



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

HOTĂRÂREA

privind vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a unui imobil (teren + construcție) , aparținând domeniului privat al comunei Gura Văii, județul Bacău, identificat cu nr. Cadastral 62815.

Consiliul Local al comunei Gura Văii, întrunit în ședință ordinară în data de 28 octombrie 2025, legal constituită în prezența unui număr de 11 consilieri din cei 13 aleși

Având în vedere:

- referatul de aprobare cu nr. 7505/29.09.2025 al Primarului Comunei Gura Văii, Domnul Silviu Tinei;
- raportul de Evaluare nr. 73/25.09.2025 întocmit de către Cabinet de Insolvență și Evaluări GAMAN IONUT ADRIAN, prin evaluator autorizat ANEVAR – Gaman Ionuț Adrian și înregistrat la Primăria Gura Văii sub nr.7440/25.09.2025.
- raportul Serviciului Buget , Finanțe și Contabilitate nr.7506/29.09.2025,
- Avizul Favorabil nr. 90/27/10/2025 al Comisiei pentru PROGRAME DE DEZVOLTARE ECONOMICO-SOCIALĂ, BUGET-FINANȚE, ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ ȘI DE DISCIPLINĂ, ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI.
- Anunțul nr. 7507/29/10/2025 pentru punerea în transparență decizională a proiectului de hotărâre.

Prevederile:

- Hotărârile 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 nr. 73/25.09.2025** întocmit de către **Cabinet de Insolvență și Evaluări GAMAN IONUT ADRIAN**, prin evaluator autorizat **ANEVAR – Gaman Ionuț Adrian** și înregistrat la **Primăria Gura Văii sub nr.7440/25.09.2025**, conform **Anexei nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. – Se aprobă vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a unui imobil(teren+construcții) aparținând domeniului privat al comunei Gura Văii, județul Bacău ,aflat în extravilanul Comunei Gura Văii,având nr. Cadastral 62815, 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 100 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, Gaman Ioan



Contrasemnează,

Secretar General al comunei

Cornel Panțiru

Nr.77
Din 28 octombrie 2025

Gura Văii, 28 octombrie 2025

ANEXA LA H.C.L.

NR. 79 DIN 18.10.2024

PRIMĂRIA COMUNA
GURA VĂII

NR. 4660
DIN 25.09.2025

nr. rap 73/25.09.2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN & CONSTRUCȚIE

COMUNA GURA VĂII, JUD. BACĂU



CLIENT: PRIMĂRIA GURA VĂII

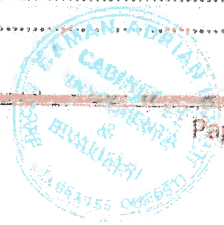
UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA GURA VĂII

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

I)	<i>Sinteza Raportului</i>	4
I.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1)	Identificarea și competența evaluatorului; Declarația de conformitate	6
2)	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
3)	Utilizarea desemnată.....	7
4)	Identificarea activului / datoriei supuse evaluării	7
5)	Tipul și premisa valorii	8
6)	Data evaluării.....	8
7)	Data inspecției	8
8)	Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	8
9)	Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluatorul	9
10)	Ipoteze și ipoteze speciale	10
11)	Utilizarea unui specialist	12
12)	Factori de mediu, sociali și de guvernare (ESG)	12
13)	Tipul raportului care va fi elaborat.....	13
14)	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.	13
15)	Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025.....	14
16)	Moneda în care se exprimă valoarea estimată.....	15
17)	Valabilitatea raportului.....	15
18)	Riscul evaluării.....	15
19)	Accesul la proprietate.....	16
II.	PREZENTAREA DATELOR	17
1)	Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică	17
2)	Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate	17
3)	Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	17
4)	Informatii despre amplasament.....	20
5)	Descrierea terenului	20
6)	Descriere constructiilor edificate fara AC	20
7)	Date privind impozitele si taxele	21
8)	Istoric, incluzind vanzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente	21
III.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	22
1)	Analiza pietei imobiliare.....	22
2)	Analiza cererii probabile	23
3)	Analiza ofertei competitive	24
4)	Echilibrul pieței.....	24
IV.	EVALUARE	27
1)	Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.....	27
2)	Evaluarea terenului Abordarea Prin Piață.....	27
3)	Abordarea prin cost.....	34
4)	Abordarea prin venit.....	37
V.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	39
5)	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valori	39
VI.	ANEXE	40
1)	Oferte vanzare.....	40
2)	Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport	40
3)	Fotografii	40
4)	Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc).....	40
1)	Oferte vanzare.....	41
2)	Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport	45
3)	Fotografii	47
4)	Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc).....	49



Către: PRIMARIA GURA VĂII

Referitor la: proprietate imobiliară formată din teren extravilan și construcție – Domeniul Privat (conform HCL 56/17.07.2025)

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare teren extravilan și construcție, 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 2025, în vigoare la date evaluării și Standardele Internaționale de Evaluare (IVS).

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 19.09.2025, este:

VALOARE DE PIAȚĂ

5.400 eur echivalent a 27.100 lei

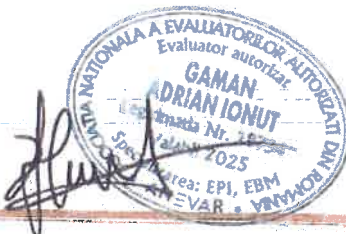
- Valoarea nu este afectată de T.V.A.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice, juridice și alte aspecte de risc menționate în raport.
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport și reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea estimată a proprietății imobiliare.
- 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 limitare a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
- Pentru determinarea valorii de piață a activului evaluat, au fost aplicate metode și tehnici recunoscute la nivel internațional/național, adaptate specificului acestuia și contextului pieței actuale; analiza noastră se bazează pe date de piață actualizate și relevante, asigurând astfel o opinie de valoare independentă și obiectivă, în conformitate cu standardele aplicabile.

Cu deosebită considerație,

Evaluator autorizat ANEVAR:

Adrian Ionuț Gaman – EPI,EBM

Legitimație nr. 18734



1) Sinteza Raportului

Ca urmare a solicitării am procedat la inspectarea în data de 19.09.2025 și evaluarea în data de 19.09.2025 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 că 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 partile implicate.

DATE CU CARACTER GENERAL

Lucrarea de evaluare cuprinde evaluarea dreptului de proprietate asupra proprietății de tip teren agricol situată în localitatea sat/com. Gura Văii, strada/drumul drum de exploatare agricolă, jud Bacău

Client: Primăria Gura Văii

Utilizator desemnat: Primăria Gura Văii

Proprietar: Primăria Gura Văii, cotă 1/1, conform documente puse la dispoziție.

Data efectivă a stabilirii valorii propuse: 19.09.2025

Data inspecției bunului evaluat: 19.09.2025

Descriere obiectiv conform documente & inspecție fizică:

- Teren extravilan în suprafața de 4.745 mp, categoria de folosință curți construcții, împreună cu o construcție tip fânar, în suprafață de 553,9 mp, regim de înălțime parter, situație juridică "fără acte", PIF 1969, descriere conform CF Nr. 62815, Nr. Top. 62815.
- Front stradal: ≈60 m, adâncime: ≈56 m, forma: regulate.
- La momentul inspecției s-a identificat un teren extravilan și o construcție tip fânar, în stare de degradare, structură constructivă metalică și învelitoare parțială din azbociment.
- Acces: drum de exploatare agricolă, drum public, tip drum acces: pietruit.
- Utilități existente la frontal stradal: Apa - nu există în zonă; Curent electric - în apropiere (<=200 m); Canalizare - nu există în zonă; Gaz - nu există în zonă; Termoficare - Nu există în zonă.
- Zonă: extravilan – agricol
- Evaluarea a fost efectuată în ipoteza în care accesul la proprietate se realizează fără restricții.

Observații:

1. Conform HCL 56/17.07.2025, s-a constatat faptul că proprietatea/activul se află în Domeniul Privat al Comunei Gura Văii.
2. Având în vedere faptul că în cadrul extrasului de CF, construcția a fost identificată cu situația juridică "fără acte", conform legislației de specialitate aceasta este o construcție extratabulară și nu face obiectul evaluării. Dar, având în vedere faptul că proprietatea reprezintă un activ al patrimoniului comunei Gura Văii – Domeniul privat, coroborat atât cu principiul maximizării veniturilor UAT-ului în urma unei viitoare tranzacții, cât și cu discuțiile cu reprezentanții Primăriei Gura Văii, evaluarea se va realiza în ipoteza specială a intrării în legalitate a construcției.

Situația juridică a imobilului a fost identificată prin CF 62815, Nr. Top. 62815

Utilizarea desemnată: informare client.



Baza evaluării: valoarea de piață

Piața terenurilor extravilan, curți construcții, situate în zona: extravilan – agricol este piața specifică analizată.

DATE REFERITOARE LA IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.

Identificare scriptică: Conform CF. 62815, Nr top: 62815.

Identificare faptică: Conform inspecției realizate și corespunde cu identificarea scriptică.

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: nu a fost aplicată
- Abordarea prin venit: nu a fost aplicată
- Abordarea prin cost: a fost aplicată

REZULTATUL EVALUĂRII

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață (calitate cantitatea și credibilitatea) care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte utilizarea desemnată a 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 19.09.2025 este de rotund:

VALOARE DE PIAȚĂ

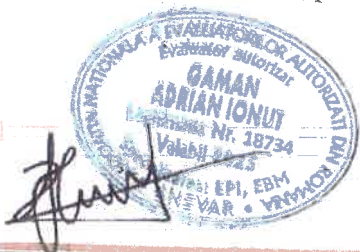
5.400 eur echivalent a 27.100 lei

- 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 limitare 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 ANEVAR

❖ Adrian Ionuț Gaman – EPI, EBM

❖ Legitimăție nr. 18734



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1) Identificarea și competența evaluatorului; Declarația de conformitate.

EVALUATOR.

- ❖ *Adrian Ionuț Gaman – EPLFEBM, membru autorizat ANEVAR.*
- ❖ *Legitimăție nr. 18734.*
- ❖ *Adresa postală: Onești, str. Calea Mărășești, nr. 6, jud. Bacău.*
- ❖ *Telefon 0740.195.183*
- ❖ *e-mail insolventafaliment1983@gmail.com.*

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 implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit / îndeplinesc programul de pregătire profesională continuă.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;
- Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

Responsabilitatea evaluatorului

- 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 ANEVAR.

- ❖ *Adrian Ionuț Gaman – EPLFEBM*
- ❖ *Legitimăție nr. 18734*



2) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Determinând forma și conținutul prezentului Raport de Evaluare înregistrat la evaluator sub nr 73/25.09.2025 cu persoanele pentru care se realizează evaluarea a fost asigurat faptul că acesta conține toate informațiile adecvate necesităților lor.

Client: **Primăria Gura Văii**

Utilizator desemnat: **Primăria Gura Văii**

Proprietar: **Primăria Gura Văii**, cotă 1/1,

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) Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată a 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 a Bunurilor 2025, în vigoare la date prezentei. Raportul de evaluare nu poate fi folosit pentru alte utilizări desemnate decât cele prezentate mai sus.

4) Identificarea activului / datoriei supuse evaluării

Activul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare "extravilan" situate în localitatea sat/com. Gura Văii, strada/ drumul drum de exploatare agricolă, jud. Bacău, Nr Top: 62815

Identificarea dreptului de proprietate asociate proprietății conform CF Nr 62815 partea II a, proprietar: Comuna 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 "extravilan" situate în localitatea sat/com. Gura Văii, strada drum de exploatare agricolă, jud. Bacău, Nr Top: 62815.

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

- Act administrativ nr. HCL 36/29.04.2025 și nr. 4074/08.05.2025.

Identificarea dreptului de proprietate CF Nr 62815 partea II a:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19010 / 16/06/2025	
Act Administrativ nr. HCL nr.36, din 29/04/2025 emis de Consiliul Local Gura Văii; Act Administrativ nr adresa nr.4074, din 08/05/2025 emis de Primaria Gura Văii;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală:	A1
1/1	
1) COMUNA GURA VĂII, DOMENIUL PUBLIC	



Menționi referitoare drepturile de proprietate transmise și la sarcini conform CF Nr 62815 partea a IIIa:

C. Partea III. SARCINI .

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

NU SUNT

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul Nr. 62815 , eliberat la data de 25.08.2025 în urma cererii nr. 27988, 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 și premisa 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 al evaluării.

Conform standardului SEV 102 – Tipuri ale valorii, paragraful A10.1, definiția valorii de piață este următoarea:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Cele mai uzuale premise ale valorii utilizate în SEV sunt următoarele (pentru detalii suplimentare, a se vedea SEV 102 *Tipuri ale valorii*):

- (a) cea mai bună utilizare.
- (b) utilizarea curentă/utilizarea existent.
- (c) vânzarea ordonată.
- (d) vânzarea forțată.

În cadrul prezentului raport de evaluare, valoarea de piață a fost stabilită având la bază premisa utilizării curente/existente.

6) Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor 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 19.09.2025.

7) Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 19.09.2025 de către Gaman Adrian Ionuț-EPI,EBM – Leg. 18734, în prezența proprietarului.

8) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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



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

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

Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății.

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

9) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluatorul

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 de piață obținute pentru vânzări:

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:					
Elemente de comparație	SUBIECT	COMPARABILĂ 1	COMPARABILĂ 2	COMPARABILĂ 3	COMPARABILĂ 4
Pret de oferta		5.000 lei	40.000 lei	4.000 lei	5.000 lei
		986 €	7.890 €	789 €	986 €
Suprafața mp	4.745 mp	5.698 mp	40.031 mp	4.030 mp	5.000 mp
Pret euristic		1.730,9 €/mp	1.971,1 €/mp	1.957,9 €/mp	1.972,6 €/mp
Tip comparabilă		oferta identificată pe site-ul direcției agricole	oferta identificată pe site-ul direcției agricole	oferta identificată pe site-ul direcției agricole	oferta identificată pe site-ul direcției agricole
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Condiții de vânzare	fără	fără	fără	fără	fără
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare	extravilan com Gura Vail	extravilan com Gura Vail	extravilan com Gura Vail	extravilan com Gura Vail	extravilan com Gura Vail
Zona (similare / superioară / inferioară)	rurală similare	rurală similare	rurală similare	rurală similare	rurală similare
Acces	direct/ drum pantant / facil	direct/ drum pantant / facil	direct/ drum pantant / facil	direct/ drum pantant / facil	direct/ drum pantant / facil
Destinația (utilizarea terenului)	extravilan - arabă	extravilan - arabă	extravilan - arabă	extravilan - arabă	extravilan - arabă
Suprafața mp/ha	4.745 mp 0,4745 ha	5.698 mp 0,5698 ha	40.031 mp 4,0031 ha	4.030 mp 0,4030 ha	5.000 mp 0,5000 ha
Utilități	în proximitate	în proximitate	în proximitate	în proximitate	în proximitate
Grad de comasare	100%	100%	100%	100%	100%
CALITATE (I / I-II / II)	I-II	I-II	I-II	I-II	I-II
Altețe (FS, forma, PUZ, panta, etc)	declivitate <2%	declivitate <2%	declivitate <2%	declivitate <2%	declivitate <2%
Topografie					
Împrejurare	nu	nu	nu	nu	nu
Informații de piață obținute (surse)					
COMPARABILĂ A - link	https://dadrbaeau.ro/oferte-vanzare/				
COMPARABILĂ B - link	https://dadrbaeau.ro/oferte-vanzare/				
COMPARABILĂ C - link	https://dadrbaeau.ro/oferte-vanzare/				
COMPARABILĂ D - link	https://dadrbaeau.ro/oferte-vanzare/				

În prezenta evaluare nu am apelat la un specialist sau la un furnizor extern de servicii.

”Documentare și raportare (IVS 106)

20.1 Documentația reprezintă înregistrarea, sub formă scrisă, a evaluării sau a verificării evaluării și poate include comunicările cu clientul și/sau documentele de lucru utilizate pentru a susține concluziile la care s-a ajuns, precum și conformitatea cu SEV.

20.2 Documentația trebuie întocmită în așa fel încât să descrie evaluarea sau verificarea evaluării și trebuie să fie suficient de cuprinzătoare pentru a descrie concluzia la care a ajuns evaluatorul. Documentația trebuie să fie adecvată, astfel încât, aplicând raționamentul profesional, să permită evaluatorului să înțeleagă termenii de referință ai evaluării, activitatea desfășurată și concluziile la care s-a ajuns.

20.3 În anumite situații, întreaga documentație este inclusă în raportul de evaluare sau în raportul de verificare a evaluării. În alte situații, în funcție de termenii de referință conveniți, evaluatorul trebuie să întocmească o documentație suplimentară. Documentația ar trebui să includă însă nu se limitează la acestea: comunicările cu clientul, metodele alternative analizate, informațiile și datele de intrare suplimentare care au fost luate în considerare, riscurile și abaterile care au fost abordate, raționamentul profesional utilizat și procedurile de verificare a calității evaluării aplicate. ”

10) Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare, de aceea nu ne asumăm nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice. Dreptul de proprietate asupra terenului este considerat valabil și proprietatea poate fi vândută;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare urbanistice, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Proprietatea se evaluează ca fiind liberă de orice sarcini;
- Toate informațiile furnizate de clientul lucrării se consideră a fi autentice, dar nu putem garanta asupra preciziei acestora;
- Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta destinatarul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara celor expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale administrative locale sau republicane sau de către alte organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- În afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ca azbest, izolație ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase ce pot afecta valoarea proprietății. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor.
- Situația actuală a proprietăților imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în extrasul de CF și releveul/memoriul tehnic 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 data 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 inspectiei; 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 măsuratori, evaluarea va trebui reconsiderată.

- Imobilele sunt aflate sub incidența art 3 alin1 din legea 17/2014

Ipoteze special legate de situația juridică: nu este cazul

Alte ipoteze specifice: nu este cazul

Evaluarea a fost efectuată în ipoteza în care accesul la proprietate se realizează fără restricții.

11) Utilizarea unui specialist

Evaluatorul nu a recurs la sprijinul unui specialist.

12) Factori de mediu, sociali și de guvernare (ESG)

Prezentă evaluare a luat în considerare aspectele legate de factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG) doar în măsura în care aceștia au un impact direct și cuantificabil asupra valorii de piață a proprietății și sunt evidențiate în documentația tehnică sau juridică pusă la dispoziția evaluatorului, sau sunt perceptibile vizual la inspecția proprietății și influențează deciziile participanților pe piață.

Conform SEV 104 - Informații și date de intrare: Anexă: „*Evaluatorul ar trebui să fie conștient de legislația și contextul de reglementare relevante pentru factorii de mediu, sociali și de guvernare care influențează evaluarea*”.

Factori de Mediu (Environmental)

Riscuri naturale: Inundații, alunecări de teren, eroziune, secetă, risc de îngheț târziu sau grindină.

Calitatea mediului: Lipsa surselor majore de poluare industrială; posibil impact de la utilizarea îngrășămintelor sau pesticidelor în zonă.

Reglementări de mediu: Proximitate față de arii naturale protejate (ex: situri Natura 2000), restricții privind defrișarea sau modificarea terenului; obligativitatea menținerii biodiversității sau a habitatelor agricole tradiționale.

Observație: Terenul evaluat se află într-o zonă agricolă cu un nivel scăzut de risc ecologic și nu sunt identificate restricții de mediu semnificative care să afecteze utilizarea curentă.

Factori Sociali (Social)

Acces la infrastructură: Drumuri agricole, acces la surse de apă (canale de irigații, puțuri), proximitate față de localități, ferme sau puncte de colectare/procesare agricolă.

Activitate agricolă și comunitară: Gradul de utilizare agricolă a terenurilor din zonă, existența fermelor active, coeziunea socială în comunitatea rurală.

Potențial agricol și economic: Cererea pentru terenuri agricole în zonă, posibilitatea reconversiei în culturi profitabile, facilități pentru accesarea fondurilor europene (ex: APIA, PNDR).

Observație: Zona este caracterizată printr-o activitate agricolă stabilă, acces relativ bun la drumuri locale și integrare funcțională în circuitul agricol regional.

Factori de Guvernare (Governance)

Reglementări și evidență funciară: Teren înscris în cartea funciară, cu documente de proprietate valabile, delimitare cadastrală clară, categorie de folosință „teren arabil” (sau altă utilizare agricolă).

Conformitate legală: Respectarea reglementărilor privind folosința agricolă a terenului, lipsa restricțiilor majore în ceea ce privește lucrările agricole sau accesul.

Risc juridic și transparență: Absența litigiilor, ipotecilor, procedurilor de expropriere, sau altor sarcini care pot afecta valoarea de piață.

Observație: Terenul are o situație juridică clară, este liber de sarcini și poate fi exploatat agricol fără impedimente legale.

Concluzie ESG

Analiza ESG pentru terenul agricol extravilan nu a identificat riscuri semnificative care să afecteze valoarea de piață sau utilizarea agricolă a acestuia.

Existența activității agricole în zonă, lipsa riscurilor juridice și contextul natural favorabil susțin menținerea valorii și atractivității terenului pentru exploatare agricolă sau investiții în domeniul rural.

13) Tipul raportului care va fi elaborat

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii, riscul de garanție, anexe (harti, documentar foto, documente, oferte relevante).

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 106 – Documentare și Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

SEV 109 - Documentare și raportare (IVS 106) - 30.4 Formatul rapoartelor de evaluare poate varia, de la rapoarte descriptive cuprinzătoare, la rapoarte sintetice.

“SEV 101 Termenii de referință ai evaluării – Pct. 20.2: Termenii de referință ai evaluării trebuie stabiliți și conveniți în scris între client și evaluator înainte de finalizarea raportului de evaluare. Oricare modificare a termenilor de referință ai evaluării înainte de finalizarea evaluării trebuie comunicată și convenită în scris.

Se vor face referiri la acele părți ale raportului care ar putea să fie excluse, conform specificației din SEV.

“ SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105): 30.1 Evaluatorul trebuie să stabilească dacă modelul de evaluare este adecvat, ceea ce, în sensul SEV 105 Modele de evaluare, înseamnă „potrivit scopului” în ceea ce privește activele sau datoriile evaluate, termenii de referință ai evaluării și metoda de evaluare. Evaluatorul trebuie să aplice raționamentul profesional pentru a analiza caracteristicile unui model de evaluare astfel încât să poată selecta cel mai adecvat model de evaluare.”

Utilizarea desemnată 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.

În tema comenzii 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 106 - Documentare și raportare (IVS 106) convenite în prealabil cu solicitantul.

14) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.

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 utilizarea desemnată declarată, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru utilizarea desemnată menționată în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți sau utilizat de către alte persoane, fie pentru utilizarea desemnată declarată, fie pentru oricare altă utilizare.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

15) Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), elaborate de către ANEVAR în stransă legătură cu situația economică și legislativă din România.

Conform cerințelor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2025**, analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate pe baza:

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active

Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)



16) Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO. Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 5,0695 lei pentru un euro. Exprimarea în valuta a opiniei finale o considerăm adecvata doar atata vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similar, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, 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 data, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextual economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiu de dezvoltare al pieței specifice și utilizarea desemnată 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 data 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) Riscul evaluării

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care influențează valoarea de piață a imobilelor rezidențiale tip casa. Se constată o piață relativ activă, oferta zonală este medie, cererea medie.

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

Riscul de garanție se referă la riscurile care pot afecta valoarea sau lichiditatea bunului evaluat, influențând astfel capacitatea acestuia de a servi drept colateral eficient pentru un împrumut. Aceste riscuri pot proveni din diverse surse.

Prezentul raport de evaluare, întocmit având utilizarea desemnată garantarea unui împrumut bancar, a analizat valoarea de piață a proprietății. Cu toate acestea, este important de subliniat că valoarea unei garanții poate fi influențată de anumiți factori de risc care pot afecta capacitatea acesteia de a acoperi împrumutul în cazul unei executări silite. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru riscurile comerciale sau de credit asociate împrumutului.

Valoarea de piață estimată reflectă condițiile de piață existente la data evaluării. Fluctuațiile viitoare ale pieței imobiliare (scăderi de preț, creșteri ale dobânzilor, schimbări economice) pot afecta valoarea garanției pe parcursul perioadei de creditare.

În cazul unei eventuale executări silite, lichidarea proprietății poate dura o perioadă de timp și poate implica costuri semnificative (ex: comisioane, taxe, cheltuieli de marketing), care nu au fost incluse în estimarea valorii de piață. Capacitatea de lichidare rapidă poate fi afectată și de caracteristicile unice ale proprietății, de volumul tranzacțiilor pe piața locală sau de condițiile economice generale.

19) Accesul la proprietate

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

Categorie drum acces : **public**

Conform extras de Carte Funciara adresa este com. Gura Văii.

La momentul inspecției accesul la proprietate s-a realizat din drum public – drum de exploatare agricolă.

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: Localitatea sat/com. Gura Văii, strada/drumul drum de exploatare agricolă, județul Bacău

- Descrierea dreptului asupra proprietății imobiliare
- Dreptul de proprietate asupra terenului este deplin; conform extras CF după care am primit o copie, imobilul este înscris în CF nr. 62815 - sat/com. Gura Văii, astfel (descriere conform extras CF partea I):



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62815 Gura Văii

Nr. cerere	27988
Zila	25
Luna	08
Anul	2025
Cod verificare 100193526954	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bacău, UAT Gura Văii

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62815	4.745	Teren neîmprejmuit; Imobilul măsurat este neîmprejmuit. „IMOBIL ÎNREGISTRAT ÎN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR” CONFORM LEGII 7/1996

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra- vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	NU	4.745	11	355	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	62815-C1	construcții anexa	553,9	Fara acte	S. construită la sol: 553.9 mp; S. construită desfășurată: 553.9 mp; Fanar P. construit în anul 1969.

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 N periferică a localității sat/com. Gura Văii, zona: extravilan – agricol. Zona este Agricolă. În vecinătate sunt terenuri agricole, cultivate.

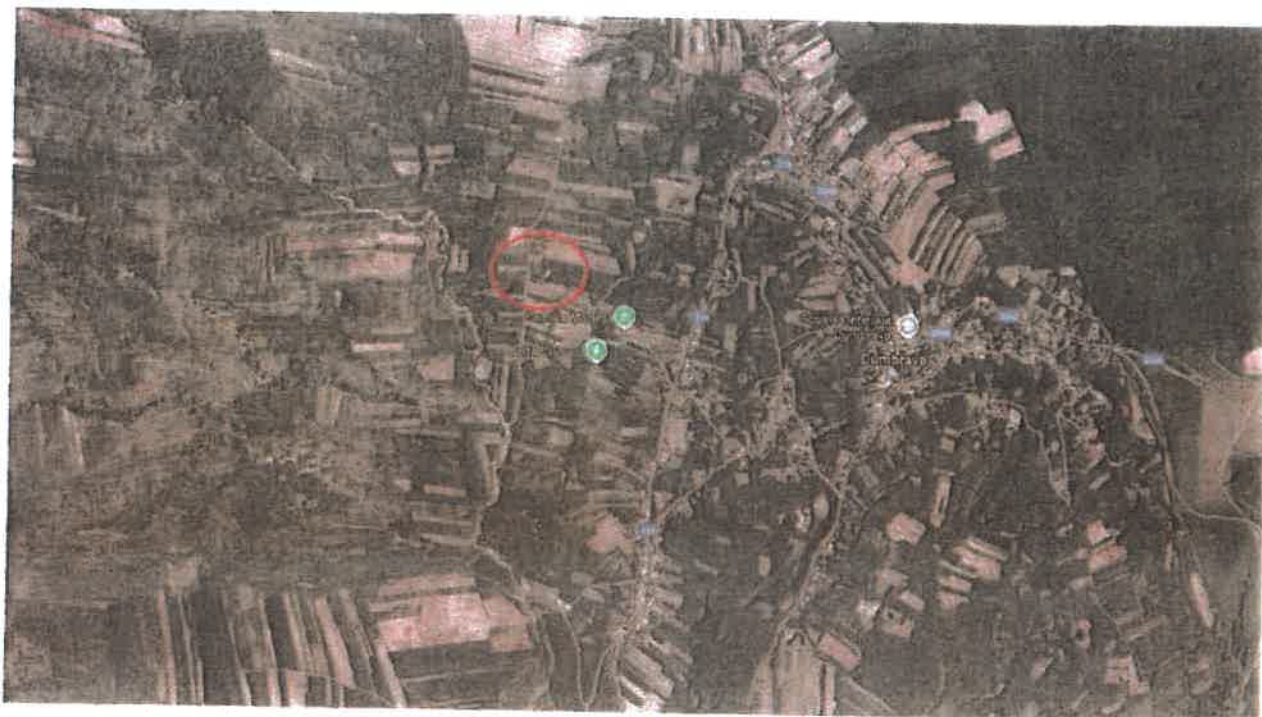


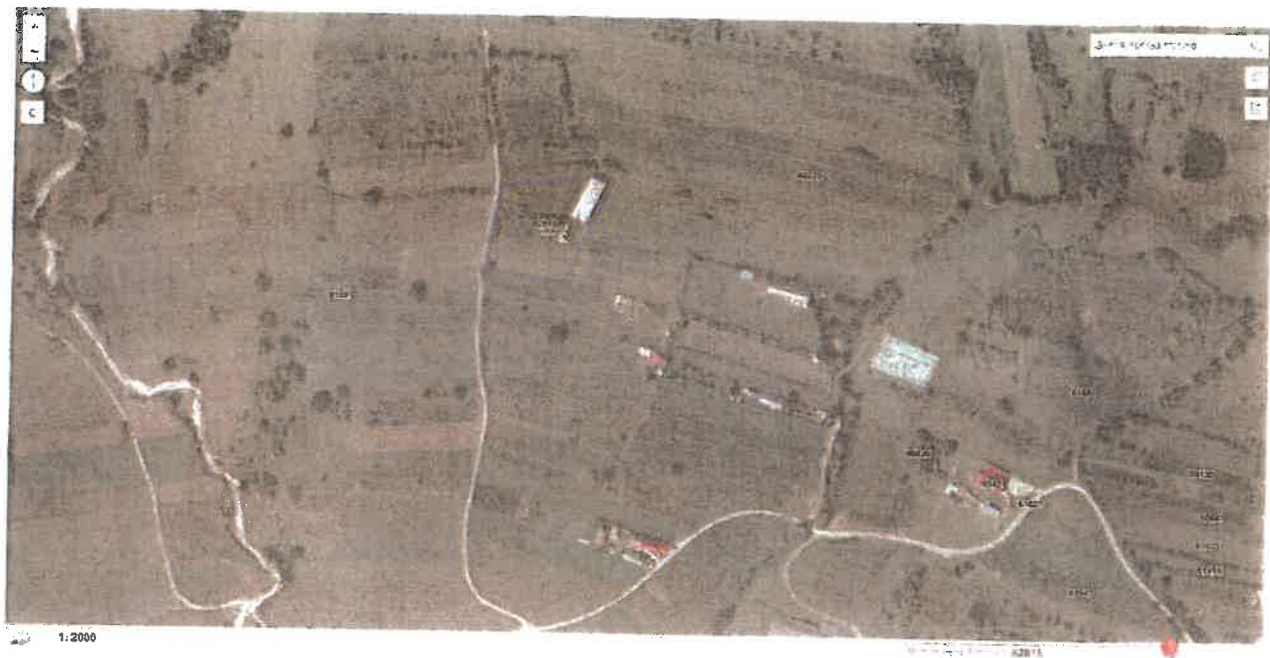
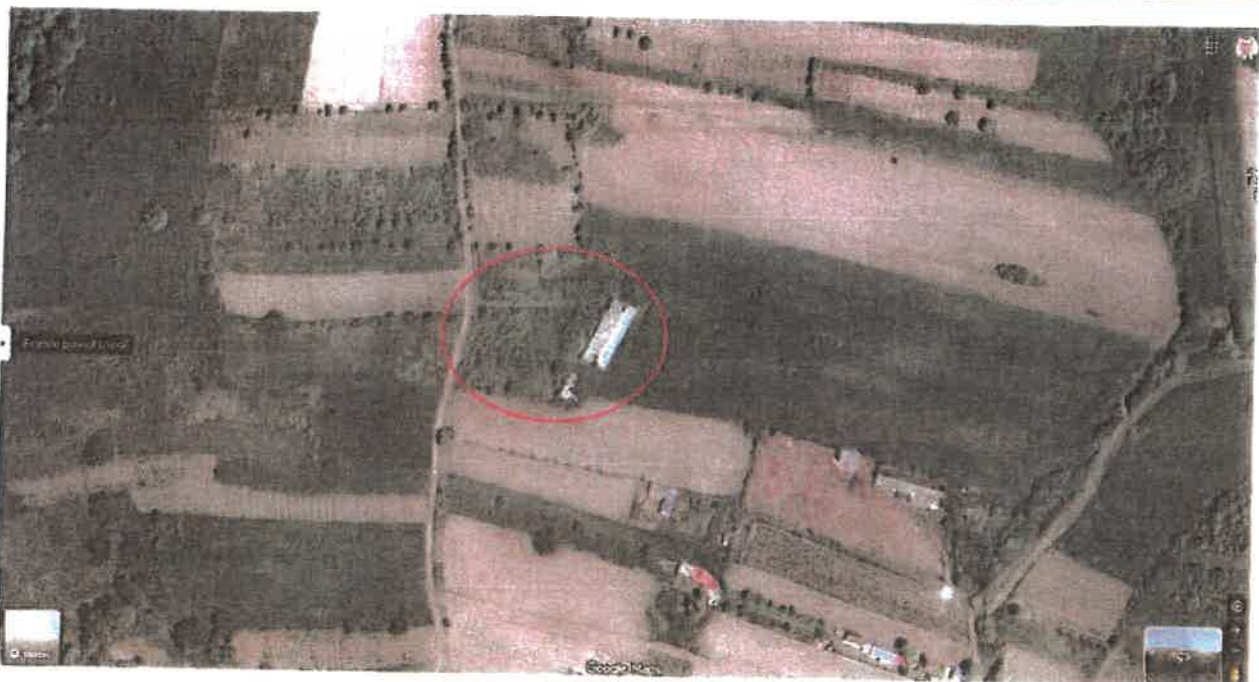
Utilitățile aferente existente pe amplasamente (la limita terenului): Apa - nu exista in zona ; Curent electric - in apropiere (≤ 200 m) ; Canalizare - nu exista in zona ; Gaz - nu exista in zona ; Termoficare - Nu exista in zona

Aspectul arhitectural al zonei în care este situată proprietatea imobiliară evaluată este de zonă agricolă , având o vechime de 60 -100 ani.

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

Zona : extravilan – agricol





Descriere localitate:

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

4) Informatii despre amplasament

Artere importante de circulație în apropiere:

➤ Strada – DJ119

Zona: extravilan – agricol.

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

Accesul se realizează dinspre str. DJ 119 – str. drum de exploatare agricolă.

Drumurile de acces sunt publice și pământ.

Accesul la proprietate se realizează de pe strada/ drumul drum de exploatare agricolă.

5) Descrierea terenului

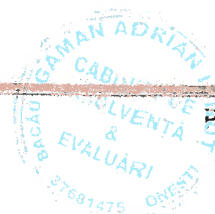
Proprietatea ce face obiectul evaluării este un teren tip extravilan, cu drum de acces pământ. Acces se realizează: drum de exploatare agricolă.

Descrierea terenului.

Drum acces	pământ		
Front Stradal (ml)	≈60 m		
Declivitate	Sub 2 %		
Intravilan / extravilan	extravilan		
Categoria de folosinta	curti construcții		
Adancime (ml)	≈56 m		
Forma	regulate		
Construcție	Cladire tip fânar, regim de înălțime parter, suprafață construită 553,9 mp, PIF 1969. Sistem constructivă: structură metalică și învelitoare parțială din azbociment; stare fizică nesatisfăcătoare.		
Utilitati existente la frontal stradal	Apa - nu exista in zona ; Curent electric - in apropiere (<=150 m) ; Canalizare - nu exista in zona ; Gaz - nu exista in zona ; Termoficare - Nu exista in zona		

6) Descriere constructiilor edificate fara AC

Nu exista la momentul inspectiei constructii edificate pe teren.



7) **Date privind impozitele si taxele**

Valoarea taxelor și impozitelor pe anul 2025 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 și ofertele sau cotațiile curente**

Nu există informații cu privire la istoricul tranzacțiilor.

III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1) Analiza pieței 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 un teren extravilan, curți construcții, Terenul este situat în localitatea sat/com. Gura Văii, zona extravilan – agricol . În acest perimetru există proprietăți imobiliare de tip agricol.

Practic pentru terenurile studiate piața este:

- extravilan
- zona : extravilan – agricol
- Tip drum acces : pamant
- Categoria de folosinta : curți construcții
- Adresa : drum de exploatare agricolă



Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip extravilan, piață a cărei arie geografică se poate defini ca fiind localitatea sat/com. Gura Văii, zona extravilan – agricol.

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

În legătura cu bonitatea cadastrală a terenurilor, acestea se împart în cinci clase de calitate în funcție de grosimea profilului de sol, grosimea orizontului de humus, textura și conținutul de schelet, valoarea reacției pH, gradele de podzolire, saraturare, eroziune, alunecare și inundare, formele de relief, natura și însușirile rocilor mama, adâncimea apelor freatice și compoziția chimică a acestora, precum și de intervenția omului cu lucrări de îmbunătățiri funciare. Conform acestor criterii rezultă următoarele categorii de calitate:

- ∴ **Terenuri din clasa I de fertilitate** – sunt terenuri care se pretează la orice categorie de folosință agricolă, nu necesită lucrări de îmbunătățiri funciare, sunt soluri profunde care au un orizont de humus bine dezvoltat (peste 50 cm grosime), cu o textură luto-nisipoasă sau lutoasă, fără conținut de schelet, reacție neutră slab alcalină și slab acidă, nu se manifestă nici un proces de degradare ca podzolire, saraturare, eroziune sau mlastinire iar inundațiile se petrec o dată la 8-10 ani, pantele sunt sub 5%.
- ∴ **Terenuri din clasa a II-a de fertilitate** – sunt terenuri pretabile pentru toate plantele cultivate, au orizontul de humus mai puțin dezvoltat, textura variază de la nisip-lutos la lut-argilos, reacția este slab acidă și slab alcalină, prezintă uneori procese de podzolire, salinizare, eroziune sau mlastinizare, pante între 5-10%, sursa de apă este satisfacătoare
- ∴ **Terenuri din clasa a III-a de fertilitate** – sunt terenuri în care încep să apară evidente procese de degradare, preetabilitatea pentru arabil este diminuată, orizontul de humus este slab dezvoltat, textura variază de la nisip-lutos la argilo-lutos, reacția pH variază de la acidă la alcalină, inundarea se poate produce o dată la 4-6 ani, relieful este colinar iar drenajul solului este nesatisfacător
- ∴ **Terenuri din clasa a IV-a de fertilitate** – sunt acelea la care procesele de degradare se manifestă puternic, folosirea ca arabil este foarte redusă, se pretează la plantatii de vii, pomi și pajisti, în marea lor majoritate necesită lucrări de îmbunătățiri funciare, în special de combatere a eroziunii.
- ∴ **Terenuri din clasa a V-a de fertilitate** – sunt terenuri ce conțin rocile ajunse la suprafață, au în general condiții nefavorabile pentru dezvoltarea plantelor, cele mai potrivite folosințe sunt pasunile, fanetele ori livezile, necesită lucrări de combatere a eroziunii sau lucrări hidroameliorative când se afla pe turbării, mlastini sau zone cu inundații de lungă durată.

Bonitatea terenurilor agricole în ansamblul ei se bazează nu numai pe fertilitatea solului ci are în vedere și factori de climă, relief și hidrologie. În zona în care se afla terenurile evaluate predomină categoria II dar există și terenuri de calitate inferioară III sau superioară I de fertilitate a terenurilor.

Pe piața se observă diferențele între terenurile cu clasă de fertilitate superioară și cele cu clasă inferioară, prețurile variază cu cca 10% între categorii, dar se remarcă și lipsa informațiilor în zona în ceea ce privește calitatea solului, precum și inexistența studiilor pedologice.

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 – mare

3) Analiza ofertei competitive

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

Oferta pentru acest tip de terenuri este medie.

4) Echilibrul pieței

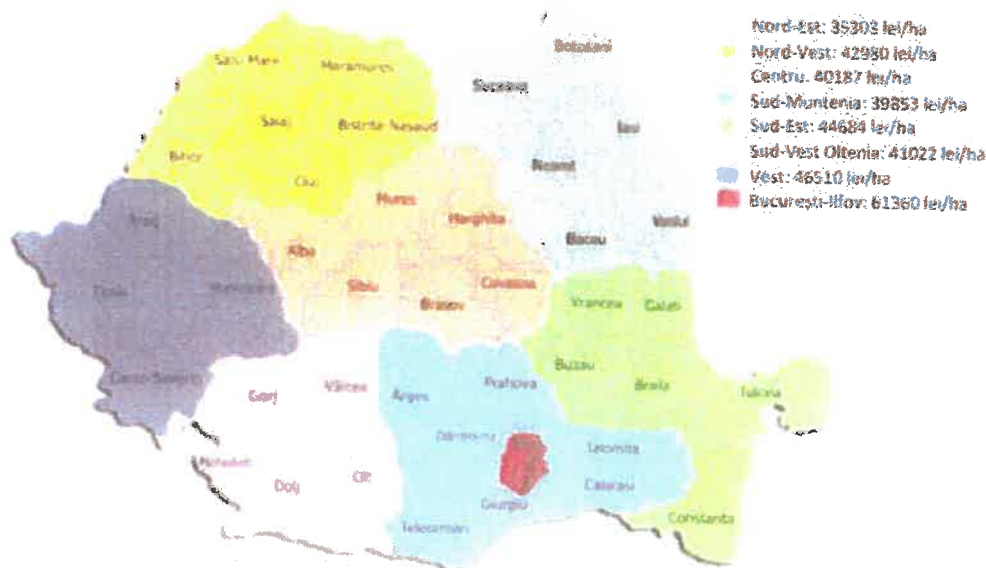
În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de case, în prezent, oferta este relativ egală cu cererea.

- Ofertele de vânzare pentru terenuri similare în zone asimilabile din zona extravilan – agricol variază în intervalul 2000 euro – 3.000 euro/ha în funcție de drum, front stradal, utilități, categoria de folosință.
- Ofertele de închiriere nu au putut fi identificate în zona .

1. Prețurile medii ale terenurilor agricole în România

- Utilizând metodologia convenită la nivel european, în România, în anul 2023, prețul mediu al unui hectar de teren arabil a fost de 41624 lei/ha. Cel mai scăzut preț mediu s-a înregistrat în Regiunea Nord-Est, 35303 lei/ha, în timp ce în Regiunea București-Ifov s-a înregistrat cea mai ridicată valoare, respectiv 61360 lei/ha.

Grafic 1: Prețurile medii ale terenurilor arabile pe regiuni de dezvoltare în anul 2023 (lei/ha)



Link: https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdt/pda2023r.pdf

Prețurile terenurilor agricole vor urma o tendință de creștere și în 2025, având în vedere trendul natural de convergență a prețurilor către nivelurile înregistrate în țările din Uniunea Europeană, însă marja de creștere nu va depinde doar de așteptările proprietarilor, ci și de corelarea profitabilității producției agricole și

investitiile in teren, potrivit celui mai recent raport al NAI Romania. Un element esential pentru evolutia viitoare a preturilor terenurilor agricole va fi si pretul cerealelor, care poate tempera din ritmul ascendent al preturilor, noteaza consultantii NAI

"Piata terenurilor agricole din Romania a cunoscut un interes deosebit din partea diferitelor categorii de clienti, convinsi fiind de potentialul acestui segment de piata, generat de diferenta semnificativa de pret intre terenurile din Romania si cele din Europa vestica. Prezenta fondurilor de investitii straine importante si activitatea sustinuta de prospectare a pietei sunt elemente care prefigureaza o evolutie pozitiva in perioada urmatoare", se mentioneaza in raportul NAI Romania.

Oferta de terenuri agricole in Romania

Prețul mediu al unui hectar de teren arabil, în România, a fost de 41.624 lei/hectar (ha) în anul 2023, cel mai scăzut nivel fiind înregistrat în Regiunea Nord-Est, de 35.303 lei/ha, în timp ce în Regiunea București-Ilfov a fost consemnată cea mai ridicată valoare, respectiv 61.360 lei/ha, arată datele Institutului Național de Statistică (INS).

În anul 2023, comparativ cu anul precedent, în România s-a înregistrat o creștere de aproximativ 4,8% a prețului mediu pentru terenul arabil, cea mai însemnată creștere fiind în Regiunea de Nord-Vest a României (+13,9%).

Conform datelor INS, în celelalte regiuni prețul mediu al unui hectar de teren arabile sunt: Nord-Vest – 42.980 lei/ha, Centru – 40.187 lei/ha, Sud-Muntenia – 39.853 lei/ha, Sud-Est – 44.684 lei/ha, Sud-Vest Oltenia – 41.022 lei/ha și Vest – 46.510 lei/ha.

Conform datelor metodologice, terenul agricol este principalul mijloc de producție în agricultură, are anumite caracteristici distincte determinate de elemente precum solul, apa, biodiversitatea și climatul, iar aceste caracteristici conferă terenului o anumită valoare și un preț distinct. Terenul arabil reprezintă terenul lucrat (arat sau cultivat) în mod regulat, în general în cadrul unui sistem de rotație a culturilor. Pășunea permanentă cuprinde terenul utilizat pentru pășunatul animalelor sau pentru producerea de furaje care nu este inclus pe o perioadă de minim 5 ani în sistemul de rotație a culturilor.

Comasarea terenurilor este foarte importanta deoarece "exista un optim intre suprafata si comasare, astfel incat utilizarea utilajelor agricole sa fie eficienta din punct de vedere economic. Astfel, culturile vegetale mari (grau, porumb, floarea-soarelui, soia etc) sunt rentabile pe suprafete mai mari de 500 ha. Terenurile mai mici sunt rentabile pentru horticultura si culturi specializate. O comasare de 100% este ideala, insa si loturile de 15-20 ha aflate la distanta de maximum 1 km sunt atractive pentru fermieri", au explicat consultantii NAI Romania.

Fondurile straine de investitii, principalii cumparatori de terenuri agricole

Principalii sustinatori ai cererii sunt fondurile straine de investitii, care au capacitatea financiara sa achizitioneze suprafete foarte intinse de terenuri, precum si informatiile de piata necesare. Cei mai activi clienti straini care prospecteaza piata sunt companiile din Statele Unite, Marea Britanie, Germania, China si Orientul Mijlociu. Clientii locali sunt in general companiile specializate in productia si prelucrarea carni, care investesc in culturi agricole de cereale pentru consum propriu la fermele detinute. In ultima perioada, pe piata a aparut o noua categorie de clienti locali, mai precis, mici antreprenori in diverse afaceri, care achizitioneaza mici suprafete de teren in scop speculativ sau in eventualitatea de a crea microferme si accesa fonduri europene pentru culturi, in special horticole.

Link: http://www.wall-street.ro/special/professional-real-estate/180670/preturile-terenurilor-agricole-vor-fi-in-crestere-si-in-2015-deja-in-unele-zone-sunt-la-6-000-euro-ha.html?gclid=CiwKEAiAh560BRDu-aD93r-J_zoSJACrxZG2kjcVpAqucsvNMLWhvtMX75iC4F6q16-NM3VjoEtFxoCdaPw_wcB

Piața terenurilor agricole din România a cunoscut o evoluție ascendentă în ultimul deceniu, cu creșteri ale prețului unui hectar între 25 și 40%, reflectând o cerere în continuă creștere și îmbunătățiri ale infrastructurii agricole, arată o analiză realizată de Appraisal & Valuation SA, firma deținătoare a brandului NAI Romania & Moldova și emitent listat pe BVB (simbol: APP). Deși prețurile terenurilor au evoluat în ritmuri diferite în funcție de regiune, toate zonele au înregistrat majorări semnificative în intervalul 2015-2024, potrivit unui comunicat.



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 102 Tipuri ale valorii

A90.1 Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

A90.2 Conceptul de cea mai bună utilizare se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare. Cu toate ca multe active financiare nu au utilizări alternative, pot exista circumstanțe în care este necesară luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.

A90.3 Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul necesar conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

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	Permisă legală	Posibil Fizic	Fezabila Financiar	Maxim Productiva
Agricola	da	da	da	da
Agro Industrială	da	da	da	nu

Prin urmare, analiza se va îndrepta în continuare pe susținerea celei mai bune utilizări actuale, cea de teren pentru dezvoltare . Agricolă – teren arabil extravilan

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 dată, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).
- Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.
- Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe au fost :

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

Oferta de teren este relativ stabilă, cu toate că pot apărea ușoare modificări ale ofertei și calității terenului pe durata vieții omenești (eroziuni, poluare cu reziduuri, tehnologii agricole necorespunzătoare, desertificare, 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.

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

Concluzie: Intervalul de valori posibile este: **1.700 euro/ha – 2.000 euro/ha**. Se alege terenul comparabil cu ajustare totală brută procentuală minimă, rezultând o valoare estimată de evaluator de **2.000 EURO/ha**.

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

10.100 lei echivalent a 2.000 euro

Terenul în proprietate este de 4.745 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					
Elemente de comparație	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Pret de oferta		5.000 lei	40.000 lei	4.000 lei	5.000 lei
		986 €	7.890 €	789 €	986 €
Suprafata mp	4.745 mp	5.698 mp	40.031 mp	4.030 mp	5.000 mp
Suprafata transformate in ha	0.4745 ha	0.5698 ha	4.0031 ha	0.4030 ha	0.5000 ha
Pret eur/ha		1.731 €	1.971 €	1.958 €	1.973 €

Tip comparabila		oferta identificata pe siteul directiei agricole	oferta identificata pe siteul directiei agricole	oferta identificata pe siteul directiei agricole	oferta identificata pe siteul directiei agricole
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare absoluta		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Pret ajustat		1.731 €	1.971 €	1.958 €	1.973 €
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		1.731 €	1.971,1 €	1.958 €	1.973 €
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		1.731 €	1.971,1 €	1.958 €	1.973 €
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		1.731 €	1.971,1 €	1.958 €	1.973 €
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		1.731 €	1.971,1 €	1.958 €	1.973 €
Localizare	extravilan com Gura Vail	extravilan com Gura Vail	extravilan com Gura Vail	extravilan com Gura Vail	extravilan com Gura Vail
Zona (similara / superioara/ inferioara)	rurala similara	rurala similara	rurala similara	rurala similara	rurala similara
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare absoluta (euro)		0	0	0	0
Pret ajustat		1.731 €	1.971 €	1.958 €	1.973 €
Acces	direct/ drum pamant / facil	direct/ drum pamant / facil	direct/ drum pamant / facil	direct/ drum pamant / facil	direct/ drum pamant / facil
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare absoluta (euro)		0	0	0	0
Pret ajustat		1.731 €	1.971 €	1.958 €	1.973 €
Destinatia (utilizarea terenului)	extravilan - arabil	extravilan - arabil	extravilan - arabil	extravilan - arabil	extravilan - arabil
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare absoluta (euro)		0	0	0	0
Pret ajustat		1.731 €	1.971 €	1.958 €	1.973 €
Suprafata mp/ha	4.745 mp 0,4745 ha	5.698 mp 0,5698 ha	40.031 mp 4,0031 ha	4.030 mp 0,4030 ha	5.000 mp 0,5000 ha
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare absoluta (euro)		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		1.731 €	1.971 €	1.958 €	1.973 €
Utilitati	in proximitate	in proximitate	in proximitate	in proximitate	in proximitate
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		1.731 €	1.971 €	1.958 €	1.973 €
Grad de comasare	100%	100%	100%	100%	100%
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare absoluta (euro)		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		1.731 €	1.971 €	1.958 €	1.973 €
CALITATE (I / I-II / II)	I-II	I-II	I-II	I-II	I-II
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare absoluta (euro)		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		1.731	1.971	1.958	1.973
Altele (FS, forma, PUZ, panta, etc) Topografie	declivitate <2%	declivitate <2%	declivitate <2%	declivitate <2%	declivitate <2%
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare absoluta (euro)		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		1.731 €	1.971 €	1.958 €	1.973 €



Imprejmuire	nu	nu	nu	nu	nu
		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Pret ajustat eur/ha		1.700 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
Ajustare total neta		0	0	0	0
Ajustare totala neta %		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala bruta		0	0	0	0
Ajustare totala bruta %		0%	0%	0%	0%
S-a ales COMPARABILA cu cea mai mica ajustare totala bruta %			Data :	19.09.2025	
			leuro =	5,0695 lei	
Valoare teren	2.000 €	echivalent a	10.100 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 Ajustare de (%) : Nu s-au aplicat ajustare deoarece ofertele au fost preluate de pe siteul directiei agricole.				0%
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 ajustare, 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 să folosească calcule de echivalență cash; Nu s-a aplicat ajustare, 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 ajustare, fara				
Condițiile pieței	Pentru oferte nu am aplicat corecții deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluării, chiar dacă data anunțului este mai veche. Pentru tranzacții ajustarea ține cont de evoluția pieței imobiliare specifice dintre data tranzacției și data evaluării. - Nu s-a aplicat ajustare, prezent.				
Tip / Localizare / Zonare (ultracentral / central / semicentral / periferic)	Proprietatea subiect	zona	Ajustare %	Ajustare absoluta (euro)	explicatii (zona similara/superioara/inferioara)
		extravilan com Gura Vaii			
	Comparabila 1	extravilan com Gura Vaii	0%	0,0	rurala similara
	Comparabila 2	extravilan com Gura Vaii	0%	0,0	rurala similara
	Comparabila 3	extravilan com Gura Vaii	0%	0,0	rurala similara
	Comparabila 4	extravilan com Gura Vaii	0%	0,0	rurala similara

ACCES	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut. Diferentele estimate in urma studierii pieteti specifice sunt cuprinse in 300 euro si 500 euro in favoarea terenurilor cu acces din drum asfaltat . Daca accesul la proprietatea subiect se realizeaza pe un drum betonat/asfaltat , si accesul la comparabile se realizeaza pe un drum de pamant sau pietruit , acestea vor fi ajustate cu +300 euro, +400 euro, +500 euro in functie de lungimea drumului fata de cel mai apropiat drum betonat/asfaltat			
	Proprietatea subiect	direct/ drum pamant / facil	Ajustare absoluta (euro)	
	Comparabila 1	direct/ drum pamant / facil	0,0 €	superioara
	Comparabila 2	direct/ drum pamant / facil	0,0 €	superioara
	Comparabila 3	direct/ drum pamant / facil	0,0 €	similara
	Comparabila 4	direct/ drum pamant / facil	0,0 €	similara
Destinatia (utilizarea terenului)	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata destinatie terenului (utilizarea terenului , intravilan cc, intravilan arabil, extravilan curti constructii , extravilan arabil). Pentru trecerea terenului din extravilan 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	extravilan - arabil	Ajustare absoluta (euro)	
	Comparabila 1	extravilan - arabil	0	similara
	Comparabila 2	extravilan - arabil	0	similara
	Comparabila 3	extravilan - arabil	0	similara
	Comparabila 4	extravilan - arabil	0	similara
Suprafata mp/ha	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai compacta cu atat pretul unitar tinde sa creasca , cu cat suprafata este mai mica cu atat pretul unitar tinde sa scada . Diferentele au fost estimate in urma analizei pieteti specifice. Diferentele estimate in urma studierii pieteti specifice sunt cuprinse in 300 euro si 500 euro in favoarea terenurilor cu o suprafata compacta mai mare de 5 HA. Daca suprafata proprietatii subiect este cuprinsa intre 0,1 ha si 0,499 ha si proprietatile comparabile au sprafete cuprinse intre 0,1 ha si 0,499 ha ajustarea este de 0 euro; Daca suprafata proprietatii subiect este cuprinsa intre 0,1 ha si 0,499 ha si proprietatile comparabile au sprafete cuprinse intre 5 ha si 20 h ajustarea este de -300 , -500 euro; Daca suprafata proprietatii subiect este cuprinsa intre 5 ha si 20 ha si proprietatile comparabile au sprafete cuprinse intre 5 ha si 20 h ajustarea este de 0 euro;			
	Proprietatea subiect	4.745 mp	Ajustare %	Ajustare absoluta (euro)
	Comparabila 1	5.698 mp	0%	0 €
	Comparabila 2	40.031 mp	0%	0 €
	Comparabila 3	4.030 mp	0%	0 €
	Comparabila 4	5.000 mp	0%	0 €
Utilitati	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta. Diferentele au fost estimate in urma analizei pieteti specifice			
	Proprietatea subiect	in proximitate	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare (%)
	Comparabila 1	in proximitate	0	0%
	Comparabila 2	in proximitate	0	0%
	Comparabila 3	in proximitate	0	0%
	Comparabila 4	in proximitate	0	0%

Grad de comasare	Ajustările tin cont de diferenta de cotație de pret datorata gradului de comasare (de evaluat si comparabile) - cu cat gradul de comasare este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa creasca, cu cat gradul de comasare este mai mic cu atat pretul unitar tinde sa scada . Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	100%	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare (%)	
	Comparabila 1	100%	0	0%	similara
	Comparabila 2	100%	0	0%	similara
	Comparabila 3	100%	0	0%	similara
	Comparabila 4	100%	0	0%	similara
CALITATE (I / I-II / II)	Ajustările tin cont de diferenta de cotație de pret datorata calitatii terenului I, II,. Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	I-II	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare absoluta (%)	
	Comparabila 1	I-II	0%	0 €	similara
	Comparabila 2	I-II	0%	0 €	similara
	Comparabila 3	I-II	0%	0 €	similara
	Comparabila 4	I-II	0%	0 €	similara
Altele (FS, forma, PUZ, panta, etc) Topografie	Ajustările tin cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime). Cu cat un teren are un front stradal cu o lungime mai mare cu atat pretul unitar tinde sa creasca, daca un teren are doua fronturi stradale pretul unitar tinda sa creasca.				
	Prop subiect	declivitate <2%	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare (%)	
	Comparabila 1	declivitate <2%	0%	0 €	similara
	Comparabila 2	declivitate <2%	0%	0 €	similara
	Comparabila 3	declivitate <2%	0%	0 €	similara
	Comparabila 4	declivitate <2%	0%	0 €	similara

3) Abordarea prin cost

Costul cladirilor .Estimarea costurilor clădirilor se face de un evaluator în conformitate cu planurile de construcție, specificațiile, materialele și tehnicile de construcții.

Costul de înlocuire este costul estimat de construire, la prețurile de la data evaluării, a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, standarde, arhitectură, proiecte și planuri curente. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Baza valorilor estimate o constituie Cataloagele "Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire" – Editura IROVAL 2024-2025 Autor Corneliu Șchiopu.

Metode de estimare a costului

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza trei metode:

- Metoda comparațiilor unitare
- Metoda costurilor segregate
- Metoda devizelor

Deprecieri

GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile" - Nu este permisă utilizarea unor forme ale deprecierei fără a fi prezentată modalitatea de estimare a acestora.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză. Este diferența dintre costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcției și valoarea ei de piață.

- Depreciere fizică este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări sau defecte de structură.
- Deprecierea funcțională este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.
- Deprecierea economică (din cauze externe) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Deprecierea fizica:

- Metoda varstă durată de viață utila:

Prin această metodă, se aplică la costul construcțiilor (C) un raport calculat între vârsta efectivă (Ve) și durata totală de viață utila (Dvut), totul socotit la data evaluării:

$$D = Ve / Dvut * C$$

Deprecierea funcțională :

Deprecierea funcțională este o pierdere în valoare din cauza deficiențelor de concepție sau proiectare a clădirii. Poate fi cauzată și de schimbările în timp referitoare la aspectul clădirii, material sau standarde de construcție (grad seismic, izolație termică). Deficiențele pot fi recuperabile sau nerecuperabile.

Ca să fie recuperabile, costul de înlocuire a unui aspect demodat sau neacceptabil, trebuie să fie mai mic decât creșterea de valoare anticipată.

Neadecvarea funcțională recuperabilă se cuantifică prin costul de înlocuire și poate fi împărțită în trei categorii:

- deficiență ce necesită adăugiri, care se măsoară prin cât de mult costul de adăugire depășește costul elementului dacă el ar fi fost instalat chiar în timpul construcției;

- **deficiență ce necesită înlocuire sau modernizare**, ce este măsurată ca fiind costul elementului minus uzura fizică deja aplicată la elementul existent (valoarea rămasă), plus costul de a demonta elementul existent plus costul de instalare a elementului modern (înlocuitor). **Valoarea rămasă** este definită ca valoarea atribuită unui element ce se scoate de pe proprietatea imobiliară, de obicei pentru a fi folosit în altă parte;
- **supradimensionarea**, care este măsurată ca fiind costul de reconstrucție al elementului minus orice uzură fizică deja aplicată, minus costul de demontare, minus valoarea reziduală, dacă există. O supradimensionare este recuperabilă (dacă, la data evaluării, corectarea este fezabilă economic) sau nerecuperabilă (corectarea nefezabilă economic).

Deprecierea economică :

Deprecierea economică este utilitatea diminuată a unei clădiri cauzată de influențe negative din mediul exterior clădirii și este, de obicei, nerecuperabilă. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, amplasarea proprietății în localitate sau regiune, condițiile pieței locale.

În metoda costului, deprecierea externă se atașează clădirii. Prin urmare, evaluatorul trebuie mai întâi să estimeze profitul atribuit clădirii și apoi pierderea de profit imputabilă clădirii este capitalizată cu rata de capitalizare a clădirii pentru a obține deprecierea externă.

Există două metode de estimare și evaluatorul va selecta acea metodă care este cea mai bine fundamentată pe informațiile de pe piață. Astfel, evaluatorul:

- **capitalizează pierderea de profit sau de chirie atribuită influențelor negative;**
- **compară tranzacții de proprietăți similare care suferă aceleași influențe negative.**

Dacă sunt date disponibile, a doua cale este de preferat, deși pot să apară dificultăți în comparație.

Pentru a estima deprecierea externă prin capitalizarea pierderii de profit, evaluatorul estimează mai întâi pierderile la nivelul întregii proprietăți imobiliare, datorate influențelor externe și apoi partea din pierderi atribuite clădirii este capitalizată cu rata de capitalizare a clădirii.

Valoarea proprietate: 5.400 eur echivalent a 27.100 lei



4) Abordarea prin venit

Metoda capitalizării venitului

Metodele de randament au la bază următoarele principii de evaluare:

- **substituția** – prezintă interes orice proprietate imobiliară care produce venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri cu proprietatea în cauză;
- **anticiparea** – valoarea de piață este egală cu valoarea actualizată a câștigurilor sau a satisfacțiilor viitoare generate de proprietate așa cum sunt ele percepute de vânzătorii și cumpărătorii tipici;
- **contribuția** – valoarea oricărui factor de producție sau componentă a proprietății depinde de măsura în care prezența sa adaugă ceva la valoarea globală a proprietății.

Metoda se bazează pe premisa că: “un cumpărător informat nu va plăti mai mult pe o proprietate decât costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc”.

Metoda capitalizării directe (anexa.)

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Procedura de evaluare are 6 etape:

A). estimarea venitului brut anual pentru proprietatea imobiliară dată, adică a cantității, calității și duratei ven. previzionate;

Din datele de piață prezentate (închirieri de proprietăți imobiliare) rezultă o plajă largă de variație a chiriei unitare. Pentru proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată o chirie brută lunară de x E suprafață utilă, și un curs valutar de x LEI/EURO, ceea ce a dus la o

B). determinarea VBP (venit brut potențial) cu relația:

$$VBP = 12 (\text{luni}) \times CB$$

C). estimarea VBE (venit brut efectiv) cu relația:

$$VBE = VBP - P_1 - P_2 + A$$

unde: P_1 – pierderi din neînchiriere %*VBP

P_2 – pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata C_B

A – alte venituri

Probabilitatea de a obține venituri previzionate este de 100%. Durata previzionată pentru obținerea veniturilor este nelimitată.

D). determinarea VNE (venit net efectiv) cu relația:

$$VNE = VBE - (C_1 + C_2 + C_3)$$

unde: C_1 – cheltuieli fixe %

C_2 – cheltuieli variabile

C_3 – rezerve pentru reparații capitale

E). estimarea ratei de capitalizare c , cu relația:

$$c = VNE / \text{preț}$$

Rata de capitalizare reflect relația dintre câștigul anual așteptat și valoarea capitalului propriu investit într-o proprietate imobiliară. Este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital, respective valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar, etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face în cazul în care VB este de forma unei anuități (mărimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinea pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investițiile alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și capital, nivelurile de impozitare, etc.



Rata de capitalizare exprimă rata rentabilității (profit brut/capital investit * 100), pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere pe care o preferă în schimbul altor alternative de plasament.

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de actualizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației). Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc.

Pe piața imobiliară a proprietăților de tip industrial, zona periferică, rata de capitalizarea aferentă proprietăților de pe piața specifică se situează între 9% și 11%.

În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile precum și de ricurile aferente unei asemenea activități, s-a selectat o rată de capitalizare de 10% - (Gev 630 – Evaluarea bunurilor imobile – art 64, pag 106 – Sursa : Rata de capitalizare este selectată din studiul publicat în Revista Valoarea)

F). estimare valorii (V.) proprietății imobiliare evaluate cu relația:

$$V. = VNE / c$$

Nu a fost aplicată



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:** a fost aplicată în cazul terenului.
- **Abordarea prin venit:** nu a fost aplicată
- **Abordarea prin cost:** 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 (calitate cantitatea și credibilitatea) care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte utilizarea desemnată a 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 19.09.2025 este de rotund:

VALOARE DE PIAȚĂ

5.400 eur echivalent a 27.100 lei

- 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 ANEVAR

- ❖ Adrian Ionuț Gaman – EPLEBM
- ❖ Legitimăție nr. 18734



VI. ANEXE

- 1) Oferte vanzare
- 2) Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport
- 3) Fotografii
- 4) Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)



1) Oferte vanzare

Comparabile utilizate:

COMPARABILA 1

ROMANIA JUDETUL BACAU OFERTA DE VANZARE TER

Subsemnatul/Subsemnata **RAILEANU MARIA** Loc. **GURA VAIL** Jud. **BACAU**

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0.5698** ha, la pretul de **5000** lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	GURA VAIL	0.5698	62804	62804			ARABIL
	Bacau						
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal,

cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data:

05/05/2025



Link: https://dajbacau.ro/wp-content/uploads/2025/05/05_2025-Oferta-vanzare-RAILEANU MARIA-2-GURA-VAIL.pdf



COMPARABILA 2

ROMANIA
JUDETUL BACAU

OFERTA DE VANZARE TER

Subsemnatul/Subsemnata **I.I. COMANECI CIPRIAN** Loc. CASIN Jud. BACAU
COSTEL

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de 4.0031 ha, la pretul de 40000 lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	GURA VĂII	4.0031	652	60756	41	1501/1,	ARABIL
	Bacau					1501/3, 1501/4, 1503/3	
Verificat primarie							

Cunoscând ca falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal;

cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzator/Imputernicit

Data: 08/11/2024

Link: <https://dajbacau.ro/wp-content/uploads/2024/11/13.11.2024-Oferta-vanzare-I-I-COMANECI-CIPRIAN-COSTEL-GURA-VAII.pdf>



COMPARABILA 3

ROMANIA
JUDETUL BACAU
OFERTA DE VANZARE TER

Subsemnatul/Subsemnata Costea Daniela-Elena Loc. Gura Vaii Jud. Bacau

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de 0.403 ha, la pretul de 4000 lei

Date privind identificarea terenului

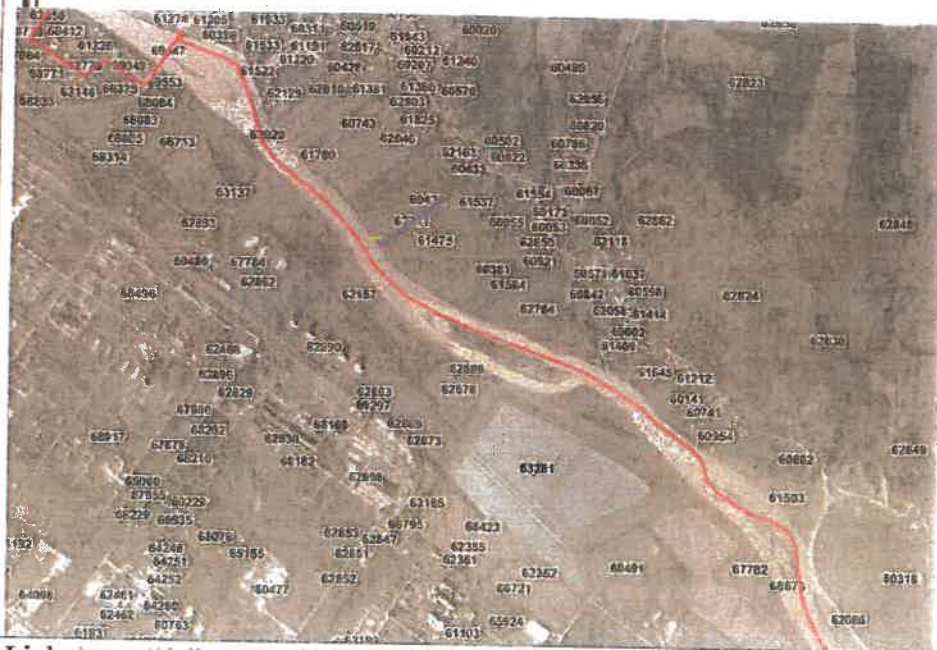
Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	GURA VĂII	0.403	62711	62711	63	2520/29	ARABIL
	Bacau						
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal,

cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data: 05-Aug-24

Link: <https://dajbacau.ro/wp-content/uploads/2024/08/07.08.2024-Oferta-vanzare-Costea-Daniela-Elena-Gura-Vaii.pdf>

COMPARABILA 4

ROMANIA
JUDETUL BACAU
OFERTA DE VANZARE TERSubsemnatul/Subsemnata **Raileanu Maria**

Loc. Onesti

Jud. Bacau

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de

0.5 ha, la pretul de

5000 lei

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	GURA VĂII	0.5	62708	62708	53	2327/41	ARABIL
	Bacau						
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal,

cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data:

23-Jul-24

Link: <https://dajbacau.ro/wp-content/uploads/2024/07/24.07.2024-Oferta-vanzare-Raileanu-Maria-Gura-Vaii.pdf>

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

2.300 eur/ha

ROMANIA
JUDETUL BACAU
OFERTA DE VANZARE TER

Subsemnatul/Subsemnata **GURUITA PETREA** Loc. **ONESTI** Jud. **BACAU**

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0.0843** ha, la pretul de **1000** lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	GURA VĂII	0.0843	62747	62747			ARABIL
	Bacau						
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal,
cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data: **25/08/2025**



3400 eur/ha

ROMANIA
JUDETUL BACAU
OFERTA DE VANZARE TER

Subsemnatul/Subsemnata TANASE IONELA

Loc. GURA VAIL

Jud. BACAU

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de

0.0585 ha, la pretul de

1000 lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna; Judetului	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	GURA VAIL	0.0585	62777	62777			ARABIL
	Bacau						
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal,
cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data:

12/05/2025



3) Fotografii



20250220_104250



20250220_104252



20250220_104408



20250220_104409



20250220_104410



20250220_104556



20250220_104557



20250220_104559



20250220_104601



20250220_104607



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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62815 Gura Văii

Nr. cerere	27988
Ziua	25
Luna	08
Anul	2025
Cod verificare 100193526954	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Gura Văii

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62815	4.745	Teren neîmprejmuit; Imobilul măsurat este neîmprejmuit. „IMOBIL ÎNREGISTRAT ÎN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR” CONFORM LEGII 7/1996

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19010 / 16/06/2025 Act Administrativ nr. HCL nr.36, din 29/04/2025 emis de Consiliul Local Gura Văii; Act Administrativ nr. adresa nr.4074, din 08/05/2025 emis de Primăria Gura Văii; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1/1 1) COMUNA GURA VĂII, DOMENIUL PUBLIC	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

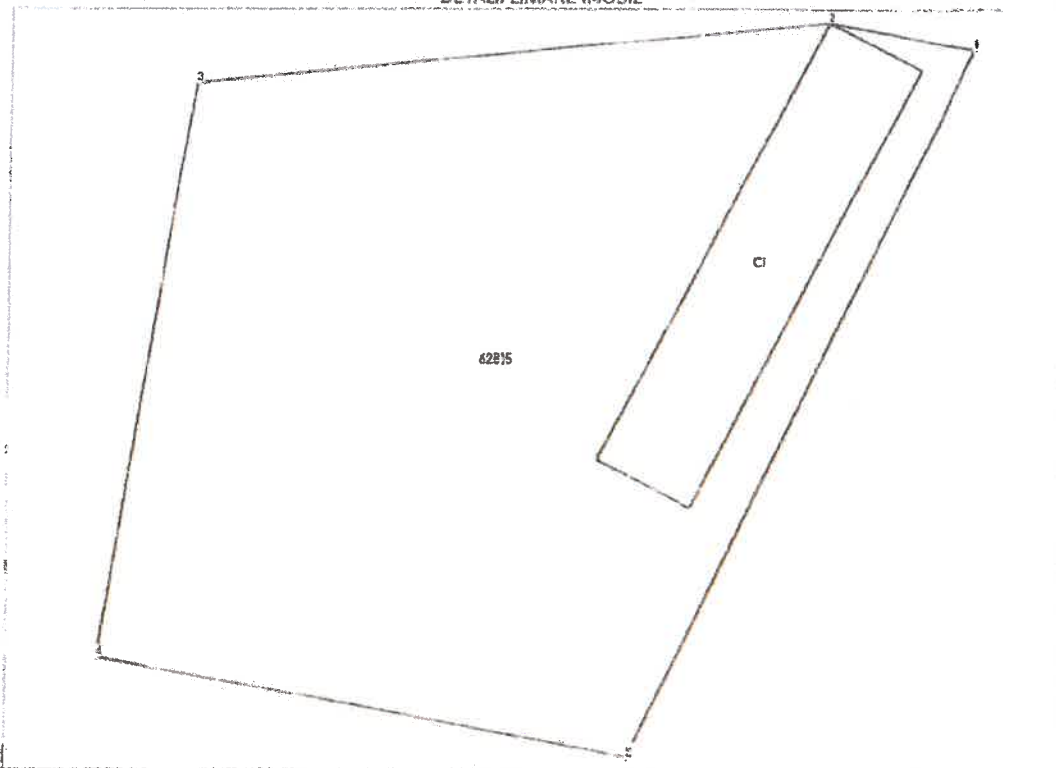
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62815	4.745	Imobilul măsurat este neîmprejmuit. „IMOBIL ÎNREGISTRAT ÎN PLANUL CADASTRAL FĂRĂ LOCALIZARE CERTĂ DATORITĂ LIPSEI PLANULUI PARCELAR” CONFORM LEGII 7/1996

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	NU	4.745	11	355	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	62815-C1	construcții anexa	553,9	Fără acte	S. construită la sol: 553.9 mp; S. construită desfășurată: 553.9 mp; Fanar P. construit în anul 1969.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	15.413
2	3	65.742

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
3	4	60.564
4	5	56.214
5	1	81.516

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 25/08/2025, 14:46

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 3 din 3

Formular versiunea 1.1

PLAN de ÎNCADRARE în TARLA Partială
pentru PARCELA 355 din TARLAUA 11
com. GURA VAIL- județul Bacău
SCARA 1 : 5000

ANEXA LA H.C.I.
NR. 22. DIN 20.02.2006

Proprietar :
UAT GURA VAIL

65530

56500

+

DRUM EXPLOATARE
VARLAN TON
REZERVA UAT GURA VAIL

SECRETAR GENERAL
COMISIA LOCALA DE FONDURI
GURA VAIL

Declara pe propria răspundere că am fost informat cu privire
la consecințele ulterioare înaintării planului parțial.

Data: 03.2025

Execuție: S.C. "LOCAL EXPERT S.R.L."
Semnatura și stampila



Președinte
Comisia Locală de Fonduri
com. GURA VAIL
Semnatura și stampila



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

HOTĂRÂRE

Privind atestarea apartenenței la domeniul public al comunei Gura Văii a unui imobil (teren curți construcții) situat în extravilanul comunei Gura Văii, județul Bacău, în vederea înscrierii în cartea funciară

Consiliul Local al comunei Gura Văii, județul Bacău, întrunit în ședință ordinară din data de 29 aprilie 2025, legal constituită în prezența unui număr de 13 consilieri locali din cei 13 alegei.

Analizând:

- Proiectul de hotărâre nr. 3226/07/04/2025 Privind atestarea apartenenței la domeniul public al comunei Gura Văii a unui imobil (teren curți construcții) situat în extravilanul comunei Gura Văii, județul Bacău, în vederea înscrierii în cartea funciară, Inițiat de Primarul comunei Gura Văii și aprobat prin Referatul nr. 3227/07/04/2025 ca instrument de prezentare și motivare.
- Raportul de specialitate elaborat de Compartimentul Juridic și Stare Civilă, Compartiment Colectare Venituri, Casierie și Evidența Patrimoniului și Compartimentul Cadastru, Registru Agricol și Fond Funciar, înregistrat la nr. 3228/07/04/2025.
- Raportul de avizare al Secretarului general al comunei Gura Văii, nr. 3229/07/04/2025.
- Avizul Favorabil nr. 40/28/04/2025 al Comisiei PENTRU PROGRAME DE DEZVOLTARE ECONOMIC-SOCIALĂ, BUGET-FINANȚE, ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ ȘI DE DISCIPLINĂ, ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI.

Văzând: Anunțul nr. 3230/07/04/2025 pentru punerea în transparență decizională a Proiectului de hotărâre.

Prevederile:

- Legii nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), art. 286 alin. (4), art. 287 lit. b) și art. 289, alin. (1) din O.U.G. nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 863, lit. f), din Legea nr. 287/17.07.2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 4 din Legea nr. 18/19.02.1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H.G. nr. 1347/2001 privind atestarea domeniului public al județului Bacău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Bacău - Anexa 38.

- Art.27 , art.28 alin.(5) și art.41 alin.(5) din Legea nr.7/1996, actualizată, Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
- Art.102 alin.(3) din Ordinul ANCP nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare.
- Art.7 din Legea nr.52/2003, actualizată, privind transparența decizională.
- Legea nr.554/2004, actualizată, privind Contenciosul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- H.G.nr.392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor.

În temeiul prevederilor art.139 alin.(1) și art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se atestă apartenența la domeniul public al comunei Gura Văii, județul Bacău , a unui imobil , categoria teren curți - construcții , în suprafață totală de 4745 mp din care suprafață construită la sol de 553,9 mp, situat în T11 , C.C.355, extravilan comuna Gura Văii, județ Bacău, conform Anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Imobilul identificat conform art.1 se declară bun de uz și interes public local, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de Statul Român în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Art.3. Prezenta hotărâre constituie titlu necesar pentru înscrierea în evidențele de carte funciară a imobilului identificat potrivit art.1 din prezenta hotărâre, iar după finalizarea formalităților de publicitate și carte funciară va fi înscris în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Gura Văii , conform procedurii prevăzute de art.289 din O.U.G. nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Gura Văii prin aparatul de specialitate.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică prin grija secretarului tuturor persoanelor și instituțiilor interesate , potrivit legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, Dobrea Maricel Vășile



Contrasemnează
Pt.Secretar General al comunei
Consilier juridic, Apreotesel Otilia Evelina

Nr. 36
Din 29/04/2025

Gura Văii, 29 aprilie 2025

Janarie

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Gura Văii a imobilului teren curți construcții în suprafață totală de 4745 mp, situat în extravilanul comunei Gura Văii cu nr. cadastral 62815

Consiliul Local al comunei Gura Văii, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din luna iulie 2025, legal constituită în prezența unui număr de 12 consilieri locali din cei 13 aleși.

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Gura Văii a imobilului teren curți construcții în suprafață totală de 4745 mp, situat în extravilanul comunei Gura Văii cu nr. cadastral 62815, elaborat din inițiativa Primarului Comunei Gura Văii, domnul Silviu TINEI și aprobat prin Referatul nr. 5412/07.07.2025.

Având în vedere:

- Raportul de specialitate al Compartimentelor Colectare Venituri, Casierie și Evidența Patrimoniului și Cadastru, Registru agricol și Fond Funciar nr. 5413/07.07.2025
- avizul favorabil nr. 63/16/07/2025 al comisiei PENTRU PROGRAME DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ-SOCIALĂ, BUGET-FINANȚE, ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ ȘI DE DISCIPLINĂ, ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI
- avizul favorabil nr. 21/16/07/2025 al comisiei PENTRU AGRICULTURĂ, GOSPODĂRIRE, PROTECȚIA MEDIULUI, COMERT ȘI URBANISM

Văzând dispozițiile art. 553, art. 554 și art. 557 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, art. 13 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și cele ale art. 5 din Legea nr. 18/1991 Legea Fondului Funciar;

În baza dispozițiilor art. 87, alin. 5, art. 129, alin. 1 și 2 lit. c precum și ale art. 354 și 357-362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, prevederilor art. 553, alin. 1, art. 555 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată;

În temeiul prevederilor art. 1, alin. (2), art. 96 alin (1) și alin. (3), art. 136, alin. (1) și (3), art. 196, alin 1 lit. a, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al comunei Gura Văii,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al comunei Gura Văii, județul Bacău a imobilului teren teren curți construcții în suprafață totală de 4745 mp, situat în extravilanul comunei Gura Văii cu nr. cadastral 62815.

Art. 2 Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Comunei Gura Văii precum și inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public, se actualizează corespunzător, conform dispozițiilor art. 1.

Art. 3. Se aprobă înscrierea imobilului prevăzut la articolul 1 în evidențele de carte funciară în favoarea Comunei Gura Văii, domeniul privat.

Art. 4. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, orice prevedere contrară își încetează aplicabilitatea.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al Comunei Gura Văii, în termenul prevăzut de lege, Primarului Comunei Gura Văii, Instituției Prefectului Județului Bacău, precum și Compartimentelor Colectre Venituri, Caslerie și Evidența Patrimoniului și Cadastru, Registru Agricol și Fond funciar, în vederea ducerii la îndeplinire, și se aduce la cunostință publică prin afisare la sediul Consiliului Local Gura Văii și postare pe pagina de internet www.uatcomunaguravaii.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, Viorica ENACHE



Contrasemnează
secretarul general al comunei
Cornel Panțiru

Nr. 56
Din 17/07/2025

Gura Văii, 17/07/2025



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62815 Gura Văii

Nr. cerere	32530
Ziua	29
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195238900



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Gura Văii

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62815	4.745.	Teren neîmprejmuit; Imobilul măsurat este neîmprejmuit. „IMOBIL ÎNREGISTRAT ÎN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR” CONFORM LEGII 7/1996

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19010 / 16/06/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr.36, din 29/04/2025 emis de Consiliul Local Gura Vail; Act Administrativ nr. adresa nr.4074, din 08/05/2025 emis de Primaria Gura Vail;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GURA VAIL, DOMENIUL PUBLIC	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

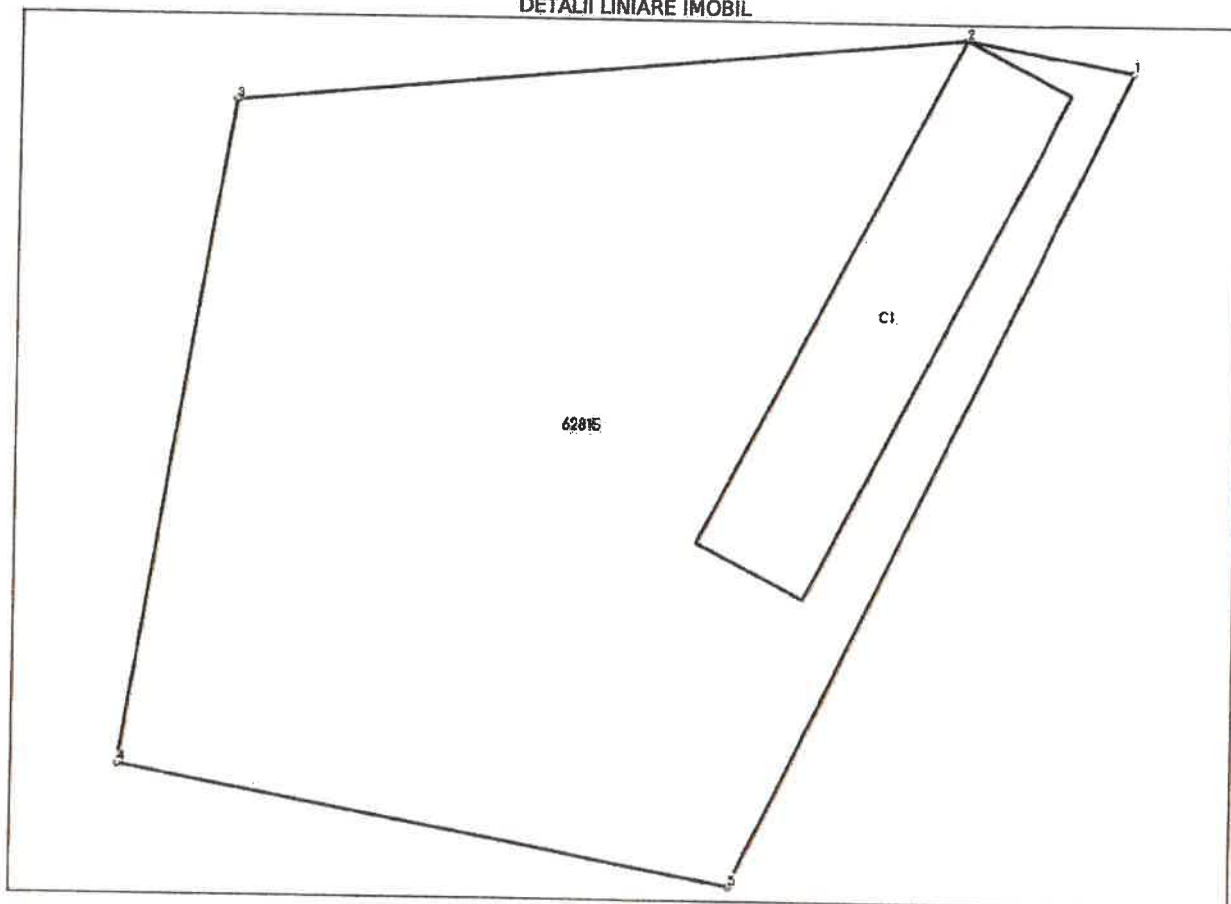
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62815	4.745	Imobilul măsurat este nelmprejmuit. „IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR" CONFORM LEGII 7/1996

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	NU	4.745	11	355	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	62815-C1	constructii anexa	553,9	Fara acte	S. construita la sol:553.9 mp; S. construita desfasurata:553.9 mp; Fanar P. construit in anul 1969.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.413
2	3	65.742

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	60.564
4	5	56.214
5	1	81.516

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

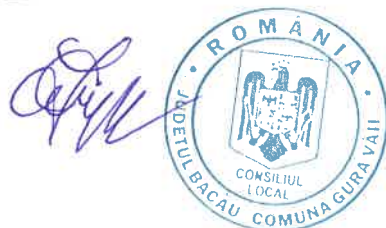
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,
29/09/2025, 14:49

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
IOAN GANAY.....



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL UAT
CORNEL PANTIRU

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU VANZARE IMOBIL (TEREN + CONSTRUCȚIE)

**SITUAT IN EXTRAVILAN,
COMUNA GURA VĂII, JUDEȚ BACĂU
NR. CADASTRAL 62815**

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 .

Primăria împreună cu Consiliul Local al comunei Gura Văii, intenționează să vândă **Terenul Curți Construcții , situat în intravilan comuna Gura Văii , județ Bacău nr.cadastral 62815 , în suprafață de 4745 mp** din care 553.9 mp construcție ,ce face parte din domeniul privat al comunei Gura Văii.

Terenul este situat in extravilanul comunei Gura Văii, conform Planului Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Gura Văii, nr. 20 din 2010, cu prelungirile ulterioare.

Imobilul teren, este identificat cu nr. cadastral 62815 si înscris in Cartea Funciară nr. 62815

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 extravilan 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.56/17.07.2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al unui imobil;Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus, pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al comunei Gura Văii, județul Bacău.
- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

Imobilul situat în intravilanul comunei Gura Văii, este format din teren curți construcții în suprafața totală de 4745 mp, identificat cu nr. cadastral 62815 și înscris în Cartea Funciară nr. 62815

- Adresa: extravilan comuna Gura Văii, județul Bacău
- Vecinătăți:
 - la N- drum exploatare
 - la E- rezervă UAT Gura Văii
 - la V – drum exploatare
 - la S - Varlan Ion

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 SI RLU a comunei Gura Văii :
Funcțiunea dominantă a zonei : agricolă și zootehnică.

Funcțiuni complementare: fără

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

- Dotarea cu utilități: În zona nu există rețea 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 de exploatare 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 cumparatorului, cu privire la respectarea protecției mediului, prin luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației și gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier Local, Gaman Ioan**



**Contrasemnează,
Secretar General al comunei
Cornel Panțiru**

CAIET DE SARCINI

**VANZARE IMOBIL (TEREN + CONSTRUCȚIE)
SITUAT IN EXTRAVILAN,
COMUNA GURA VĂII, JUDEȚ BACĂU
NR. CADASTRAL 62815**

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în extravilan , comuna Gura Văii, 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 extravilan, comuna Gura Văii, județ Bacău, înscris în Cartea Funciară nr. 62815 UAT Gura Văii, nr. cadastral 62815 în suprafață totală utilă de 4745 m.p., imobilul aparține domeniului privat de interes local al Comunei Gura Văii conform H.C.L. nr. 56/17.07.2025.

II.2. FORMA DE LICITAȚIE Vânzarea se face prin licitație publică în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/17.07.2019 privind Codul Administrativ al României.

II.3. ELEMENTE DE PREȚ Prețul minim de pornire al licitației este de 27.100 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 NEÎNCHIEIEREA 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. deschis la Trezoreria Onești, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzare imobil situat în extravilan comuna Gura V, nr.cadastral 62815, 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, extravilan comuna Gura Văii, nr.cadastral 62815, comuna Gura Văii, județ Bacău.

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

III. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

III.1. INFORMAȚII GENERALE

(1) În ziua și la ora precizată în Dispoziția Primarului Comunei Gura Văii privind organizarea licitației și anunțul procedurii, publicat într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe site-ul Primăriei Comunei Gura Văii, în prezența comisiei de licitație, participanții sunt invitați în sală. (2) Președintele comisiei dă citire publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

(3) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. (4) Depunerea documentelor solicitate prin documentația de atribuire are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

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

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

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

(8) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, iar licitația va fi organizată în aceleași condiții. (9) În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

III.1.1. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI PRIMĂRIA COMUNEI GURA VĂII, str. Primăriei, nr. 2, telefon 0371 407500,. E-mail:primariaguravai@yahoo.com

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

Σ Plicul exterior cu documentele de valabilitate/capabilitate;

Σ Plicul interior cu oferta propriu-zisă.

III.4. DOCUMENTELE DE VALABILITATE/CAPABILITATE

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

- o fișă cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (model anexa nr. 1 la prezentul caiet de sarcini);
- declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (model anexa nr. 2 la prezentul caiet de sarcini);
- dovada achitării datoriilor financiare către Comuna Gura Văii (certificat fiscal – original/copie legalizată sau conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei);
- dovada privind achitarea datoriilor financiare către bugetul de stat - certificat de atestare fiscală (original/copie legalizată sau conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei) eliberat de ANAF;
- dovada achitării datoriilor către serviciul public subordonat Consiliului Local Gura Văii : Serviciul de Utilități Publice, pentru persoanele fizice care au domiciliul sau dețin imobile pe raza comunei Gura Văii;
- împuternicire pentru participare la licitație, dacă este cazul;
- copie de pe actul de identitate al persoanei fizice participante;
- copie 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.

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 :

Σ documentele de capabilitate se vor depune într-un plic exterior în care va fi introdus plicul interior cu oferta propriu-zisă, pe care se va specifica : LICITAȚIA PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN EXTRAVILAN GURA VĂII , nr.cadastral 62815, comuna Gura Văii, județul Bacău.

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

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

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

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

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

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

III.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

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

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

(3)Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își 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 30 de zile de la data licitației.

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

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

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

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

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

Σ în cazul în care îndeplinesc condiția de valabilitate/capabilitate a ofertei cel puțin două oferte depuse și înregistrate pentru licitație se trece la analizarea plicurilor interioare; Σ după analizarea conținutului plicurilor interioare, comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire, rezultat care va fi consemnat într-un proces-verbal Etapa II - deschidere plicuri interioare, și în termen de o zi lucrătoare întocmește un raport pe care îl transmite autorității contractante;

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

(3) Etapele I și II, 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) Pentru nerespectarea prevederilor Cap. IV alin.(3) -(4) atrage după sine culpa cumpărătorului, autoritatea contractantă având dreptul la a solicita despăgubiri, respectiv rezoluțiunea contractului și decăderea din drepturi a proprietarului.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier Local, Gaman Ioan**



**Contrasemnează,
Secretar General al comunei
Cornel Panțiru**

**Anexa nr. 1. la Caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică
a imobilului situat în extravilan Gura Văii, nr.cadastral 62815,
comuna Gura Văii, județ Bacău**

OFERTANT _____ FIȘĂ INFORMAȚII GENERALE

1)Ofertant

2)Domiciliul _____ ofertant

3)Telefon _____

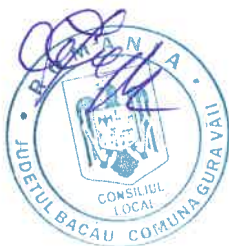
4)Stare _____ civilă

5)Profesia/Ocupația _____

Numele, prenumele _____

Data întocmirii, și semnătura _____

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier Local, Gaman Ioan**



**Contrasemnează,
Secretar General al comunei
Cornel Panțiru**

**Anexa nr. 2. la Caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică
a imobilului situat în extravilan Gura Văii , nr.cadastral 62815,
comuna Gura Văii, județ Bacău**

OFERTANT
DECLARAȚIE privind eligibilitatea

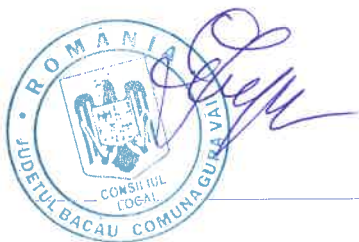
Subsemnatul(a) _____, reprezentant al _____, în calitate de ofertant la licitația publică privind vânzarea imobilului situat în extravilan Gura Văii , nr.cadastral 62815, comuna Gura Văii, județ Bacău sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar 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, Gaman Ioan**



**Contrasemnează,
Secretar General al comunei
Cornel Panțiru**