOARE DE PIAȚĂ

630 eur echivalent a 3.130 lei

2 eur/mp echivalent a 9,9 lei/mp

- Valoarea nu este afectată 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

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

VI. ANEXE

- 1) Oferta Vanzare
- 2) Metoda extractiei
- 3) Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport
- 4) Fotografii
- 5) Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)
- 6) Recipisa BIG


1) Oferte vanzare

Comparabile utilizate:

COMPARABILA 1

Teren de vânzare în Gura Văii la 13.200 €

Acasă > Bacău > Gura Văii > Teren intravilan în Comuna Gura Văii, Langa Onești 2200mp



13.200 €

6 luni în urmă

1/1

Proprietar

Salvează Distribuie

13.200 €

Vezi anunțul pe [LaJumate.ro](https://www.LaJumate.ro)

Postat pe: 18.01.2022 Actualizat pe: 19.01.2022

Sesizează o problemă

Teren intravilan în Comuna Gura Văii, Langa Onești 2200mp

Detalii

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

Descriere

Vand teren intravilan în comuna Gura Văii; suprafața 2200 mp, deschidere 27 metri.
Posibilitate curent electric și apă curentă. Zona neînundabilă. Preț: 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>

COMPARABILA 2



5 €

Trimitete mesaj

0759 592 434



bogetan

Te ajutam din 2003

Activitate licențiată

Vând teren

Urechești, județ Bacău Adăugat de pe telefon La 23:27, 15 mai 2019. Numar anunt: 181975220

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **intravilan**

Suprafata utila **3 800 m²**

Viva Credit: **Inca nu s-a vandut! Nu ai bani? la de-aici!**

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

Link: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDc1y4c.html#49adf2ac79>

COMPARABILA 3



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 17m 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 m²

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan, constructibil, 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 15 septembrie 2021



vanzator

Teren intravilan 1400mp

8 000 €

PROMOVIAZĂ

REACTUALIZEAZĂ



Catalin

Pe OLX din anul
Activ pe 16 sep

[Mai multe anu](#)

Persoană fizică

Extrevilan / intravilan: intravilan.

Suprafata utila: 1 400 m²

0743 048 738

Descriere

Teren Intravilan 1400 mp situat in Satul Pralea Comuna Caluti Judetului Bacau la intrarea in Satul Pralea in livada terenul are multi Pruni detalii la telefon:

Localizare

Pralea,
Bacau

la 18km de tine

ID: 167662990

Vizualizari: 2292


Raportează

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

2) Extras analiza de piata - Date de piată 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

Număr telefon

Email *

Alinașii tăi de tot!

Sunt interesat de aceasta
dori sa obtin mai multe in
a efectua o vizita. Multum

Administratorul gresit de
Globe Services S.R.L. (Sto

Vreau sa primesc ofert
Active



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

27 500 RON

 Bacău (judet), Lunca Dochiei

5 €/m²

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/duplex-de-vanzare-super-oferta-IDgEtID.html>



Postat 05 ianuarie 2024

PRIVAT (U)

 **Andreea**
De OLX din august 2017
reputare la 14 42

Trimite mesaj

☎ 072 212 2017

Mai multe anunțuri ale acestei v

LOCALITATE

 Gura Vail,
Bacău

la Serviciu



Duplex de vanzare super oferta !!

16 000 € Preț negociabil

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Cămere: 4 sau mai multe

Suprafața utilă: 80 m²

Locuința mobilată / utilitară: Nemobilată / neutilitară

DESCRIERE

Duplex la Rosu, suprafata 80mp, teren 600mp, curent electric. Zona superba Rotunda Gura Vail la 5km de Onești județul Bacău

3) Documente (documentatie cadastrala, extrase CF)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Onești

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62185 Gura Văii

Nr. cerere	37190
Ziua	07
Luna	12
Anul	2023
Cod verificare 100161843252	



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Gura Văii, Jud. Bacău, pct. "ROTUNDA"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62185	316	Teren împrejmuit; Teren intravilan netemprejmuit fiind delimitat de tarusi

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37190 / 07/12/2023 Act Administrativ nr. HCL - 118, din 11/10/2023 emis de CONS. LOCAL GURA VĂII; Act Administrativ nr. ADRESA - 11427, din 05/12/2023 emis de PRIMĂRIA GURA VĂII;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1/1 1) COMUNA GURA VĂII, DOMENIU PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

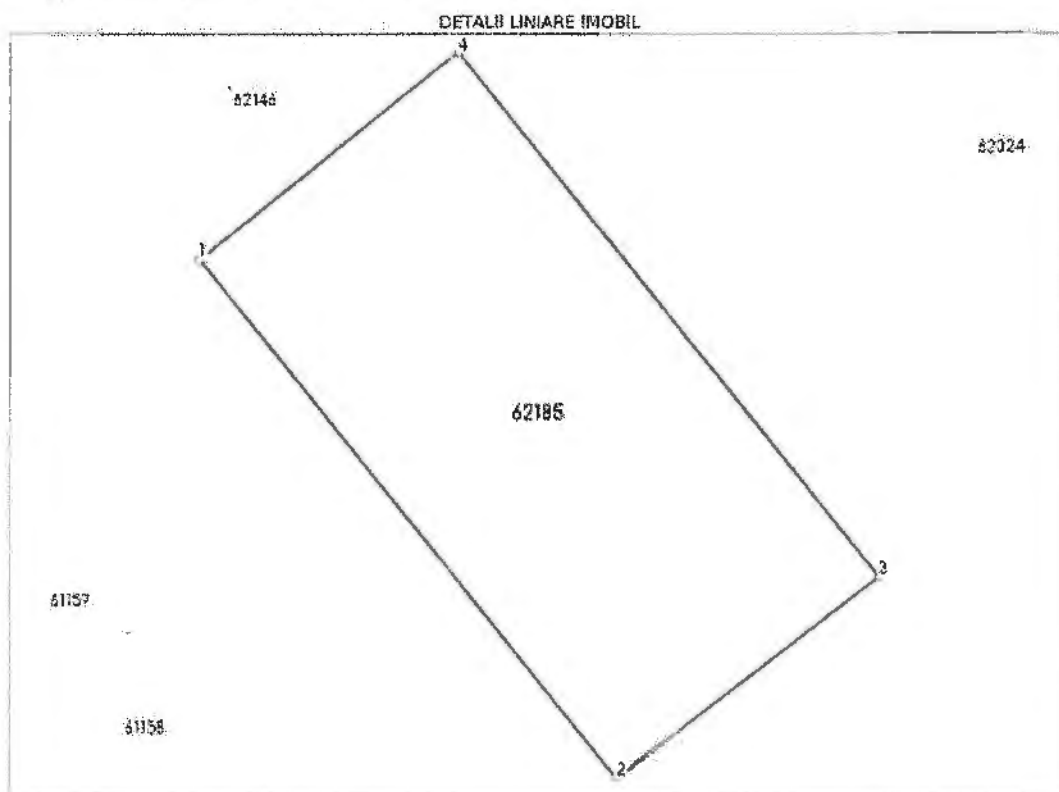
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62185	316	Teren intravilan neîmprejmuit fiind delimitat de tarusi

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	316	-	-	-	Teren intravilan neîmprejmuit fiind delimitat de tarusi

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	25.16
2	3	12.477
3	4	25.448
4	1	12.5

** 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.

Carte Funciară Nr. 62185 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Văii

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON. -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
13-12-2023

Asistent Registrator,
MIHAELA DIMA

Referent,

Data eliberării,
//___

(parașa și semnătura)

(parașa și semnătura)

ANEXA NR. 16

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1: 500

Nr. Cadastral:	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
62185	316 mp.	Intravilan Com. Gura Văii, sat Gura Văii, pct. Rotunda, jud. Bacău
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	GURA VĂII	



Catalin Mihalea
Digitally signed by
Catalin Mihalea
Date: 2023.12.06
15:12:29 +02'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața mp	Mențiuni
1	C.C	316	Teren intravilan neimprejmuit
TOTAL		316	fiind delimitat de tarusi

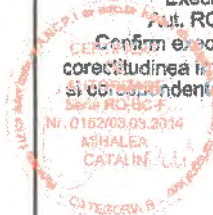
B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Supr. construită la sol (mp)	Mențiuni

Suprafața totală măsurată a imobilului = 316 mp
Suprafața din acte = 316 mp

Executant: SC EUROCAD EXPERT SRL
Aut. RO B-J nr. 2642
Executant: Mihalea Catalin
Aut. RO - BC-F nr. 0152/2014

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



Semnatura și stampila
Data: 12.2023

Inspector

și atribuirea numărului cadastral

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată

Ramona Ardeleanu

Semnat digital de
Ramona Ardeleanu
Data: 2023.12.13
12:07:30 +02'00'

Semnatura și parafa
Data

Stampila BCPI

ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMĂRIA COMUNEI GURA VĂII*

Primar
Nr. 259 din 15.01.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. **02** din 15 IANUARIE 2024

În scopul: **ALTE SCOPURI PREVĂZUTE DE LEGE ;
EVALUARE TEREN**)**

Ca urmare a cererii adresate de) COMUNA GURA VĂII prin TINEL 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. 259 din 2024,

pentru imobilul - teren si/sau construcții -, situat în județul BACĂU, municipiul/orasul/comuna GURA VĂII, satele Amplasament Rotunda, sectorul -, cod postal 607220, str. - 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. 20-36-146 / 2010-2020-2023, 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 316 mp. curți-construcții care face obiectul evaluării, aparține domeniului privat al comunei Gura Văii, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 118/11.10.2023, conform extras de C.F. pentru informare nr.641/11.01.2024, C.F. nr. 62185;

- Terenul este situat în intravilanul Amplasamentului Rotunda, comuna Gura Văii, conform Planului Urbanistic General și extras de plan cadastral nr.640/11.01.2024, eliberat de către O.C.P.I. Bacău, nr. cadastral 62186;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- FOLOSINȚA ACTUALĂ : - teren curți-construcții - U.T.R. 1.3. - 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

3. REGIMUL TEHNIC:

- **FUNCTIUNE DOMINANTĂ:**- zonă de locuit și alte funcțiuni complementare - :

- **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**- rețele tehnico-edilitare :

- **FUNCTIUNI INTERZISE:**- orice fel de construcții sau amenajări care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei :

- Acces auto și pietonal - drumuri vicinale(strada Rotunda);

- Alinierea construcțiilor - paralel drumuri.

* P.O.T. = 20 - 40% ;

* C.U.T. = 0,2 - 0,4 .

- În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică ;

- În zonă există rețele;

- În zonă nu există rețele de alimentare de alimentare cu apă, cu gaze naturale sau canalizare.

- Suprafața solicitată pentru emiterea Certificatului de Urbanism = 316 mp .

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru /
întrucât: Alte scopuri prevăzute de lege := EVALUARE TEREN - ROTUNDA- COMUNA
GURA VĂII, JUDEȚUL BACĂU =.

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de
desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: A.P.M. Bacău, str.

Oituz nr. 23.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva ELA) privind evaluarea efectelor anumitor
proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva
Consiliului Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor
planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la
justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică
solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să
decidă, după caz, încadrarea /neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse
evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se
desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea
executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea
competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării
opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu
rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea
competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării
procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvate .

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de
vedere al autorității competente pentru protecția mediului .

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării
impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt
autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării
lucrărilor de construcții .

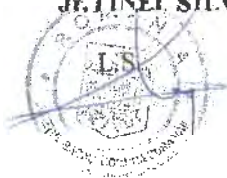
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare
a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de
a notifica acest fapt autorității administrației publice competente .

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.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)
- taxă emiteri C.U.

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

PRIMAR*,**
(numele și prenumele, semnatura)
Jr. TINEI SILVIU



SECRETAR GENERAL,
(numele și prenumele, semnatura)
PANȚIRU CORNEL

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

Achitat taxa de: scutit lei, conform Legii nr. 227 din 2015.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.01.2024.

*) Se completează, după caz:

- Consiliul 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 semnă, 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.



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

**HOTĂRĂREA NR. 118
DIN 11 OCTOMBRIE 2023**

Privind: atestarea apartenenței la domeniul privat al comunei Gura Văii, județul Bacău, a unui imobil (teren), în suprafață de 316 mp, situat în intravilanul amplasamentului Rotunda, comuna Gura Văii, județ Bacău,

Consiliul local al comunei Gura Văii, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din luna Iunie, legal constituită în prezența unui număr de 14 consilieri din cei 15 aleși Având în vedere :

- Referatul de aprobare al domnului Silviu Tinei, primarul comunei Gura Văii, județul Bacău, inițiatorul prezentei hotărâri, înregistrat sub nr.9377 din 10.10.2023 ;
- Raportul de specialitate întocmit de Compartimentul Colectare Venituri, Casierie și Evidența Patrimoniului din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Gura Văii, județul Bacău înregistrat sub nr.9378 din 10.10.2023 ;
- Avizul Favorabil al Comisiilor de specialitate de pe lângă Consiliul Local Gura Văii.

Prevederile:

- art. 129 alin. (2) lit. „c”, art.354, art.355 și Anexa 4 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art.557 alin.(2) și alin.(4) și art.888 din Legea nr.287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- art.6, art.31 alin.(2) și art. 36 din Legea nr.18/1991, privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Deciziei nr. 22 din 26 septembrie 2016 a Î.C.C.J.;

În baza prevederilor art.139 alin.(2) și art. 196 alin.1 lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. (1) Se aprobă atestarea apartenenței la domeniul privat al comunei Gura Văii, județul Bacău, a unui imobil (teren), în suprafață de 316 mp, situat în intravilanul amplasamentului Rotunda, comuna Gura Văii, județ Bacău,

(2) Loturile arătate la alin.(1) din prezenta sunt identificate potrivit planului de amplasament și delimitare a imobilului care constituie anexa nr. 1 și face parte integrantă din prezenta.

Art.2.- Loturile arătate la art.1 din prezenta hotărâre vor fi intabulate în Cartea funciară a comunei Gura Văii, conform prevederilor legale.

Art.3.- Stabilirea valorii de inventar a loturilor care fac obiectul prezentei hotărâri se va face pe baza evaluării acestuia de către un evaluator autorizat.

Art.4.- Primarul comunei Gura Văii, județul Bacău va lua măsuri de aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.5.- Secretarul general al comunei Gura Văii, județul Bacău, va comunica prezenta hotărâre celor interesați.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
DIACONU SANDU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL UAT
CORNEL PANȚIRU**

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read "Cornel Panțiru". The signature is written over a faint, circular official stamp.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Onești

Nr. Cerere	37190
Ziua	07
Luna	12
Anul	2023
Cod verificare 100161643252	



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62185 Gura Văii

Semnat : cu semnatura
electronică extinsă, cf. L
455/2001 și eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gura Văii, Jud. Bacău, pct. "ROTUNDA"

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62185	316	Teren împrejmuit; Teren Intravilan neimprejmuit fiind delimitat de tarugi

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37190 / 07/12/2023 Act Administrativ nr. HCL - 118, din 11/10/2023 emis de CONS. LOCAL GURA VĂII; Act Administrativ nr. ADRESA - 11427, din 05/12/2023 emis de PRIMĂRIA GURA VĂII;	
B1 1/1 1) COMUNA GURA VĂII, DOMENIU PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

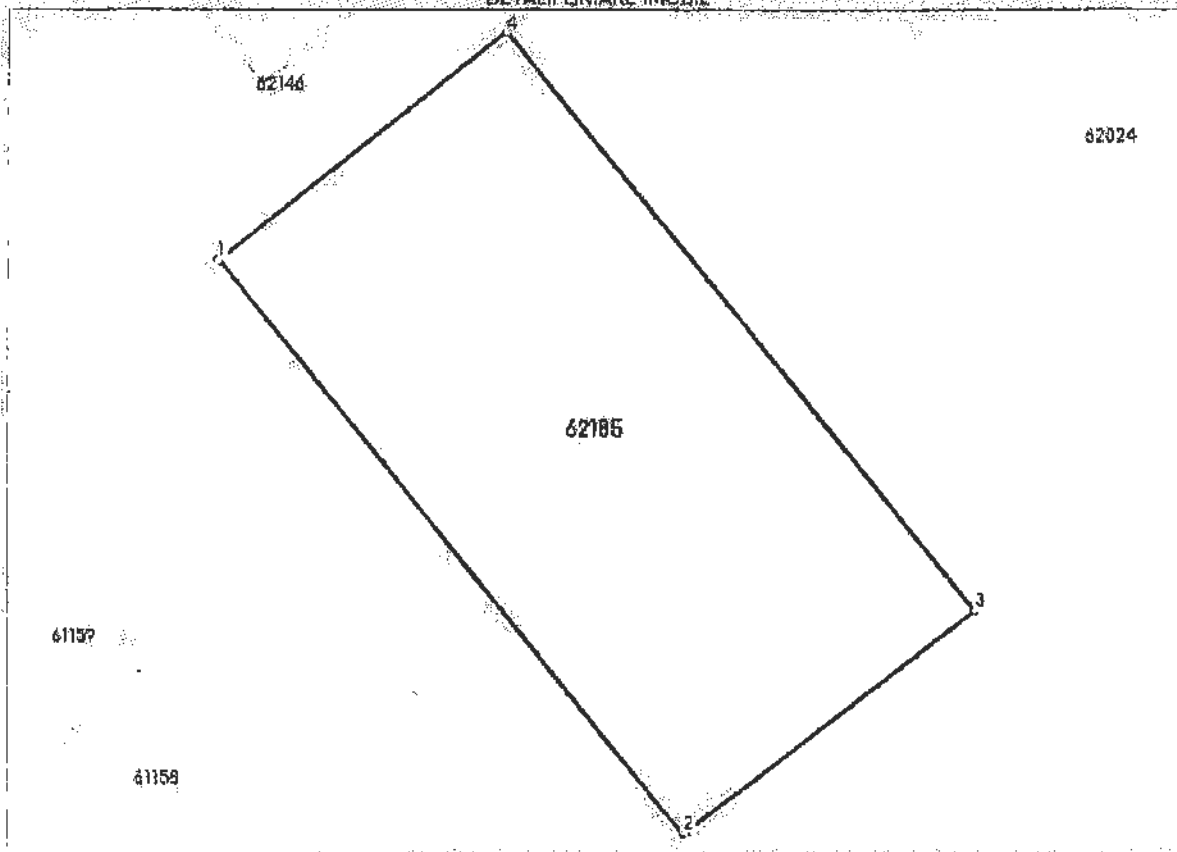
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62185	316	Teren intravilan neimprajmuit fiind delimitat de tarusi

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	316	-	-	-	Teren intravilan neimprajmuit fiind delimitat de tarusi

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25,16
2	3	12,477
3	4	25,448
4	1	12,5

** 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.

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU VANZARE TEREN

**SITUAT IN INTRAVILANUL AMPLASAMENTULUI ROTUNDA,
COMUNA GURA VĂII, JUDEȚ BACĂU**

Date generale-premisele 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 Văii, stabilitate și extindere economică solidă.

Motivat de faptul ca in prezent imobilul teren , este nelocuit și 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 Văii cat si crearea unui climat care să atragă investitori, care sa dezvolte zona din punct vedere economic si social . Văzând succesul generat de vânzarea unui număr de 200 de imobile în același amplasament, precum și faptul că încă există un interes crescut pentru achiziționarea de terenuri în acea locație, pentru interesele prezentate mai jos

Primăria împreună cu Consiliul Local al comunei Gura Văii, intenționează să vândă **Terenul Curți Construcții , situat în intravilanul amplasamentului ROTUNDA, comuna Gura Văii , județ Bacău nr.cadastral 62185 , in suprafață de 316 mp** ce face parte din domeniul privat al comunei Gura Văii.

Terenul este situat în intravilanul comunei Gura Văii, conform Planului Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Gura Văii, nr. 11 din 02.04.2007.

Imobilul teren, este identificat cu nr. cadastral 62185, si înscris in Cartea Funciară nr. 62185

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

Prin organizarea procedurii licitației publice, se urmărește,atragera 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

- Denumirea și categoria din care face parte:
Imobil este situat în intravilanul amplasamentului Rotunda, comuna Gura Văii, județul Bacău și face parte din domeniul privat al comunei Gura Văii.
- Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al comunei Gura Văii
- 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.54/06.06.2022 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al unui număr de 42 imobile;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 316 mp, identificat cu nr. cadastral 62185, și înscris în Cartea Funciară nr. 62185

- Adresa: Amplasament Rotunda, comuna Gura Văii, județ Bacău
- Vecinătăți:
 - la N- 62146
 - la E- teren UAT GURA VĂII
 - la V – drum satesc
 - la S - teren UAT GURA VĂII

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, PUZ ȘI 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 nu există rețeaua de alimentare cu energie electrică J.T 220 V, alimentarea cu apă, canalizare și gaze
- Dotările tehnico-edilitare au posibilitate de înființare.
- Accesul se face din două drumuri locale (vicinale) și rețeaua de drumuri locale adiacente.

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 vânzarea imobilului se transferă responsabilitatea cumpărătorului, 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 cu oferte

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 comuna 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**

**Președinte de ședință,
Consilier local
Irimia Andrei**



**Contrasemnează
Secretar General al UAT
Cornel Panțiru**

ANEXA NR.4 LA H.C.L. NR.9...../ 2024

CAIET DE SARCINI

PENTRU VANZARE TEREN

**SITUAT IN INTRAVILANUL AMPLASAMENTULUI ROTUNDA,
COMUNA GURA VĂII, JUDEȚ BACĂU**

**CAIET DE SARCINI
-MODEL CADRU-**

pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în Comuna Gura Văii,
Amplasament Rotunda, județ Bacău

I. 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

II.1. OBIECTUL LICITAȚIEI:

Vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în Amplasamentul Rotunda, comuna Gura Văii, județ Bacău, înscris în Cartea Funciară nr. 62185/UAT Gura Văii, nr. cadastral 62185, în suprafață totală utilă de 316 m.p., imobilul aparține domeniului privat de interes local al Comunei Gura Văii conform H.C.L.

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 3130 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 Comunei Gura Văii din strada Primăriei, nr. 2.

(2)Termenul limită de depunere a ofertelor este prețuia datei de licitație ora 16⁰⁰, 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 sau prin Ordin de plată bancar depus în contul Comunei Gura Văii, cod fiscal 4278108, cont nr. RO17TREZ0625006XXX000079, deschis la Trezoreria Onești, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzare imobil situat în Amplasamentul Rotunda, Lot teren curți construcții în suprafața de 316 mp, comuna 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, Amplasament Rotunda, Lot teren curți construcții în suprafața de 316 mp, comuna Gura Văii, județ 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 licitație 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 Colectare Venituri, Casierie și Evidența Patrimoniului

(3)Termenul limită de depunere a ofertelor este preziua datei de licitație, ora 16⁰⁰, 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. INSTRUCIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi depuse de participanții la licitație sunt : un număr de două plicuri, astfel :

- Plicul exterior cu documentele de valabilitate/capabilitate;
- 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 de pe certificatul de înregistrare pentru persoanele juridice participante.

- dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare în posesia caietului de sarcini (copii).

-Declarația pe propria răspundere autenticată în fața Notarului public cu privire la neînstrăinarea imobilului pentru o perioadă de minim 5 ani de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

-Declarația pe propria răspundere autenticată în fața Notarului Public cu privire la faptul că în termen de maxim 3 ani de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare se va autoriza în vederea edificării de construcții.

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 asuma în cazul în care va câștiga licitația.

III.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

(1) La depunerea documentelor se va proceda astfel :

➤ 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 Amplasamentul Rotunda, Lot teren în suprafața de 316 mp, comuna Gura Văii, județul Bacău.

➤ 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 retrage 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 în lei.

(5) Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 60 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 :

- 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;
- 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;
- 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;
- 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, respective evaluarea eligibilității și evaluarea ofertei financiare nu se vor face 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.

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. IV. DISPOZIȚII FINALE

(1) Costul documentației de licitație este de 100 (una sută) 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.

(3) Imobilul nu poate fi înstrăinat pentru o perioadă de minim 5 (cinci) ani de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

(4) Proprietarul are obligația ca în termen de maxim 3 ani de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare de a edifica construcții (spații de locuit) cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, actualizată, cu modificări și completări ulterioare.

(5) Pentru nerespectarea prevederilor Cap. IV alin.(3) –(4) atrage după sine culpa cumpărătorului, autoritatea contractantă având dreptul să solicite despăgubiri, respectiv rezoluțiunea contractului și decăderea din drepturi a proprietarului.

**Președinte de ședință,
Consilier local
Irimia Andrei**



**Contrasemnează
Secretar General al UAT
Cornel Panțiru**



**Anexa nr. 1. la Caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică
a imobilului situate în Amplasamentul Rotunda, Lot teren curți
construcții în suprafața de 316 mp, comuna 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
Irimia Andrei**



**Contrasemnează
Secretar General al UAT
Cornel Panțiru**



**Anexa nr. 2. la Caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică
a imobilului situat în Amplasamentul rotunda, Lot teren curți
construcții în suprafața de 316 mp, comuna Gura Văii, județ Bacău**

OFERTANT
DECLARAȚIE privind eligibilitatea

Subsemnatul(a) _____, reprezentant al _____, în calitate de ofertant la licitația publică privind vânzarea imobilului situat în Amplasamentul Rotunda, Lot teren curți construcții în suprafața de 316 mp, comuna 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
Irimia Andrei**



**Contrasemnează
Secretar General al UAT
Cornel Panțiru**