



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA GURA VĂII
CONSILIUL LOCAL GURA VĂII

HOTĂRÂRE

Privind aprobarea vânzării unui teren în suprafață de 500 mp. domnului Abărboae Claudiu,
în calitate de beneficiar al Legii nr.15/2003

Consiliul local al comunei Gura Văii, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din 28 mai 2026, legal constituită în prezența unui număr de 13 consilieri din cei 13 aleși și delegatul sătesc.

Analizând temeiurile juridice :

- art 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată;
- Hotărârea Guvernului nr. 896/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;
- art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, actualizată;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ANCPI nr.600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de :

- HCL nr. 73/2012 privind atribuirea în folosință gratuită pe durata existenței locuinței a terenului înscris în C.F. nr. 60176, nr. Cadastral 60176, în suprafață de 500 mp. Domnului Abărboae V. Claudiu, pentru construirea unei locuințe în baza Legii nr.15/2003.
- Cap VI - Metodologie de vânzare, din Regulamentul pentru stabilirea metodologiei – cadru de repartizare a terenurilor atribuite în baza Legii 15/2003, republicată privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, aprobat prin HCL nr. 69/2024.
- Solicitarea nr.1071/07.02.2025 a numitului Abărboae Claudiu, în calitate de beneficiar al Legii nr.15/2003, pentru aprobarea vânzării imobilului – teren, în suprafață de 500 mp. situat în comuna Gura Văii, sat Dumbrava, str. Dealul Oanei nr.3, având nr. cadastral 60176.
- Contractul de comodat nr.11441/27.12.2012 încheiat între UAT comuna Gura Văii și Claudiu V. Abărboae, având ca obiect transmiterea în folosință gratuită a terenului identificat cu nr. cadastral 60176.
- Raportul de evaluare nr.92/05.05.2026 întocmit de Evaluator Autorizat ANEVAR, Gaman Ionuț Adrian;

Luând act de :

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gura Văii nr. 3064 din 06.05.2026;

- raportul de specialitate comun întocmit de Serviciul Buget Finanțe și Contabilitate și Compartimentul Cadastru, Registru Agricol și Fond Funciar, înregistrat sub nr. 3065 din 06.05.2026 prin care se propune aprobarea proiectului de hotărâre ;
- Avizul Favorabil nr. 48/ 27.05.2026 al Comisiei PENTRU PROGRAME DE DEZVOLTARE ECONOMICO-SOCIALĂ, BUGET-FINANȚE, ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ ȘI DE DISCIPLINĂ, ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI;
- Avizul favorabil nr. 21/ 27.05.2026 al COMISIEI PENTRU AGRICULTURĂ, GOSPODĂRIRE, PROTECȚIA MEDIULUI, COMERȚ ȘI URBANISM;
- Avizul pentru legalitate nr. 3066 din 06.05.2026, întocmit de secretarul general al comunei Gura Văii, județul Bacău ;
- Anunțul prin care se realizează transparența decizională nr. 3067 din 06.05.2026.

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin.(6) lit.b), art.139 alin. (3) lit.g) și art. 196 alin. (1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. – Se însușește raportul de evaluare nr.92/05.05.2026, întocmit de Cabinet de Insolvență și Evaluări GAMAN IONUT ADRIAN prin evaluator autorizat ANEVAR - Gaman Ionut Adrian, conform **Anexei nr.1** la prezenta hotărâre.

Art.2. – **(1)** Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 500 mp. situat în comuna Gura Văii, sat Dumbrava, str. Dealul Oanei nr.3, având nr. cadastral 60176, identificat conform **Anexei nr.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre, domnului Abărboae Claudiu, în calitate de beneficiar al Legii nr.15/2003.

(2) Prețul terenului este de 13.750 lei, în conformitate cu raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat, iar suma rezultată în urma vânzării constituie venit la bugetul local.

Art.3. – Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat într-un termen de 60 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri, în fața notarului public desemnat de comun acord de către părți, între persoana mandatată în acest sens din partea UAT comuna Gura Văii și solicitant.

Art.4. – La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, HCL nr.73/2012 își încetează efectele.

Art.5. – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Primarul comunei Gura Văii, județul Bacău, prin compartimentele de specialitate.

Art.6. – Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Bacău, Secția Contencios administrativ și fiscal, în termenul și condițiile prevăzute de Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. – Secretarul general al UAT- Comuna Gura Văii aduce la cunoștință publică prezenta hotărâre și o comunică : Instituției Prefectului - Județul Bacău, Primarului comunei Gura Văii, Serviciului Buget, Finanțe și Contabilitate, Compartimentului Cadastru, Registru Agricol și Fond Funciar precum și domnului Abărboae Claudiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, Mihalea Silviu

Contrasemnează
Secretar General al comunei
Apreotesei Otilia-Evelina

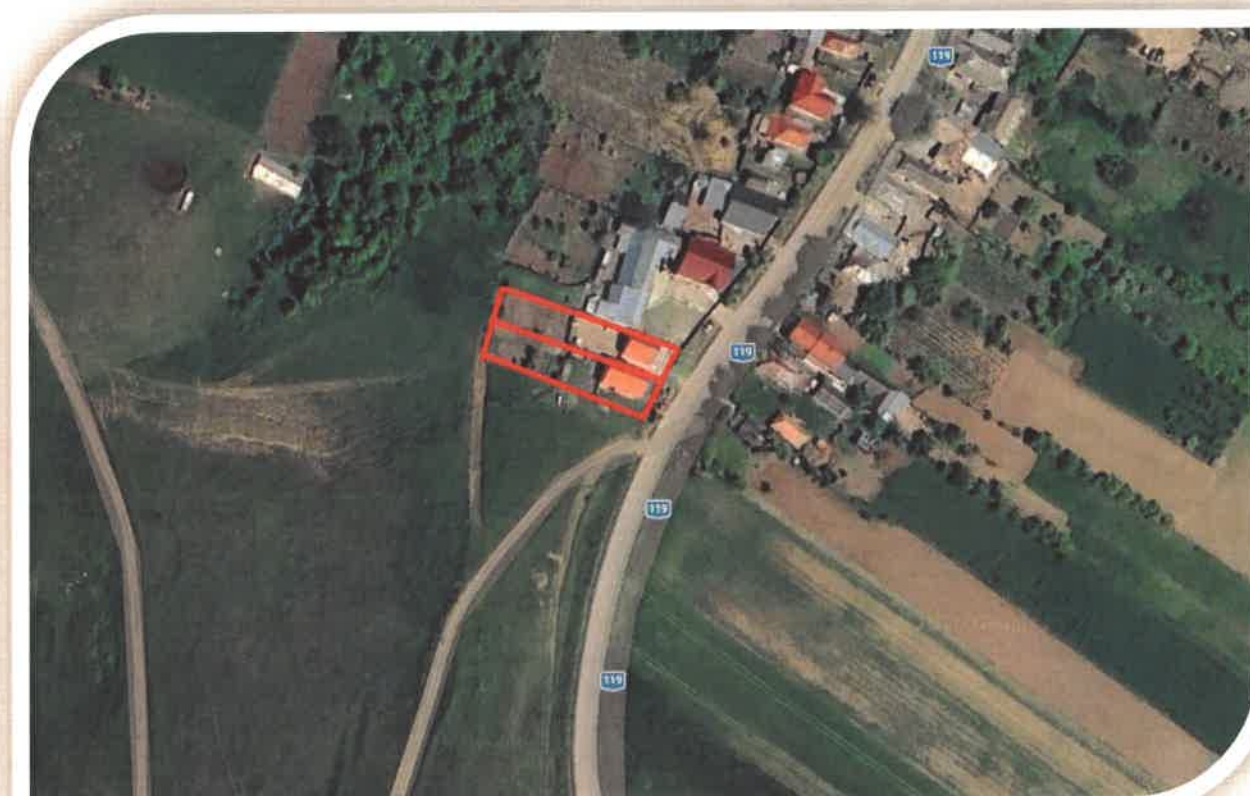
Nr. 51
Din 28 mai 2026

Gura Văii, 28 mai 2026

RAPORT DE EVALUARE

2 PARCELE TEREN INTRAVILAN

SAT DUMBRAVA, STR. DEALUL OANEI NR. 1 ȘI NR. 3,
COM. GURA VĂII, JUDEȚUL BACĂU



CLIENT: PRIMĂRIA GURA VĂII

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA GURA VĂII

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

CUPRINS

1)	<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.....	9
6)	Data evaluării.....	9
7)	Data inspecției	9
8)	Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	9
9)	Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	10
10)	Ipoteze și ipoteze speciale	11
11)	Utilizarea unui specialist	13
12)	Factori de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)	13
13)	Tipul raportului care va fi elaborat.....	14
14)	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.	14
15)	Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025,	15
16)	Moneda în care se exprimă valoarea estimată	15
17)	Valabilitatea raportului.....	16
18)	Riscul evaluării.....	16
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.....	19
5)	Descrierea terenului	20
6)	Descriere constructiilor edificate fara AC	21
7)	Date privind impozitele si taxele	21
8)	Istoric, incluzînd vanzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	21
1.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	22
1)	Analiza pieței imobiliare.....	22
2)	Analiza cererii probabile.....	23
3)	Analiza ofertei competitive.....	23
4)	Echilibrul pieței	23
2.	EVALUARE	24
1)	Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.....	24
2)	Evaluarea terenului Abordarea Prin Piață.....	24
3)	Metoda extractiei	32
3.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	33
5)	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valori	33
4.	ANEXE	34
1)	Oferta Vanzare.....	34
2)	Metoda extractiei	34
3)	Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport	34
4)	Fotografii	34
5)	Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)	34
6)	Recipisa BIG.....	34
1)	Oferte vanzare.....	35
2)	Fotografii	38
3)	Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)	40

Către: **PRIMĂRIA GURA VĂII**

Referitor la: **proprietate imobiliară formată din două parcele de teren intravilan**

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietăților imobiliare, respectiv două parcele de teren intravilan, am efectuat inspecția acestora, 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 14.04.2026, este:

VALOARE DE PIAȚĂ

1. Lot de teren nr. CF 60177: 2.700 eur echivalent a 13.750 lei
2. Lot de teren nr. CF 60176: 2.700 eur echivalent a 13.750 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 limitarea 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 de evaluare am procedat la inspectarea în data de 14.04.2026 și evaluarea în data de 14.04.2026 a imobilelor tip teren intravilan.

Vă transmitem alăturat raportul întocmit de către Gaman Adrian Ionuț-EPI,EBM-Leg. 18734 membru titular ANEVAR, în plus, certificăm ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

DATE CU CARACTER GENERAL

Lucrarea de evaluare cuprinde evaluarea dreptului deplin de proprietate asupra proprietăților imobiliare formate din 2 parcele de teren intravilan, destinație rezidențială situată în sat Dumbrava, com. Gura Văii, strada str. Dealul Oanei nr. 1 și nr. 3, zona rurală, 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: 14.04.2026

Data inspecției bunului evaluat: 14.04.2026

Descriere obiectiv conform documente & inspecție fizică:

➤ **PROPRIETATE 1:**

- teren intravilan, destinație rezidențială, în suprafață totală de 500 mp, categoria de folosință Curți construcții și arabil - extravilan, descriere conform CF Nr. 60177, Nr. Top. 60177
- front stradal: aprox. 11 m, forma terenului: Regulată.
- adresa: sat Dumbrava, str. Dealul Oanei nr. 1, com. Gura Văii.
- construcție cu destinație rezidențială – locuință, în suprafață construită de 108 mp, *proprietari Tiron Cornel și Tiron Anca Maria.*

➤ **PROPRIETATE 2:**

- teren intravilan, destinație rezidențială, în suprafață totală de 500 mp, categoria de folosință Curți construcții și arabil - extravilan, descriere conform CF nr. 60176, nr. top. 60176.
- front stradal: aprox. 11 m, forma terenului: Regulată.
- adresa: sat Dumbrava, str. Dealul Oanei nr. 3, com. Gura Văii.
- construcție cu destinație rezidențială – locuință, în suprafață construită de 105 mp, *proprietari Abărboae Adriana și Abărboae Claudiu.*

➤ **Utilități:** Apa - la limita terenului; Curent electric - la limita terenului; Canalizare - nu există în zona; Gaz - nu există în zona; Termoficare - Nu există în zona

➤ **Accesul la proprietate se realizează din strada** str. Dealul Oanei nr. 1 și nr. 3; categorie drum public, tip drum acces: asfaltat.

➤ **Observații:**

- la momentul inspecției s-a constatat faptul că pe cele două parcele care fac obiectul evaluării sunt edificate 2 construcții cu destinație rezidențială, tip locuințe; raportat la scopul raportului de evaluare, aceste clădiri nu fac obiectul evaluării.
- raportat la faptul că există deja edificate construcții cu destinație rezidențială, intabulate, coroborat cu amplasamentul acestor parcele – zona rurală, estimarea valorii terenului se va face fără prezentarea unui certificat de urbanism, deoarece nu există restricții de edificare a clădirilor.

Situația juridică a imobilului a fost identificată prin CF 60177 și 60176, nr. top. 60177 și 60176.

Utilizarea desemnată: este informare client.

Baza evaluării: valoarea de piață

Piața terenurilor intravilan, destinație rezidențială, categorie de folosință Curți construcții, situate în zona: rurală este piața specifică analizată.

DATE REFERITOARE LA IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.

Identificare scriptică: Conform CF. 60177 și 60176, nr top: 60177 și 60176.

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

Dreptul de proprietate evaluat: integral (asupra terenurilor)

EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR

VALORI OBTINUTE (ne afectate de TVA)

- Abordarea prin piață (total): 27.500 lei echivalent a 5.400 euro
- Metoda extracției: nu este cazul

REZULTATUL EVALUĂRII RAPORTULUI

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 14.04.2026 este de rotund:

VALOARE DE PIAȚĂ

1. Lot de teren nr. CF 60177: 2.700 eur echivalent a 13.750 lei
2. Lot de teren nr. CF 60176: 2.700 eur echivalent a 13.750 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, respectiv 5,0920 lei;
- 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 – EPI,EBM, membru autorizat ANEVAR.*
- ❖ *Legitimație 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.
- 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 – EPI,EBM*
- ❖ *Legitimație nr. 18734*

2) Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

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

Client: Primăria Gura Văii

Utilizator desemnat: Primăria Gura Văii

Proprietar: Primăria Gura Văii, cotă 1/1,

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt destinate doar persoanelor menționate anterior doar cu utilizarea desemnata menționată 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 proprietăților imobiliare – 2 parcele de teren “intravilan, destinație rezidențială” situate în sat Dumbrava, com. Gura Văii, str. Dealul Oanei nr. 1 și nr. 3, jud. Bacău, nr top: 60177 și 60176.

Identificarea dreptului de proprietate asociate proprietății conform CF Nr 60177 și 60176 partea a II a, proprietar: Primăria Gura Văii.

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

Dreptul de proprietate evaluat în cadrul raportului de evaluare este dreptul deplin asupra proprietăților imobiliare – 2 parcele de teren “intravilan, destinație rezidențială” situate în sat Dumbrava, com. Gura Văii, str. Dealul Oanei nr. 1 și nr. 3, jud. Bacău, nr top: 60177 și 60176.

Identificarea dreptului de proprietate CF Nr 60177 partea a II a:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3575 / 29/03/2011		
Act Administrativ nr. 01, din 24/01/2011 emis de CONSILIUL LOCAL GURA VĂII (act administrativ nr. 427/30-08-1991 emis de PREFECTURA JUD. BACĂU; act administrativ nr. 1552/16-03-2011 emis de PRIMĂRIA GURA VĂII; act administrativ nr. 2169/13.04.2011 emis de PRIMĂRIA GURA VĂII);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATĂ, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA GURA VĂII	A1
6191 / 31/05/2011		
Act Administrativ nr. 3575, din 19/03/2011 emis de BCPI ONEȘTI;		
B2	se notează re poziționarea imobilului.	A1

6191 / 31/05/2011		
Act Administrativ nr. 3575, din 19/03/2011 emis de BCPI ONEȘTI;		
B2	se notează repoziționarea imobilului.	A1
33759 / 09/10/2025		
Act Administrativ nr. contract de comodat nr. 11442, din 27/12/2012 emis de PRIMARIA GURA VAIL/Cornel Tiron;		
B3	se noteaza dreptul de folosinta gratuita pe durata existentei constructiei 1) TIRON CORNEL	A1
732 / 14/01/2026		
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 6458, din 14/08/2025 emis de Primaria Com. Gura Vail;		
B5	se actualizeaza informatiile tehnice conform documentatiei cadastrale avizate cu privire la categoria de folosinta si grupa de destinatie a terenului	A1
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 6459, din 14/08/2025 emis de Primaria Com. Gura Vail;		
B6	se actualizeaza informatiile tehnice conform documentatiei cadastrale avizate cu privire la adresa administrativa a imobilului	A1

Mențiuni referitoare drepturile de proprietate transmise și la sarcini conform CF Nr 60177 partea a IIIa:

C. Partea III. SARCINI .

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

Identificarea dreptului de proprietate CF nr 60176 partea a II a:

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3576 / 29/03/2011	
Act Administrativ nr. 01, din 24/01/2011 emis de COMUNA GURA VAIL (act administrativ nr. 1552/16-03-2011 emis de COMUNA GURA VAIL; act administrativ nr. 427/30-08-1991 emis de PREFECTURA JUD. BACAU; adeverința nr. 2170/13.04.2011, emisă de Comuna Gura Văii);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATĂ, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GURA VAIL
6193 / 31/05/2011	
Act Administrativ nr. 3576, din 12/03/2011 emis de BCPI ONEȘTI;	
B2	se notează repoziționarea imobilului.
40895 / 02/12/2025	
Act Administrativ nr. Adeverinta nr.7166, din 16/09/2025 emis de Primaria Comunei Gura Vail; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala și adresă nr.7165, din 16/09/2025 emis de Primaria Comunei Gura Vail;	
B3	se actualizează informațiile cadastrale conform documentației cadastrale avizate, respectiv actualizarea adresei administrative și a categoriei de folosință pentru suprafața de 390 mp

Mențiuni referitoare drepturile de proprietate transmise și la sarcini conform CF nr 60176 partea a IIIa:

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
36414 / 28/10/2025	
Act Administrativ nr. contract de comodat nr 11441, din 27/12/2012 emis de Primăria Comunei Gura Văii- Abarboae Claudiu; Act Administrativ nr. proces verbal predare primire nr 11444, din 28/12/2012 emis de Primăria Comunei Gura Văii;	
C2	Se notează folosința asupra imobilului pe toată durata existenței construcției; 1) ABARBOAE CLAUDIU

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul nr. 60177 și 60176, eliberate la data de 14.01.2026, anexate prezentului raport de evaluare. Conform extrasului de carte funciară proprietatea imobiliară cu nr. CF 60177 este liberă de sarcini, iar proprietatea cu nr. CF 60176 prezintă sarcini. *Valoarea proprietăților a fost estimată în ipoteza sunt libere 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 14.04.2026.

7) Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 14.04.2026 de către Gaman Adrian Ionut – Leg. 18734, EPI,EBM, 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. Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției. Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit de la solicitant și a celorlalte documente avute la dispoziție.

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

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

SEV 106 (IVS 106) Documentare și raportare Pct. 20 Documentare – “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.”

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

Sursele de informații au fost :

- proprietarul, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (amenajări interioare, data amenajărilor interioare, situație, juridică, economică, suprafețe, chirii, istoric, etc.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate ;
- sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. Informații furnizate de către agenții imobiliari, privind tranzacțiile similare ;
- informații privind cererea și oferta (agenții imobiliare care își desfășoară activitatea pe raza municipiului (www.corales.ro, www.hitch&mocher.ro, www.eugenestate.ro), site-uri de internet cu specific imobiliar (www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro), și publicații locale de proprietăți imobiliare.
- Informații de piață obținute pentru vânzări :

GRILA DATELOR - TEREN AFERENT PROPRIETĂȚII DE BAZA (considerat liber)					
Nr. crt.	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restricții legale	fără - intravilan	similar	similar	similar
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	sat Dumbrava, com. Gura Văii	sat/com. Gura Văii	sat/com Bucium	sat Deleni, com. Helegiu
8	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	1.000 m ²	2.200 m ²	2.200 m ²	3.000 m ²
	Forma:	regulat	regulat	regulat	regulat
	Front strădal total ≈:	1 Fs	1 Fs	2 FS	1 Fs
	Topografie:	plai	plai	plan	plan
9	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	apa, energie electrică	apa, energie electrică	energie electrică	apa, energie electrică, canalizare
10	Zonare:	comercială/rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Pret total (eur)			13.200 €	19.800 €	19.900 €
Pret unitar (euro / m ²)			6,0 €/m ²	9,0 €/m ²	6,6 €/m ²

➤ Surse bibliografice:

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

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:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client prin intermediul bancii și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare, de aceea nu ne asumăm nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice. Dreptul de proprietate asupra terenului este considerat valabil și proprietatea poate fi vândută;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare urbanistice, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Proprietatea se evaluează ca fiind liberă de orice sarcini;
- Toate informațiile furnizate de clientul lucrării se consideră a fi autentice, dar nu putem garanta asupra preciziei acestora;
- Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta destinatarul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara celor expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale administrative locale sau republicane sau de către alte organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- În afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ca azbest, izolație ce degajă gaze toxice și alte

materiale potențial periculoase ce pot afecta valoarea proprietății. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor.

- Situația actuală a proprietăților imobiliare și utilizarea desemnata a evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în extrasul de CF și planul de situație puse la dispoziția evaluatorului ;
- Valorile exprimate în EURO sunt valabile atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar, nu este linear.
- Evaluatorul a examinat planul de situație și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul la momentul inspecției; locația indicată în planul de situație se consideră a fi corectă existând un plan de situație cu coordonate stereo 1970 pentru localizarea prin satelit a terenurilor. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

Ipoteze special legate de situația juridică: nu este cazul;

Alte ipoteze specifice: nu este cazul

11) Utilizarea unui specialist

Datele și informațiile disponibile au fost suficiente pentru realizarea unei evaluări complete și corecte, fără a fi necesară implicarea unui specialist sau furnizor extern, competența evaluatorului acoperind integral domeniul de activitate.

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

Prezenta 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, risc seismic.
- **Calitatea mediului:** Poluare atmosferică, sol contaminat, proximitate față de surse de poluare industrială sau trafic intens.
- **Reglementări de mediu:** Zone protejate, situri Natura 2000, obligații privind protecția spațiilor verzi sau a ecosistemelor locale.

Observație: Terenul evaluat se află într-o zonă urbană fără poluare semnificativă și fără restricții de mediu majore.

Factori Sociali (Social)

- **Acces la infrastructură:** Drumuri, utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaz), transport public, școli, spitale.
- **Integrare urbană și comunitară:** Grad de ocupare a zonei, vecinătăți, nivel de siguranță.
- **Potențial de dezvoltare:** Cererea pentru terenuri rezidențiale sau mixte, planuri urbanistice aprobate.

Observație: Zona este bine conectată, stabilă social, cu acces la utilități și servicii publice.

Factori de Guvernare (Governance)

- **Reglementări și urbanism:** Situație cadastrală clară, titlu de proprietate, certificat de urbanism, POT/ CUT, restricții de construire.
- **Conformitate legală:** Respectarea legislației locale și naționale privind dezvoltarea urbană și imobiliară.
- **Transparență și risc juridic:** Lipsa litigiilor, procedurilor de expropriere sau a unor taxe suplimentare ascunse.

Observație: Terenul are situație juridică clară, urbanism stabil și nu prezintă riscuri instituționale identificate.

Concluzie ESG:

Analiza ESG pentru terenul intravilan liber nu a identificat riscuri semnificative care să afecteze valoarea de piață sau potențialul de dezvoltare.

Factorii pozitivi, cum ar fi accesul la utilități și integrarea urbană, sprijină atracția terenului pentru investiții imobiliare.

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)
- SEV 233 Proprietate în curs de construire (IVS 410)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

Glosar 2025

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 5,0920 lei pentru un euro. Exprimarea în valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cât principalele premize 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 zonala este medie, cererea medie. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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 și se poate face auto și pietonal în mod direct.

Categorie drum acces: public

Conform extras de Carte Funciara adresa este str. Dealul Oanei, sat Dumbrava.

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

La momentul inspecției accesul la proprietate din str. Dealul Oanei.

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: sat Dumbrava, com. Gura Văii, str. Dealul Oanei nr. 1 și nr. 3, județul Bacău

- Descrierea dreptului asupra proprietății imobiliare
- Dreptul de proprietate asupra terenului este deplin; conform:
- Extras CF depus la banca, și după care am primit o copie, imobilul este înscris în CF nr. 60177 - localitatea - sat Dumbrava, com. Gura Văii, astfel (descriere conform extras CF partea I):



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60177 Gura Văii

Nr. cerere 732
Ziua 14
Luna 01
Anul 2026

Cod verificare
100199344921



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Bacău, UAT Gura Văii, Loc. Dumbrava, Str. DEALUL OANEI, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60177	500	Construcția C1 înscrisă în CF 60177-C1; IMOBILUL MASURAT ESTE ÎMPREJMUIT CU GARD DE LEMN ȘI PLASĂ 1-2-3-4-5-6-7-8-9, RESTUL FIIND NEÎMPREJMUIT



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60176 Gura Văii

Nr. cerere 40895
Ziua 02
Luna 12
Anul 2025

Cod verificare
100196166032



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Bacău, UAT Gura Văii, Loc. Dumbrava, Str. DEALUL OANEI, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60176	500	Construcția C1 înscrisă în CF 60176-C1; IMOBILUL MASURAT ESTE ÎMPREJMUIT CU GARD DE LEMN 1-2-3-4-5-6, 8-9, METALIC 7-8, RESTUL FIIND NEÎMPREJMUIT.

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 Dumbrava, com. Gura Văii. Zona este atât rezidențială cât și comercială – magazine sătești. În vecinătate sunt case de locuit unifamiliale cu regim de înălțime P, P+1E și P+1E+M.

O zonă rurală rezidențială și comercială.

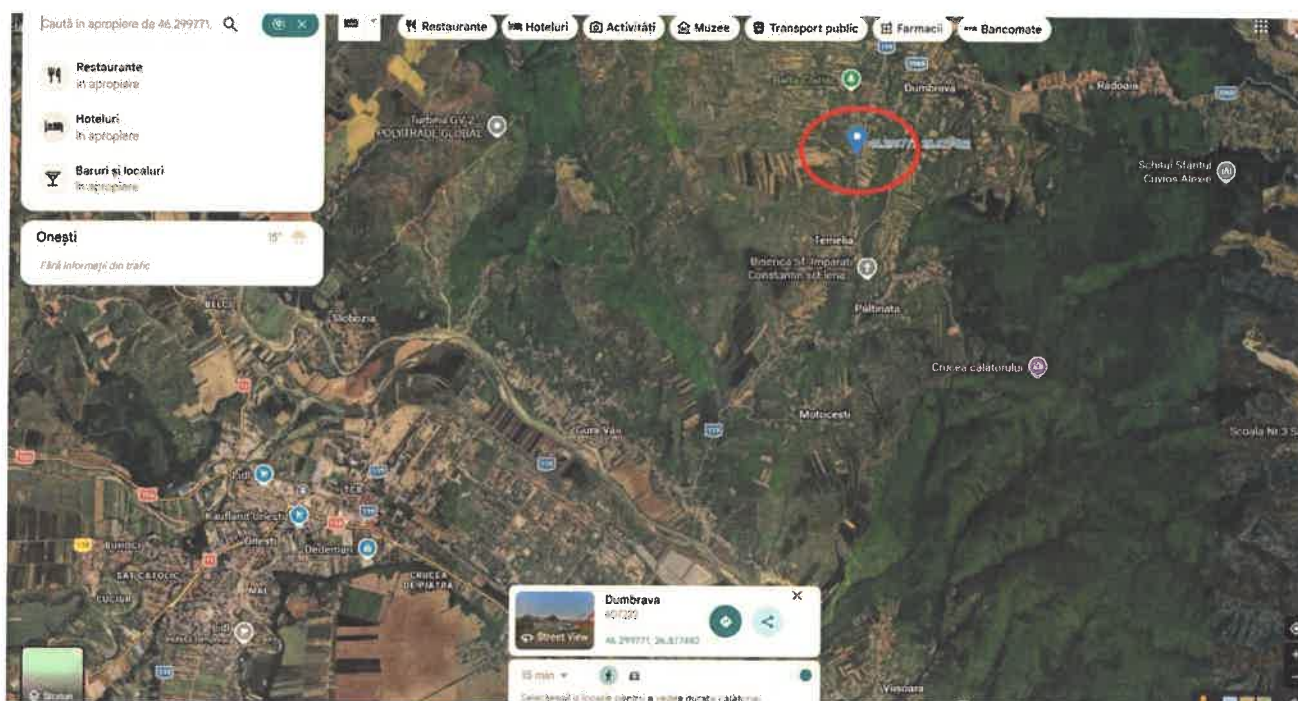
Utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale, necesare: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie, TV cablu, internet.

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

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

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

Zona : rurală





Descrierea zonei:

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

Comuna se află în partea de sud a județului, pe malul stâng al Trotușului (în dreptul municipiului Onești de pe malul opus), în bazinul hidrografic al afluentului acestuia, Pârâul Mare. Este traversată de șoseaua județeană DJ119, care o leagă spre sud-vest de Onești (unde se termină în DN11A) și (deși momentan întrerupt) spre nord de Răcăciuni, Cleja, Faraoani, Valea Seacă, Sărata și Bacău (unde se termină în DN11). Din acest drum, la Dumbrava se ramifică șoseaua județeană neasfaltată DJ206B, care duce spre est la Parava și Răcăciuni (unde se termină în DN2).

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

https://ro.wikipedia.org/wiki/Comuna_Gura_V%C4%83ii,_Bac%C4%83u

4) Informatii despre amplasament

Artere importante de circulație în apropiere:

- Strada Dealul Oanei.

Zona: rurală

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

Accesul se realizează dinspre str. str. Dealul Oanei nr. 1 și nr. 3

Categorie drum acces public, tip drum acces: asfaltat

Accesul la proprietate se realizează de pe strada str. Dealul Oanei nr. 1 și nr. 3, drum public, tip drum acces: asfaltat .

5) Descrierea terenului

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

Acces se realizează din strada str. Dealul Oanei nr. 1 și nr. 3.

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

Descrierea terenului.

Teren nr. CF 60177:

Drum acces (pietruit, asfaltat, betonat)	drum public, tip drum acces: asfaltat .
Suprafata teren (mp)	500 mp
Front Stradal (ml)	aprox. 11 m
Declivitate	Sub 2 %
Intravilan / extravilan	intravilan, destinație rezidențială
Categoria de folosinta	Curti constructii si arabil
Forma	Regulata
Regim maxim de înălțime permis	P / P+1
Constructii existente la momentul inspectiei :	Constructive tip locuință – intabulată – nu face obiectul evaluării
Utilitati	Apa - la limita terenului ; Curent electric - la limita terenului ; Canalizare - nu exista in zona ; Gaz - nu exista in zona ; Termoficare - Nu exista in zona

Teren nr. CF 60176:

Drum acces (pietruit, asfaltat, betonat)	drum public, tip drum acces: asfaltat .
Suprafata teren (mp)	500 mp
Front Stradal (ml)	Aprox. 10,5 m
Declivitate	Sub 2 %
Intravilan / extravilan	intravilan, destinație rezidențială
Categoria de folosinta	Curti constructii si arabil
Forma	Regulata
Regim maxim de înălțime permis	P / P+1
Constructii existente la momentul inspectiei :	Constructie tip locuință – intabulată – nu face obiectul evaluării

Utilitati	Apa - la limita terenului ; Curent electric - la limita terenului ; Canalizare - nu exista in zona ; Gaz - nu exista in zona ; Termoficare - Nu exista in zona
-----------	---

Observatii

- la momentul inspecției s-a constatat faptul că pe cele două parcele care fac obiectul evaluării sunt edificate 2 construcții cu destinație rezidențială, tip locuințe; raportat la scopul raportului de evaluare, aceste clădiri nu fac obiectul evaluării.

1.1.19.1.1 raportat la faptul că există deja edificate construcții cu destinație rezidențială, intabulate, coroborat cu amplasamentul acestor parcele – zona rurală, estimarea valorii terenului se va face fără prezentarea unui certificat de urbanism, deoarece nu există restricții de edificare a clădirilor.

6) Descriere constructiilor edificate fara AC

Nu exista la momentul inspecției construcții edificate pe teren.

Observatii:

- la momentul inspecției s-a constatat faptul că pe cele două parcele care fac obiectul evaluării sunt edificate 2 construcții cu destinație rezidențială, tip locuințe; raportat la scopul raportului de evaluare, aceste clădiri nu fac obiectul evaluării.
- raportat la faptul că există deja edificate construcții cu destinație rezidențială, intabulate, coroborat cu amplasamentul acestor parcele – zona rurală, estimarea valorii terenului se va face fără prezentarea unui certificat de urbanism, deoarece nu există restricții de edificare a clădirilor.

7) Date privind impozitele si taxele

Valoarea taxelor și impozitelor pe anul 2026 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, incluzînd vanzările anterioare și ofertele sau cotatiile curente

Valoare rezultata din evaluare: 27.500 lei echivalent a 5.400 euro

1. 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 o proprietate imobiliară de tip teren liber. Proprietatea este situată în localitatea sat Dumbrava, com. Gura Văii, zona rurală. În acest perimetru există proprietăți imobiliare de tip rezidențial dar și comercial.

Practic pentru imobilele studiate piața este:

- Tip teren: intravilan, destinație rezidențială
- zona rurală
- Categorie de folosință : Curti construcții
- Adresa: strada str. Dealul Oanei nr. 1 și nr. 3

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

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

2) Analiza cererii probabile

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

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

Cererea pentru acest tip de imobil este medie

3) Analiza ofertei competitive

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

Oferta pentru acest tip de imobile este medie.

4) Echilibrul pieței

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

- Ofertele de vânzare pentru terenuri similare în zone asimilabile din zona rurală variază în intervalul 5,4 eur/mp – 6,6 euro/mp în funcție de suprafața, front stradal, utilități, categoria de folosință.
- Ofertele de închiriere nu au putut fi identificate în zona.

2. 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 incepe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

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

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

Principalele metode de evaluare a terenurilor

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

2) Evaluarea terenului Abordarea Prin Piață

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferiți 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, deșertificare, cutremure și alunecări de teren). Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții, de recreere, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicații.

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

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

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

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

Caracteristicile fizice ale amplasamentului:

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și îmbunătățirile, influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa. Elementele fizice pe care le va lua în considerare evaluatorul sunt:

dimensiunea, forma, dimensiunea la fațadă, topografia, localizarea, orientarea față de vânt, soare sau vedere. Caracteristicile topografice sunt perimetrul, nivelarea și drenajul. Existența unor utilități, cum ar fi - apă, canalizare, electricitate, gaze, telefon - influențează utilizarea și posibilitățile de dezvoltare a lotului de teren.

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

Concluzie: Intervalul de valori posibile este: **5,4 euro/mp – 6,6 euro/mp**. Se alege terenul comparabil cu ajustare totală brută procentuală minimă, rezultând o valoare estimată de evaluator de **5,4 euro/mp**.

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

Valoare de piață a celor două parcele de teren: 27.500 lei echivalent a 5.400 euro

Terenul în proprietate este de $500 + 500 = 1.000$ mp.

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

GRILA DATELOR - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt.	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restricții legale	fara - intravilan	similar	similar	similar
3	Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat după cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	sat Dumbrava, com. Gura Văii	sat/com. Gura Văii	sat/com Bucium	sat Deleni, com. Helegiu
8	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	1.000 m ²	2.200 m ²	2.200 m ²	3.000 m ²
	Forma:	regulat	regulat	regulat	regulat
	Front stradal total ≈:	1 Fs	1 Fs	2 FS	1 Fs
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
9	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	apa, energie electrica	apa, energie electrica	energie electrica	apa, energie electrica, canalizare
10	Zonare:	comerciala/rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Pret total (eur)			13.200 €	19.800 €	19.900 €
Pret unitar (euro / m ²)			6,0 €/m ²	9,0 €/m ²	6,6 €/m ²

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparatie		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	sat Dumbrava, com. Gura Vaii	sat/com. Gura Vaii	sat/com Bucium	sat Deleni, com. Helegiu
	Suprafata	1.000 m ²	2.200 m ²	2.200 m ²	3.000 m ²
	Pret total (eur)		13.200 €	19.800 €	19.900 €
	Pret unitar (euro / m ²) - criteriu de comparatie		6,0 €/m ²	9,0 €/m ²	6,6 €/m ²
0	TIPUL COMPARABILEI				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-10%	-10%	-10%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m ²)		-0,6 €/m ²	-0,9 €/m ²	-0,7 €/m ²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		5,4 €/m ²	8,1 €/m ²	5,9 €/m ²
1	DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE				
	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		5,4 €/m ²	8,1 €/m ²	5,9 €/m ²
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara - intravilan	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru restrictii legale		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		5,4 €/m ²	8,1 €/m ²	5,9 €/m ²
3	CONDITII DE FINANTARE				
	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de finantare		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		5,4 €/m ²	8,1 €/m ²	5,9 €/m ²
4	CONDITII DE VANZARE				
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		5,4 €/m ²	8,1 €/m ²	5,9 €/m ²
5	CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
	Ajustare unitara		0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Pret ajustat (euro/m ²)		5,4 €/m ²	8,1 €/m ²	5,9 €/m ²
6	CONDITII DE PIATA				
	Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent

Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		5,4 €/m²	8,1 €/m²	5,9 €/m²
7 LOCALIZARE				
Localizare	sat Dumbrava, com. Gura Vaii	sat/com. Gura Vaii	sat/com Bucium	sat Deleni, com. Helegiu
Ajustare procentuala		0,0%	-10,0%	0,0%
Ajustare unitara pentru localizare		0,0 €/m ²	-0,8 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		5,4 €/m²	7,3 €/m²	5,9 €/m²
8 CARACTERISTICI FIZICE				
Marime	1.000 m²	2.200,00 m²	2.200,00 m²	3.000,00 m²
Ajustare procentuala		0%	0%	5%
Ajustare unitara pentru marime si forma		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,3 €/m ²
Front stradal	1 Fs	1 Fs	2 FS	1 Fs
Ajustare procentuala		0%	-10%	0%
Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		0,0 €/m ²	-0,7 €/m ²	0,0 €/m ²
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara pentru topografie		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		0%	-10%	5%
Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		0,0 €/m ²	-0,7 €/m ²	0,3 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		5,4 €/m²	6,6 €/m²	6,2 €/m²
9 UTILITATI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	apa, energie electrica	apa, energie electrica	energie electrica	apa, energie electrica, canalizare
Ajustare unitara pentru utilitati		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	-1,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		5,4 €/m²	6,6 €/m²	5,2 €/m²
10 ZONAREA				
Zonarea	comerciala/rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		5,4 €/m²	6,6 €/m²	5,2 €/m²
Pret ajustat (euro/m²)		5,4	6,6	5,2
Ajustare totala neta	(absolut)-neta	0,0 €/m ²	-1,5 €/m ²	-0,7 €/m ²
	(procentual)-neta	0,0%	-19,0%	-11,9%
Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	0,0 €/m ²	1,5 €/m ²	1,3 €/m ²
	(procentual)-bruta	0,0%	19,0%	21,9%

*

Suprafata teren proprietate de baza	1.000 m ²
	5,4 €/m²
Opinie (pret ajustat unitar)	27,5 lei/m ²

INDICATIA VALORII DE PIATA	5.400 €
teren PROPRIETATE DE BAZA	27.500 lei
Data evaluarii	14.04.2026
Curs lei / eur	5,0920

Explicarea ajustarilor aplicate in GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparatie		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tip comparabila	-	oferta	oferta	oferta
	Explicatii ajustari:		a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
2	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara - intravilan	similar	similar	similar
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari

6	Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
7	Localizare	sat Dumbrava, com. Gura Vaii	sat/com. Gura Vaii	sat/com Bucium	sat Deleni, com. Helegiu
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai atractiva decat proprietatea subiect iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 10% mai mari decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect	nu au fost aplicate ajustari
8 CARACTERISTICI FIZICE					
	Marime Forma	500,00 m ² regulat	2.200,00 m ² regulat	2.200,00 m ² regulat	3.000,00 m ² regulat
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata pozitiv cu 5% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un dezavantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 5% mai mici decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect
	Front stradal	1 Fs	1 Fs	2 FS	1 Fs

		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat raportul dintre frontul stradal si adancime este semnificativ superior proprietatii subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 10% mai mari decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect	nu au fost aplicate ajustari
Topografie	plan		plan	plan	plan
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
9	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	apa, energie electrica	apa, energie electrica	energie electrica	apa, energie electrica, canalizare
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 1 eur/mp intrucat aceasta comparabila are acces la mai multe utilitati decat proprietatea subiect, nivelul ajustarii reflectand costul unitar al utilitatilor suplimentare de care dispune comparabila
10	Zonarea	comerciala/ rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari

3) Metoda extractiei

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

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

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

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

Etapele determinării valorii prin aceasta metoda sunt :

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

Moneda Euro a fost aleasă ca reprezentativă

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

3. 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** : 27.500 lei echivalent a 5.400 euro
- **Metoda extracției**: nu a fost aplicată

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

5.2 Concluzia asupra valorii

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață (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 14.04.2026 este de rotund:

VALOARE DE PIAȚĂ	
1. Lot de teren nr. CF 60177:	2.700 eur echivalent a 13.750 lei
2. Lot de teren nr. CF 60176:	2.700 eur echivalent a 13.750 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 – EPI,EBM
- ❖ Legitimăție nr. 18734

4. ANEXE

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

1) Oferte vanzare

Comparabile utilizate:

Comparabila 1

Teren de vânzare în Gura Vail la 13.200 €

Acasă > Bacău > Gura Vail > Teren intravilan în Comuna Gura Vail, Langa Onesti 2200mp



13.200 €

6 luni în urmă

Salvează Distribuie

13.200 €

Vezi anunțul pe **LaJumate.ro**

Postat pe: 16.01.2022 Actualizat pe: 16.01.2022

Teren intravilan în Comuna Gura Vail,
Langa Onesti 2200mp

Sesizează o problemă

Detalii

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

Descriere

Vand teren intravilan în comuna Gura Vail, suprafața 2200 mp, deschidere 27 metri.
Posibilitate curent electric și apă curentă. Zona neînundabilă. Preț: 6 /mp negociabil Telefon:
0753336097 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

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

Comparabila 2

Teren in Onesti, 9 euro/mp, 0742 801 123 com Buciumi de vanzare — , Buciumi

9€

Buciumi

ID: 18



Descriere teren

Teren langa Onesti la 10 min in com Buciumi, intre case noi. Terenul este tot intravilan, are doua

deschideri, una de 71 m, alta de 30 m. Are cadastru, certificat de urbanism, un singur proprietar.

Terenul are apa trasa, stalpul de curent este la maxim 8 m de teren. Pretabil pentru vila, cabana, etc...

Se pot construi minim doua case. Relatii la Casa Vis Onesti str Republicii 17, 0742 801 123 Geani

Cringasu.

➤ Zona:

➤ Suprafata: 2200 mp

➤ Reper: Bacău

➤ Fronturi: 2

➤ Localizare: Intravilan

➤ Deschidere: 72 ml

➤ Tip teren: Construibil

➤ Acces teren: Auto, Autobuz

➤ Pretabil: Agreement, Case / vile



Casa Vis

Agentie imobiliara

☎ 0742801123

☎ 0757678898

✉ casavis@yahoo.com

<https://www.casavis.ro/teren-de-vanzare-buciumi-18.html>

Comparabila 3



PRIVAT ⓘ



Luminita

Pe OLX din august 2015

Activ ieri la 21:20

Trimite mesaj

☎ 074 680 9211

Mai multe anunțuri ale acestui v&

LOCALITATE



Deleni,
Bacau

la 11km de tine



Teren intravilan

19 900 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan in sat Deleni, comuna Helegiu cu suprafata totala de 3000 + mp. cu deschidere la strada principala de 16. 4m. Acces la electricitate. apa si canalizare. Ideal pentru constructie. cu toate documentele la

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDi11m7.html>

2) Fotografii

	
	
CF 60176	

CF 60177



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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60177 Gura Văii

Nr. cerere	732
Ziua	14
Luna	01
Anul	2026
Cod verificare 100199344921	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Gura Văii, Loc. Dumbrava, Str DEALUL OANEI, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60177	500	Construcția C1 înscrisă în CF 60177-C1; IMOBILUL MASURAT ESTE ÎMPREJMUIT CU GARD DE LEMN ȘI PLASA 1-2-3-4-5-6-7-8-9. RESTUL FIIND NEÎMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3575 / 29/03/2011	
Act Administrativ nr. 01, din 24/01/2011 emis de CONSILIUL LOCAL GURA VĂII (act administrativ nr. 427/30-08-1991 emis de PREFECTURA JUD. BACAU; act administrativ nr. 1552/16-03-2011 emis de PRIMĂRIA GURA VĂII; act administrativ nr. 2169/13.04.2011 emis de PRIMĂRIA GURA VĂII);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATĂ, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA GURA VĂII	A1
6191 / 31/05/2011	
Act Administrativ nr. 3575, din 19/03/2011 emis de BCPI ONEȘTI;	
B2 se notează re poziționarea imobilului.	A1
33759 / 09/10/2025	
Act Administrativ nr. contract de comodat nr. 11442, din 27/12/2012 emis de PRIMĂRIA GURA VĂII/Cornel Tiron;	
B3 se notează dreptul de folosință gratuită pe durata existenței construcției 1) TIRON CORNEL	A1
732 / 14/01/2026	
Act Administrativ nr. Adeverința nr. 6458, din 14/08/2025 emis de Primăria Com. Gura Văii;	
B5 se actualizează informațiile tehnice conform documentației cadastrale avizate cu privire la categoria de folosință și grupa de destinație a terenului	A1
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatură strădala și adresa nr. 6459, din 14/08/2025 emis de Primăria Com. Gura Văii;	
B6 se actualizează informațiile tehnice conform documentației cadastrale avizate cu privire la adresa administrativă a imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

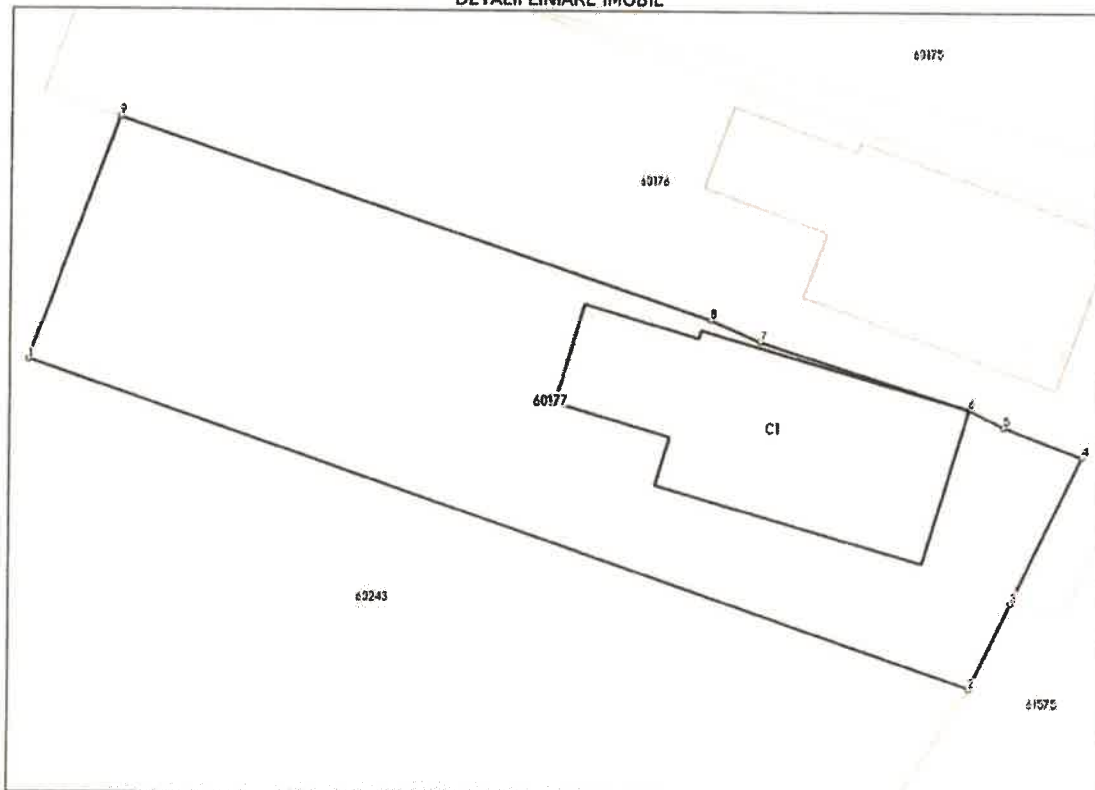
Carte Funciară Nr. 60177 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Văii
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60177	500	IMOBILUL MASURAT ESTE IMPREJMUIT CU GARD DE LEMN SI PLASA 1-2-3-4-5-6-7-8-9. RESTUL FIIND NEIMPREJMUIT

* 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	DA	429	-	-	-	
2	pasune	NU	71	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	60177-C1	construcții de locuințe	108,6	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:108.6 mp; S. construita desfasurata:108.6 mp; Locuinta, P, Sdesf=108.6mp, Edificata în anul 2014

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	43.381

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	4.168
3	4	7.07
4	5	3.664
5	6	1.694
6	7	9.526
7	8	2.356
8	9	27.233
9	1	11.325

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 261, 263.

Data soluționării,

22-01-2026

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MARIA-PAULA TUDOR

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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.ancpl.ro>



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 60177-C1 Gura Văii

Nr. cerere	732
Ziua	14
Luna	01
Anul	2026
Cod verificare 100199344921	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Construcții

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	60177-C1	Jud. Bacau, UAT Gura Văii, Loc. Dumbrava, Str DEALUL OANEI, Nr. 1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:108.6 mp; S. construita desfasurata:108.6 mp; Locuinta, P, Sdesf=108.6mp, Edificata in anul 2014

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
732 / 14/01/2026		
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării construcției nr. 6456, din 18/08/2025 emis de Primăria Com. Gura Văii;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) TIRON CORNEL		
2) TIRON ANCA-MARIA		

C. Partea III. SARCINI .

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60176 Gura Văii

Nr. cerere	40895
Ziua	02
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100196166032



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Gura Văii, Loc. Dumbrava, Str DEALUL OANEI, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60176	500	Construcția C1 înscrisă în CF 60176-C1: IMOBILUL MASURAT ESTE ÎMPREJMUIT CU GARD DE LEMN 1-2-3-4-5-6, 8-9, METALIC 7-8, RESTUL FIIND NEÎMPREJMUIT.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3576 / 29/03/2011		
Act Administrativ nr. 01, din 24/01/2011 emis de COMUNA GURA VĂII (act administrativ nr. 1552/16-03-2011 emis de COMUNA GURA VĂII; act administrativ nr. 427/30-08-1991 emis de PREFECTURA JUD. BACAU; adeverința nr. 2170/13.04.2011, emisă de Comuna Gura Văii);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATĂ, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GURA VĂII	A1
6193 / 31/05/2011		
Act Administrativ nr. 3576, din 12/03/2011 emis de BCPI ONEȘTI;		
B2	se notează repoziționarea imobilului.	A1
40895 / 02/12/2025		
Act Administrativ nr. Adeverința nr.7166, din 16/09/2025 emis de Primăria Comunei Gura Văii; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala și adresă nr.7165, din 16/09/2025 emis de Primăria Comunei Gura Văii;		
B3	se actualizează informațiile cadastrale conform documentației cadastrale avizate, respectiv actualizarea adresei administrative și a categoriei de folosință pentru suprafața de 390 mp	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
36414 / 28/10/2025		
Act Administrativ nr. contract de comodat nr 11441, din 27/12/2012 emis de Primăria Comunei Gura Văii- Abarboae Claudiu; Act Administrativ nr. proces verbal predare primire nr 11444, din 28/12/2012 emis de Primăria Comunei Gura Văii;		
C2	Se notează folosința asupra imobilului pe toată durata existenței construcției; 1) ABARBOAE CLAUDIU	A1

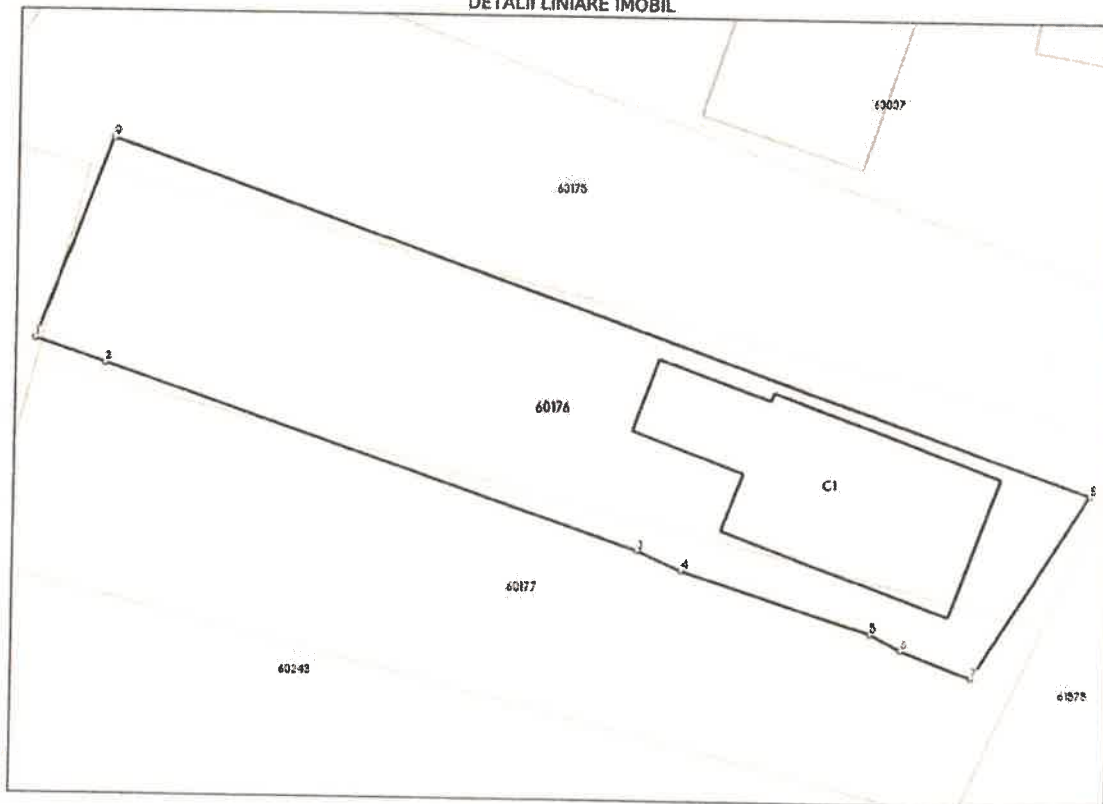
Carte Funciară Nr. 60176 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Văii
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60176	500	IMOBILUL MASURAT ESTE IMPREJMUIT CU GARD DE LEMN 1-2-3-4-5-6, 8-9, METALIC 7-8, RESTUL FIIND NEIMPREJMUIT.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	390	-	-	-	
2	pasune	NU	110	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	60176-C1	construcții de locuințe	105,6	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 105.6 mp; S. construită desfasurată: 105.6 mp; Locuința, P. Sdesf=105.6mp, Edificată în anul 2015.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.535

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	27.233
3	4	2.356
4	5	9.526
5	6	1.694
6	7	3.664
7	8	10.52
8	9	50.146
9	1	10.413

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

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

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

S-a achitat tariful de 75 RON, -Dovada plata card online nr.13985/02-12-2025 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 261, 263.

Data soluționării,
14-01-2026

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
CONSTANTA GHINDEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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.ancpl.ro>



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60176-C1 Gura Văii

Nr. cerere	40895
Ziua	02
Luna	12
Anul	2025
Cod verificare 100196166032	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	60176-C1	Jud. Bacau, UAT Gura Văii, Loc. Dumbrava, Str DEALUL OANEI, Nr. 3	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:105,6 mp; S. construita desfasurata:105.6 mp; Locuinta , P, Sdesf=105.6mp, Edificata în anul 2015.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40895 / 02/12/2025		
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării construcției nr.7161, din 17/09/2025 emis de Primaria Comunei Gura Văii;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) ABĂRBOAE ADRIANA		
2) ABĂRBOAE CLAUDIU		

C. Partea III. SARCINI .

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, MIHALEA SILVIU

Contrasemnează,
Secretar General al comunei,
Apreotesei Otilia-Evelina



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60176 Gura Văii

Nr. cerere	40895
Ziua	02
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100196166032



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Gura Văii, Loc. Dumbrava, Str DEALUL OANEI, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60176	500	Construcția C1 înscrisă în CF 60176-C1; IMOBILUL MASURAT ESTE IMPREJMUIT CU GARD DE LEMN 1-2-3-4-5-6, 8-9, METALIC 7-8, RESTUL FIIND NEIMPREJMUIT.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3576 / 29/03/2011		
Act Administrativ nr. 01, din 24/01/2011 emis de COMUNA GURA VAIL (act administrativ nr. 1552/16-03-2011 emis de COMUNA GURA VAIL; act administrativ nr. 427/30-08-1991 emis de PREFECTURA JUD. BACAU; adeverința nr. 2170/13.04.2011, emisă de Comuna Gura Văii);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATĂ, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA GURA VAIL	
6193 / 31/05/2011		
Act Administrativ nr. 3576, din 12/03/2011 emis de BCPI ONEȘTI;		
B2	se notează repoziționarea imobilului.	A1
40895 / 02/12/2025		
Act Administrativ nr. Adeverinta nr.7166, din 16/09/2025 emis de Primaria Comunei Gura Vail; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala și adresă nr.7165, din 16/09/2025 emis de Primaria Comunei Gura Vail;		
B3	se actualizează informațiile cadastrale conform documentației cadastrale avizate, respectiv actualizarea adresei administrative și a categoriei de folosință pentru suprafața de 390 mp	A1

C. Partea III. SARCINI

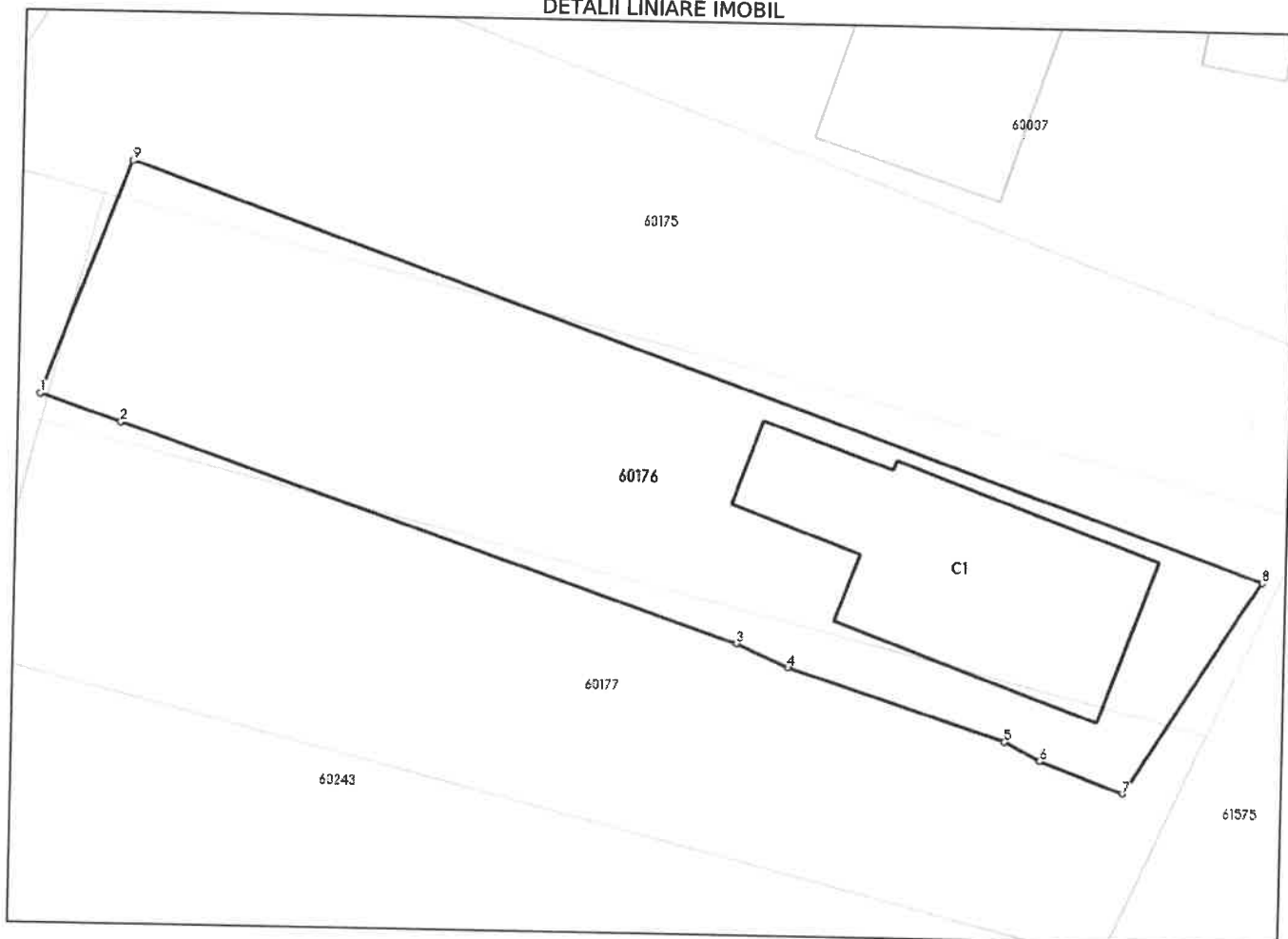
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
36414 / 28/10/2025		
Act Administrativ nr. contract de comodat nr 11441, din 27/12/2012 emis de Primăria Comunei Gura Văii- Abarboae Claudiu; Act Administrativ nr. proces verbal predare primire nr 11444, din 28/12/2012 emis de Primăria Comunei Gura Văii;		
C2	Se notează folosința asupra imobilului pe toată durata existenței construcției;	A1
	1) ABARBOAE CLAUDIU	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60176	500	IMOBILUL MASURAT ESTE IMPREJMUIT CU GARD DE LEMN 1-2-3-4-5-6, 8-9, METALIC 7-8, RESTUL FIIND NEIMPREJMUIT.

* 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	DA	390	-	-	-	
2	pasune	NU	110	-	-	-	

Date referitoare la construcții

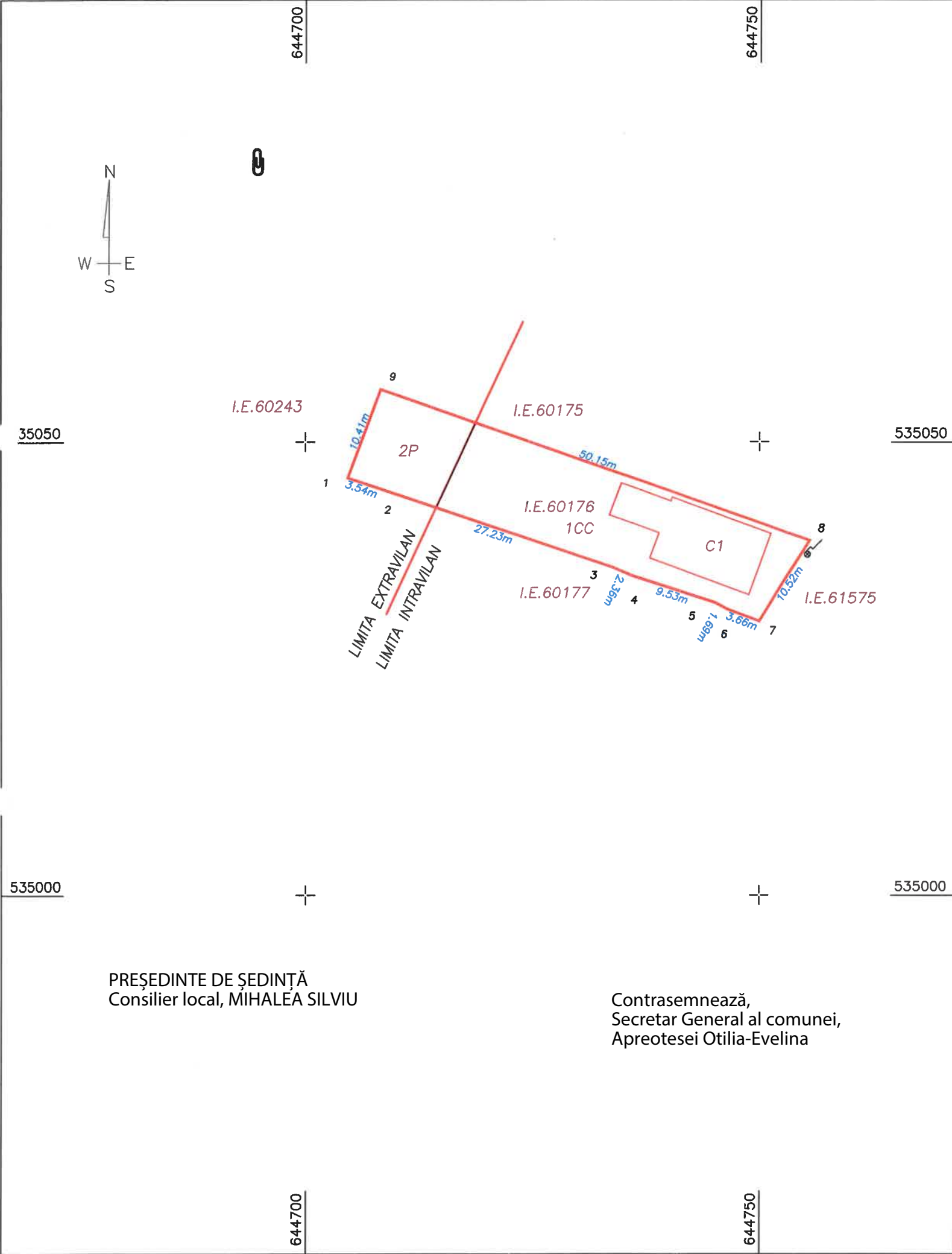
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	60176-C1	construcții de locuințe	105,6	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:105.6 mp; S. construita desfasurata:105.6 mp; Locuinta , P, Sdesf=105.6mp, Edificata in anul 2015.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	3.535



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
60176	500	Intra./extrav. com. Gura Vail, sat Dumbrava, str. Dealul Oanei,nr.3 jud.Bacau
Carte funciara nr.		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
60176		GURA VAIL

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni	
1	CC	390	INTRAVILAN	IMOBILUL MASURAT ESTE IMPREJMUIT CU GARD DE LEMN 1-2-3-4-5-6, 8-9, METALIC 7-8, RESTUL FIIND NEIMPREJMUIT.
2	P	110	EXTRAVILAN	
Total		500		
B. Date referitoare la constructii				
Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni	
C1	CL	105.6	Locuinta , P, Sdesf=105.6mp, Edificata in anul 2015.	
Total		105.6		
Suprafata totala masurata a imobilului = 500 mp				
Suprafata din act = 500 mp				

PRESEDINTE DE SEDINTA
Consilier local, MIHALEA SILVIU

Contrasemnează,
Secretar General al comunei,
Apreotesei Otilia-Evelina

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

Confirm executarea măsurătorilor la teren
corectitudinea şi corectitudinea documentaţiei cadastrale
şi corespundenţa acestor date cu realitatea din teren

Mihalea Catalin
Date: 2025.10.23
09:58:30 +03'00'

Data: 10.2025

Inspector

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea
imobilului în sistemul integrat de cadastru
si carte funciara

Semnatura

Daniela-Silvica Dobrea
Digitally signed by
Daniela-Silvica Dobrea
Date: 2026.01.14
12:36:36 +02'00'