



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA GURA VĂII
CONSILIUL LOCAL GURA VĂII

HOTĂRÂRE

Privind aprobarea înstrăinării prin negociere directă a imobilelor – construcții tip Magazie C1 și C3, având numerele cadastrale 60187-C1 și 60187 C-3, aflate în domeniul privat al Comunei Gura Văii, către proprietarul terenului pe care acestea sunt edificate

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,

Având în vedere:

- **Cererea** nr.2532/20.04.2026 formulată de S.C. Kombyggtak SRL în calitate de proprietar al terenului având nr. Cadastral 60187 pe care se află Construcțiile tip Magazie C1 și C3, prin care solicită cumpărarea acestora.
- **Procesul Verbal de licitație pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri** nr.62148/23.05.2011 emis de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Onești.
- **Sentința Civilă** nr.241/23.01.2015 pronunțată de Judecătoria Onești în dosarul nr.2104/270/2013, rămasă definitivă prin neapelare la data de 24.03.2015.
- **Contractul de vânzare – cumpărare** autentificat la Biroul Individual Notarial Vrânceanu Bogdan sub nr. 117 din 09 ianuarie 2019 încheiat între Boruntea Ana-Maria Întreprindere Individuală și S.C. KOMBYGGTAK S.R.L.
- **Referatul de aprobare al Primarului comunei Gura Văii** nr. 3079/06.05.2026 Folosit ca instrument de motivare și prezentare.
- **Raportul de specialitate** nr. 3080/06.05.2026, elaborat de Compartimentul Cadastru, Registru Agricol și Fond Funciar împreună cu Compartimentul Colectare Venituri, Casierie și Evidența Patrimoniului.
- **Avizul de legalitate** nr.3081/06.05.2026 emis de Secretarul general al comunei Gura Văii.
- **Anunțul** nr.3082/06.05.2026 pentru punerea în transparență decizională a proiectului de hotărâre.
- **Raportul de evaluare** nr.91/05.05.2026 întocmit de Evaluator Autorizat ANEVAR , Gaman Ionuț Adrian având nr. de legitimație 18734.
- **Avizul Favorabil** nr. 50/ 27.05.2026 emis de Comisia 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. 23/ 27.05.2026 Comisia PENTRU AGRICULTURĂ, GOSPODĂRIRE, PROTECȚIA MEDIULUI, COMERȚ ȘI URBANISM

Prevederile:

- Art.555 , art.602 și următoarele, art.695 alin.(4),art. 1730 – 1739, art.1650 și următoarele din Codul Civil.
- Art.364, art.363,art.354, art.355 din OUG 57/2019, actualizată, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art. 108 lit e), art. 129 alin.(2) lit. c) coroborat cu alin.(6) lit. b), art. 139 alin.(2), art. 196 alin.(1), lit. a), art. 197 alin.(1) și alin.(2), art. 199 alin.(1) și alin.(2), art. 243 alin.(1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă înstrăinarea prin negociere directă a imobilelor – construcții , tip Magazii Cereale C1 și C3 , identificate prin nr.cadastrale 60187-C1 și 60187 C-3, ce aparțin domeniului privat al Comunei Gura Văii, județul Bacău către proprietarul terenului pe care acestea sunt edificate.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare nr.91/05.05.2026 întocmit de Evaluator Autorizat ANEVAR, Gaman Ionuț Adrian având nr. de legitimație 18734.

Art.3. Se numește Comisia de negociere directă , în următoarea componență:

a.Președinte – Cornel Panțiru – Administrator public

b.Membrii:

- * Gheorghe Cioclu – Șef Serviciu BFC
- * Mihaela Melu – Inspector superior
- * Popescu Adina Lucreția – Referent debutant
- * ANTON RADU-LEONID - consilier local
- * LEUȘTEAN RADU IONUȚ – delegat sătesc
- * RADU HORAȚIU-PETRU - consilier local

Secretariatul comisiei va fi asigurat de către Tataru Mihaela Gina- consilier achiziții publice, fără drept de vot.

Art.4. Se împuternicește Primarul comunei Gura Văii, Dl. Silviu TINEI , să semneze actul de vânzare-cumpărare în forma autentică, în fața notarului public.

Art.5. Toate cheltuielile generate de perfectarea actelor de vânzare-cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

Art.6. Secretarul general al comunei Gura Văii va asigura comunicarea, în termenul stabilit de lege, a prezentei hotărâri tuturor persoanelor și instituțiilor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, Mihalea Silviu

Contrasemnează
Secretar General al comunei
Apreotesei Otilia-Evelina

Nr. 53
Din 28 mai 2026

Gura Văii, 28 mai 2026

RAPORT DE EVALUARE

MAGAZII / DEPOZIT

Sat Gura Văii, com. Gura Văii, jud. Bacău



CLIENT: PRIMĂRIA GURA VĂII

UTILIZATOR DESEMENAT: PRIMĂRIA GURA VĂII

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

CUPRINS

1) Sinteza Raport de evaluare	4
I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
1) Identificarea și competența evaluatorului; Declarația de conformitate.	7
2) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	8
3) Utilizarea desemnată.....	8
4) Identificarea activului / datoriei supuse evaluării	8
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 evaluatorul	10
10) Ipoteze și ipoteze speciale	10
11) Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii.....	12
12) Factori de mediu, sociali și de guvernare (ESG).....	12
13) Tipul raportului care va fi elaborat.....	13
14) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.	14
15) Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025,	14
16) Moneda în care se exprimă valoarea estimată.....	15
17) Valabilitatea raportului.....	15
18) Riscul evaluării.....	15
19) Accesul la proprietate.....	16
II. PREZENTAREA DATELOR.....	18
1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică.....	18
2) Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate	18
3) Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	18
4) Informatii despre amplasament.....	20
5) Descrierea constructiilor și amenajărilor	21
6) Descriere terenului.....	22
7) Date privind impozitele si taxele	22
8) Istoric, incluzînd vanzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	22
III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	23
1) Analiza pietei imobiliare.....	23
2) Analiza cererii probabile.....	25
3) Analiza ofertei competitive.....	25
4) Echilibrul pieței	25
IV. EVALUARE	26
1) Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.....	26
2) Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construit.....	26
3) Evaluarea terenului	27
4) Abordarea prin piata	34
5) Abordarea prin cost	35
6) Abordarea prin venit.....	38
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	42
5) Analiza rezultatelor si concluzia asupra valori.....	42
VI. ANEXE.....	43
1) Comparabile utilizate.....	43
2) Fotografii	43
3) Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)	43
1) Comparabile utilizate pentru teren.....	44
2) Comparabile utilizate pentru chirii hale	47
3) Fotografii	50
4) Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)	52

Către: **PRIMĂRIA GURA VĂII**

Referitor la: **estimare valoare de piață clădiri**

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară / clădirile descrise în prezentul raport de evaluare, am efectuat inspecția acestora, am analizat piața specifică **și am estimat valoarea de piață a proprietății / clădirilor 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 data evaluării), 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 dreptul absolut de proprietate asupra imobilelor descrise în acest raport, la data de 14.04.2026, este:

Valoarea de piață:

12.900 eur echivalent a 65.800 lei

- *Terenul nu face obiectul evaluării, proprietar persoana juridică / agent economic.*
- 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:

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

1) Sinteza Raport de evaluare

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la inspectarea în data de 14.04.2026 și evaluarea în data de 14.04.2026 a proprietății formată din construcții – magazine.

Vă transmitem alăturat raportul întocmit de către evaluator autorizat 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

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare formată din construcții tip magazine, situate în sat/com Gura Văii, jud Bacău.

Client: PRIMĂRIA GURA VĂII

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA GURA VĂII

Proprietar: PRIMĂRIA GURA VĂII

Data efectivă a stabilirii valorii propuse: 14.04.2026

Data inspecției bunului evaluat: 14.04.2026

Descriere obiectiv conform documente & inspecție:

 **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 1.176 mp, nr. CF 60187, nr. cad. 60187, *proprietar SC KOMBYGGTAK SRL; terenul nu face obiectul evaluării.*

 **Construcție tip Magazie– C1:**

- construcție cu regim de înălțime parter, în suprafață construită(Ac) de 100 mp, suprafață construită desfășurată(Ad) 100 mp, informații conform carte funciară nr. 60187-C1, nr. cadastral 60187-C1 și suprafață utilă(Au)* de 80 mp.

**având în vedere faptul că nu s-a putut identifica suprafața utilă în nici un document pus la dispoziția evaluatorului, aceasta a fost estimată prin înmulțirea Sc cu un coeficient de 0,8, coeficient recunoscut de literatura de specialitate.*

- Pif: $\approx$ 1966 conform informații carte funciară.
- sistem constructiv: fundație din beton / piatră, cu suprastructură din zidărie, pereți de închidere și compartimentare din zidărie, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din azbociment, finisată interior și exterior (a se vedea și capitolul cu privire la descrierea construcțiilor și amenajărilor).
- stare fizică satisfăcătoare.
- cea mai bună utilizare(CMBU): depozit/magazie.
- *proprietar UAT Gura Văii*, conform documente puse la dispoziție.

 **Construcție tip Magazie– C3:**

- construcție cu regim de înălțime parter, în suprafață construită(Ac) de 100 mp, suprafață construită desfășurată(Ad) 100 mp, informații conform carte funciară nr. 60187-C3, nr. cadastral 60187-C3 și suprafață utilă(Au)* de 80 mp.

*având în vedere faptul că nu s-a putut identifica suprafața utilă în nici un document pus la dispoziția evaluatorului, aceasta a fost estimată prin înmulțirea Sc cu un coeficient de 0,8, coeficient recunoscut de literatura de specialitate.

- Pif: $\approx$ 1966 conform informații carte funciară.
 - sistem constructiv: fundație din beton / piatră, cu suprastructură din zidărie, pereți de închidere și compartimentare din zidărie, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din azbociment, finisată interior și exterior (a se vedea și capitolul cu privire la descrierea construcțiilor și amenajărilor).
 - stare fizică satisfăcătoare.
 - cea mai bună utilizare(CMBU): depozit/magazie.
 - *proprietar UAT Gura Văii*, conform documente puse la dispoziție.
-
- Accesul la proprietate: str. Dj 119 și ulterior prin drum secundar, jud. Bacău.
 - Construcțiile extratabulare identificate la momentul inspecției - acestea nu au fost incluse în determinarea valorii de piață: nu au fost identificate construcții extratabulare.
 - Zona: rurală, este piața specifică analizată.

Situația juridică a imobilului a fost identificată conform documentelor remise evaluatorului.

Utilizarea desemnată: este informare client

Baza evaluării: valoarea de piață.

Piața spațiilor industriale, situate în zona: rurală este piața specifică analizată.

DATE REFERITOARE LA IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.

Identificare scriptică: Conform extras CF și a documentelor remise evaluatorului.

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

Dreptul de proprietate evaluat: integral (asupra construcțiilor și terenului).

EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR

VALORI OBTINUTE (ne afectate de TVA)

- Abordarea prin piață: nu a fost aplicată
- Abordarea prin venit: 12.900 eur echivalent a 65.800 lei
- Abordarea prin cost: 13.500 eur echivalent a 68.700 lei

REZULTATUL EVALUARII

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

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 14.04.2026 este de rotund:

Valoarea de piață:

12.900 eur echivalent a 65.800 lei

- *Terenul nu face obiectul evaluării, proprietar persoana juridică / agent economic.*
- 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.

Evaluatorul nu este responsabil în situația în care valoarea de piață estimată este impactată de către orice viciu juridic, constructiv sau de orice altă natură, respectiv aspecte care nu au fost comunicate evaluatorului de către proprietar, omise cu știință sau fără știință sau comunicate parțial, respectiv trunchiate. Prin acceptarea raportului de evaluare de către client / utilizator desemnat și utilizarea în scopul pentru care a fost emis sau alte scopuri cunoscute doar de către beneficiari, aceștia își asumă întreaga responsabilitate și sunt unici responsabili de toate efectele generate de prezentul raport de evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR:

- ❖ **Adrian Ionuț Gaman – EPI,EBM**
- ❖ **Legitimație 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.*
- ❖ *Legitimăție nr. 18734.*
- ❖ *Adresa postala: Onești, str. Calea Mărășești, nr. 6, jud. Bacau.*
- ❖ *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

Gaman Adrian Ionuț – EPI, EBM
Membru titular ANEVAR

2) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

Client: Primăria Gura Văii

Utilizator desemnat: Primăria Gura Văii

Proprietar: Primăria Gura Văii

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

3) Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată a prezentului raport de evaluare este informare client, de unde rezultă că tipul valorii estimate în cadrul raportului este valoarea de piață (valoarea nu este afectată de T.V.A) a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, în vigoare la date prezentei. Raportul de evaluare nu poate fi folosit pentru alte utilizări desemnate decât cele prezentate mai sus.

4) Identificarea activului / datoriei supuse evaluării

Activul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare “construcții tip magazii/depozite” situate în sat/com Gura Văii, jud. Bacău, nr CF 60187-C1 și 60187-C3.

Identificarea dreptului de proprietate asociate proprietății conform CF Nr 60187-C1 și 60187-C3 partea a II a, proprietar: UAT Gura Văii.

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

Dreptul de proprietate evaluat în cadrul raportului de evaluare este dreptul deplin asupra proprietății imobiliare “construcții tip magazii/depozite” situate în sat/com Gura Văii, jud. Bacău, nr CF 60187-C1 și 60187-C3.

Identificarea dreptului de proprietate CF, partea a II a:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1839 / 30/01/2017		
Actiune în instanță nr. SENTINȚA CIVILĂ - 241, din 23/01/2017 emis de JUDECĂTORIA ONEȘTI; Act Administrativ nr. PROTOCOL - 1134, din 01/06/1994 emis de PRIMĂRIA GURA VĂII; Act Administrativ nr. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ - 1449, din 25/01/2017 emis de BCPI ONEȘTI; Act Administrativ nr. ADEVERINȚĂ - 12393, din 30/08/2016 emis de PRIMĂRIA GURA VĂII;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) COMUNA GURA VĂII	

Mențiuni referitoare drepturile de proprietate transmise și la sarcini conform CF. Partea a III-a:

C. Partea III. SARCINI .

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

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul nr. 60187-C1 și 60187-C3, anexate prezentului raport de evaluare. *Conform extrasului de carte funciară proprietatea imobiliară este liberă de sarcini. Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini. A se vedea și capitolul privind situația juridică.*

5) Tipul și premisa valorii

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise anterior, aceasta fiind recomandată de către Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul general al evaluării

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

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

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

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

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

6) Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare la data evaluării, data 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

Inspecție proprietății a fost realizată interior și exterior în data de 14.04.2026, de către evaluator Gaman Adrian Ionuț-EPI,EBM – Leg. 18734, în prezența proprietarului.

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

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate: starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. 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.

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 evaluatorul

Sursele de informații au fost:

- proprietarul, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (amenajări interioare, data amenajărilor interioare, situație, juridică, economică, suprafețe, chirii, istoric, etc.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate.
- sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.
- informații furnizate de către agenții imobiliari, privind tranzacțiile similare.
- informații privind cererea și oferta / site-uri de internet cu specific imobiliar(www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.argus.ro,) și publicații locale de proprietăți imobiliare.

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

”Documentare și raportare (IVS 106)

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

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

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

10) Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

Ipoteze:

-
- Aspectele juridice se bazează exclusive pe informațiile și documentele furnizate de către client 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 construcțiilor și 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 considera a fi autentice, dar nu putem garanta asupra preciziei acestora;
 - Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul graphic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta destinatarul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
 - Nu am realizat o analiză a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
 - 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 și a construcțiilor 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 potential periculoase ce pot afecta valoarea proprietății. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor.
 - Situația actuală a proprietăților imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
 - Evaluatorul considera 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 relative 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 distribuie a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
 - Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în extrasul de CF și releveul/memoriul tehnic puse la dispoziția evaluatorului ;
 - Valorile exprimate în EURO sunt valabile atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar, nu este linear.
 - S-a avut în vedere la estimarea cheltuielilor de costurile curente la materialele de construcție ,modificarea ulterioară a acestora putând influența costul final al construcției
 - Releveul imobilului nu a fost prezentat evaluatorului. Suprafețele utile au fost estimate prin înmulțirea suprafeței desfășurate cu un coeficient de 0.8, coeficient recunoscut de literatura de specialitate.

Ipoteze special legate de situația juridică: nu este cazul.

Alte ipoteze specifice: situația fizică la data evaluării este similară cu situația faptică de la data inspecției.

Evaluatorul nu este responsabil în situația în care valoarea de piață estimată este impactată de către orice viciu juridic, constructiv sau de orice altă natură, respectiv aspecte care nu au fost comunicate evaluatorului de către proprietar, omise cu știință sau fără știință sau comunicate parțial, respectiv trunchiate. Prin acceptarea raportului de evaluare de către client / utilizator desemnat și utilizarea în scopul pentru care a fost emis sau alte scopuri cunoscute doar de către beneficiari, aceștia își asumă întreaga responsabilitate și sunt unici responsabili de toate efectele generate de prezentul raport de evaluare.

11) Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

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)

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):

Au fost luate în considerare riscurile de poluare, schimbările climatice, utilizarea resurselor, riscurile naturale și reglementările de mediu. Imobilul este amplasat într-o zonă urbană fără poluare cunoscută, fără riscuri naturale majore și fără restricții legate de mediu.

➤ Factori Sociali (Social):

S-a analizat relația cu comunitatea, accesul la infrastructură socială, siguranța și integrarea urbană. Zona este stabilă, bine conectată și nu prezintă riscuri sociale relevante care să afecteze valoarea.

➤ Factori de Guvernare (Governance):

Vizează conducerea și controlul entității asociate activului, inclusiv transparența, conformitatea legală și politicile anti-corupție. Imobilul are situație juridică clară, reglementare urbanistică stabilă și nu prezintă riscuri instituționale identificate.

În urma analizei factorilor ESG, nu au fost identificate riscuri de acest fel care să influențeze valoarea de piață a imobilului.

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. Caracteristicile modelelor de evaluare adecvate sunt următoarele:

(a) acuratețea: modelul de evaluare nu prezintă erori și funcționează în concordanță cu obiectivele evaluării;

(b) caracterul complet: modelul de evaluare abordează toate caracteristicile activului și/sau datoriei care contribuie la estimarea valorii;

(c) actualitatea: modelul de evaluare reflectă condițiile de piață de la data evaluării;

(d) transparența: toate persoanele care elaborează și se bazează pe un model de evaluare trebuie să înțeleagă cum funcționează modelul de evaluare, precum și limitările inerente ale acestuia.”

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106), 30. Rapoarte de evaluare:

“30.4 Formatul rapoartelor de evaluare poate varia, de la rapoarte descriptive cuprinzătoare, la rapoarte sintetice.”

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 al evaluării (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

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025- Nu este cazul.

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.

Conform extras de Carte Funciara adresa este sat/com Gura Văii, jud. Bacău.

La momentul inspecției accesul la proprietate s-a realizat din str. DJ119, zona rurlă, drum asfalt și ulterior prin drum secundar.

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

20.2 Un drept asupra proprietății imobiliare conferă titularului posesia, folosința și dispoziția asupra terenului și construcțiilor.

20.3 Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

- a. dreptul absolut asupra unei suprafețe de teren definite. Titularul acestui drept are un drept absolut de posesie și de dispoziție asupra terenului și oricărei construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri prevăzute prin lege sau prin alte titluri executorii,
- b. un drept derivat care conferă în mod normal titularului dreptul exclusiv de posesie și de dispoziție asupra unei anumite suprafețe de teren sau de construcții, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere și/sau
- c. un drept de folosință a terenului sau construcțiilor dar fără un drept exclusiv de posesie sau de dispoziție, de exemplu, un drept de servitute sau de folosință numai pentru o anumită activitate.

„(c) un caz special, tot un derivat al dreptului de proprietate, este dreptul de servitute care reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. De exemplu, dreptul proprietarului unui teren înfundat (fondul dominant) de a trece peste terenurile învecinate (fonduri aservite) pentru a ajunge la o cale publică reprezintă o servitute.

bis. Comentariu privind aplicabilitatea în România: Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil este cel mai deplin drept real care conferă titularului său toate cele trei atribute, adică posesia, folosința și dispoziția.

Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

- a. dreptul deplin asupra unui bun imobil (teren, construcție). În virtutea acestui drept, titularul este îndreptățit să exercite singur toate prerogativele acestuia (posesia, folosința și dispoziția) și, totodată, este îndreptățit să „dezmembreze” dreptul său de proprietate prin consimțirea ca anumite prerogative să fie exercitate de alte persoane, ca drepturi reale, derivate ale dreptului de proprietate;
- b. un drept derivat (dezmembrământ) conferă titularului doar unul sau două dintre atributele dreptului de proprietate (posesia și folosința) în baza unor înțelegeri, ceea ce implică folosința unui

bun imobil (teren, construcție) sau edificarea unei construcții pe terenul altuia. Acest drept este rezultatul unor manifestări de voință dintre proprietarul deplin (nudul proprietar) și un terț căruia i se încredințează posesia și folosința bunului. Aceste drepturi, care pot fi închiriere, suprafață, uzufruct, uz, administrare, au un caracter temporar, iar unele dintre ele pot fi, conform înțelegerii dintre părți, delegate altor persoane (de exemplu, subînchirierea);

c. un caz special, tot un derivat al dreptului de proprietate, este dreptul de servitute care reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. De exemplu, dreptul proprietarului unui teren înfundat (fondul dominant) de a trece peste terenurile învecinate (fonduri aservite) pentru a ajunge la o cale publică reprezintă o servitute. Este un drept imobiliar întrucât se constituie numai în folosul și, respectiv, în sarcina unor imobile. Este un drept perpetuu, întrucât se menține atât timp cât există cele două imobile și situația care a determinat constituirea ei. Servitutea este indivizibilă, în sensul că profită întregului fond dominant și grevează, în întregime, fondului aservit. Este un accesoriu al fondului – nu poate fi despărțit de fond pentru a constitui un drept de sine stătător. Dreptul de servitute nu este sinonim întotdeauna cu dreptul de trecere. Există mai multe tipuri de servitute: servitutea de trecere, servitutea de scurgere a apelor

SEV 233 – 110.1 (f) drepturile de acces la drumurile publice sau la alte spații publice.

Un drept de folosință special – dreptul de servitute, ca derivat al dreptului de proprietate – reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. Este un drept imobiliar întrucât se constituie numai în folosul și, respectiv, în sarcina unor imobile. Este un accesoriu al fondului – nu poate fi despărțit de fond pentru a constitui un drept de sine stătător. Este un drept perpetuu, întrucât se menține atât timp cât există cele două imobile și situația care a determinat constituirea lui.

Astfel, atunci când se evaluează un drept asupra proprietății imobiliare este necesar să se identifice natura drepturilor deținute de titularul acelui drept și să se aibă în vedere orice limitări sau sarcini impuse de existența altor drepturi asupra aceleiași proprietăți. În mod frecvent, suma valorilor individuale ale diferitelor drepturi asupra aceleiași proprietăți va fi diferită.

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/com. Gura Văii, județul Bacău.

- Dreptul de proprietate asupra construcțiilor și terenului este deplin, conform extras CF, imobilul este înscris în CF nr. 60187-C1 și 60187-C3, astfel (descriere conform extras CF):



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 60187-C1 COPIE

Carte Funciară Nr. 60187-C1 Gura Văii

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	60187-C1	Jud. Bacău, UAT Gura Văii, Loc. Gura Văii	Nr. niveluri:1; ; S. construită la sol:100 mp; ; S. construită desfășurată:100 mp; Magazie P., construită în 1966, din beton, acoperită cu azbociment, fără C.f. energetic



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 60187-C3 COPIE

Carte Funciară Nr. 60187-C3 Gura Văii

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	60187-C3	Jud. Bacău, UAT Gura Văii, Loc. Gura Văii	Nr. niveluri:1; ; S. construită la sol:100 mp; ; S. construită desfășurată:100 mp; Magazie P., construită în 1966, din beton, acoperită cu azbociment, fără C.f. energetic

2) Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate bunuri mobile.

3) Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este amplasată în zona rurală - semicentrală a sat/com Gura Văii. Zona este în mare majoritate rurală – rezidențială și comercială (magazine sateliți). În vecinătate sunt case de locuit

unifamiliale cu regim de înălțime P, P+1E și construcții tip magazine/depozite/producție, inclusiv zona industrială a loc. Onești.

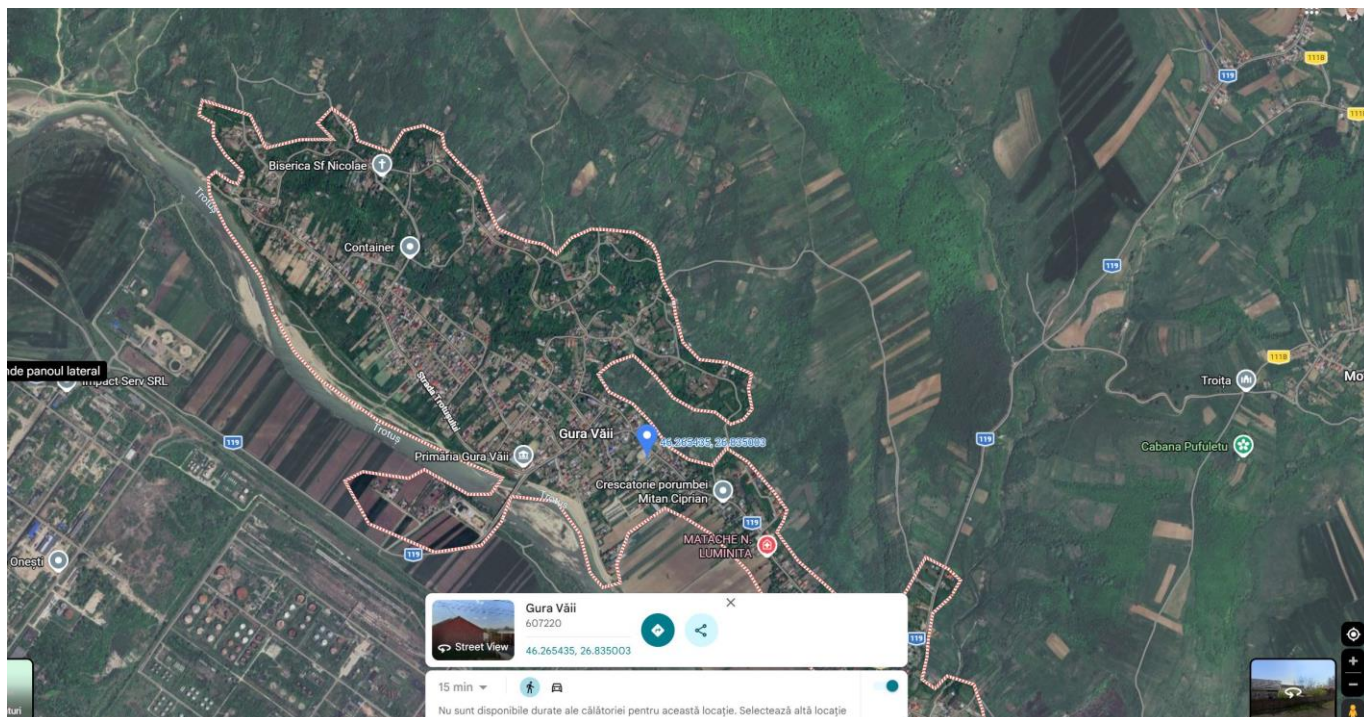
Utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale, necesare: energie electrică, apă.

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 (harta): periferică - industrială





Descriere localitate:

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

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

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

4) Informatii despre amplasament

Artere importante de circulație în apropiere:

- Str. DJ 119

Zona: periferică

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

Accesul se realizează dinspre str. DJ 119 categorie drum acces public, tip drum acces: asfalt/betonat

5) Descrierea construcțiilor și amenajărilor

C1 - Magazie			
Data PIF/	PIF: $\approx$ 1966		
Anul ultimei renovari	Nu este cazul		
Structură	Fundație din beton/piatra. Suprastructură zidărie Acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din azbociment		
Utilități	Curent electric		
Arii/mp	Suprafață construită (S_c) = 100 mp. Suprafață construită desfășurată (S_{cd}) = 100 mp. Suprafață utilă (S_u) = 80 mp*. *având în vedere faptul că nu s-a putut identifica suprafața utilă, în nici un document pus la dispoziția evaluatorului, aceasta a fost estimate prin înmulțirea S_c cu un coeficient de 0,8, coeficient recunoscut de literatura de specialitate.		
Finisaje	Pardosea din ciment		
Instalații electrice	La frontal stradal		
Instalații sanitare	Nu au fost identificate obiecte sanitare		
Instalații gaz	Nu este cazul		
Instalații încălzire	Fara sistem de încălzire		
Instalații canalizare	Nu este cazul		
Aspect	Starea tehnică a proprietății imobiliare evaluate este satisfăcătoare.		

C2 – Magazie			
Data PIF/	PIF: $\approx$ 1966		
Anul ultimei renovari	Nu este cazul		
Structură	Fundație din beton/piatra. Suprastructură zidărie Acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din azbociment		
Utilități	Curent electric		
Arii/mp	Suprafață construită (S_c) = 100 mp. Suprafață construită desfășurată (S_{cd}) = 100 mp. Suprafață utilă (S_u) = 80 mp*. *având în vedere faptul că nu s-a putut identifica suprafața utilă, în nici un document pus la dispoziția evaluatorului, aceasta a fost estimate prin înmulțirea S_c cu un coeficient de 0,8, coeficient recunoscut de literatura de specialitate.		
Finisaje	Pardosea din ciment		
Instalații electrice	La frontal stradal		
Instalații sanitare	Nu au fost identificate obiecte sanitare		
Instalații gaz	Nu este cazul		
Instalații încălzire	Fara sistem de încălzire		
Instalații canalizare	Nu este cazul		
Aspect	Starea tehnică a proprietății imobiliare evaluate este satisfăcătoare.		

6) Descriere terenului

Terenul subiect este deținut în proprietate, acesta este ocupat parțial de construcția în care este situată proprietatea imobiliară evaluată. Terenul are o formă regulată și este plan. Forma terenului permite construirea în condiții optime.

Terenul atribuit în proprietate (conform CF) este de **1.176 mp**.

Utilități: Curent electric, apă în proximitate.

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

7) Date privind impozitele și taxele

Conform HCL în vigoare.

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

Nu se cunosc informații recente.

III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1) Analiza pieței imobiliare

Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

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

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

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

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

Practic pentru imobilul studiat piața este:

- Construcții magazine
- Zona rurală

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare industriale - hale, piață a cărei arie geografică se poate defini ca fiind sat/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.

Analiza pieței imobiliare naționale

În trimestrul al patrulea al anului 2024, piața imobiliară din România a înregistrat o reducere de 13% a numărului de proprietăți disponibile spre vânzare, numărul total situându-se la aproximativ **101.000 unități rezidențiale**. În același timp, **prețul mediu național pe metru pătrat** a consemnat o creștere de **14%**, ajungând la valoarea de **1.710 euro/mp**, reflectând o evoluție susținută a valorii de piață a proprietăților rezidențiale.

În marile orașe, cererea pentru locuințe noi a înregistrat o tendință pozitivă. **Bucureștiul a raportat o creștere de 10% a cererii totale**, iar în patru dintre cele șase centre urbane importante s-au observat dinamici ascendente pe segmentul construcțiilor noi. Această evoluție indică o consolidare a interesului pentru proprietăți moderne și eficiente din punct de vedere al calității locuirii.

La nivelul ofertei, toate orașele mari au înregistrat ajustări în scădere, cu cel mai semnificativ procent înregistrat în **București (-22%)**. Un caz particular este **Timișoara**, unde **oferta de locuințe noi a crescut cu 9%**, orașul continuând să se distingă prin nivelul accesibil al prețurilor comparativ cu celelalte mari piețe rezidențiale. În contrast, orașe precum **Cluj-Napoca** și **București** au evidențiat reduceri mai accentuate în oferta de locuințe noi, în acord cu dinamica pieței locale.

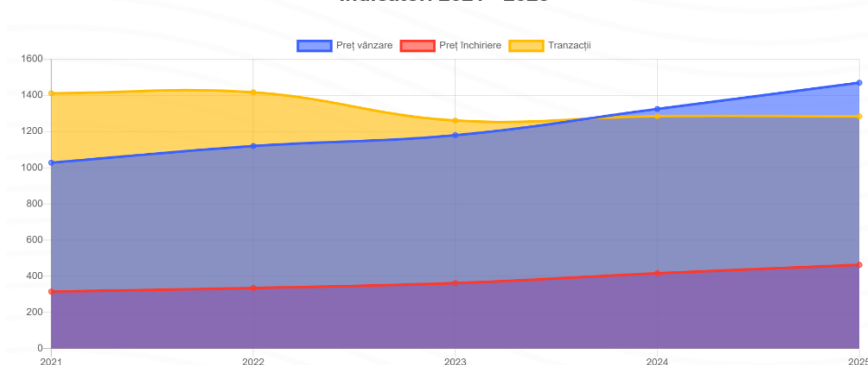
Un moment important pentru sectorul rezidențial a fost **1 august 2025**, când a intrat în vigoare noul regim de TVA aplicabil locuințelor noi, cota standard fiind stabilită la **21%**. Această schimbare a marcat începutul unei noi etape în evoluția pieței, în care toți actorii implicați – cumpărători, dezvoltatori, agenți imobiliari – monitorizează cu atenție tendințele de ofertă și cerere.

Specialiștii anticipează o **creștere continuă a interesului pentru apartamentele cu suprafețe mai generoase**, precum și pentru segmentul de **locuințe de revânzare**. Totodată, **unitățile locative de dimensiuni reduse** își vor adapta poziționarea în funcție de noile condiții fiscale și de preferințele în schimbare ale cumpărătorilor.

Perspectivile generale ale pieței sunt susținute de o serie de factori structurali favorabili: **integrarea completă în Spațiul Schengen, proiectele de investiții majore în infrastructură, nivelurile competitive ale prețurilor locuințelor** în comparație cu alte țări europene și **tendința tot mai accentuată de revenire în țară a românilor din diaspora**. Aceste elemente contribuie la menținerea unei cereri constante și la dezvoltarea pieței imobiliare din România în perioada următoare.

Piața imobiliară din România a debutat în 2025 cu un mix de provocări și oportunități, într-un context economic marcat de factori interni și externi care au influențat dinamica tranzacțiilor. Conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), numărul total de tranzacții imobiliare a scăzut cu 17% față de ianuarie 2024, reflectând un debut mai precaut al pieței. Cu toate acestea, piața dă semne de stabilizare, iar anumite regiuni au înregistrat creșteri, semnalând o evoluție fragmentată, dar cu potențial pozitiv pe termen mediu și lung.

Indicatori 2021 - 2025



Link: romencos.ro/indicators

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.

4) Echilibrul pieței

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

- Ofertele de vânzare pentru imobile similare în zone asimilabile din zona rurală variază în intervalul 100 euro – 200 euro/mp desfășurat în funcție de finisaje, an construire, utilități, tip imobil, etaj și anexe.
- Ofertele de închiriere variază între 2 – 4 €/mp în funcție de localizare, gradul de finisare (confort) și apropierea de mijloacele de transport, magazine sau alte puncte de interes ale rezidenților.

IV. EVALUARE

1) Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Cea mai buna utilizare poate fi definita astfel:

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

SEV 102 Tipuri ale valorii:

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

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

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

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

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

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

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

2) Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construit

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii, de amplasarea acesteia și analizând piața imobiliară, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat (va fi determinată în situația terenului construit) este cea de proprietate imobiliară de tip spațiu comercial/industrial.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU această abordare:

- este permisă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă (se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile CMBU (destinații));

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

Prin urmare, analiza se va îndrepta în continuare pe susținerea celei mai bune utilizări actuale, cea de spațiu comercial/industrial.

3) Evaluarea terenului

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.

Concluzie: Intervalul de valori posibile este: **5,2 euro/mp – 6,3 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 teren: 32.600 lei echivalent a 6.400 euro

Terenul în proprietate este de 1.176 mp

Fișa de evaluare a terenului aferent proprietății evaluate prin metoda comparației directe :

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 Vaiei	sat/com. Gura Vaiei	sat/com Bucium	sat Deleni, com. Helegiu
8	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	1.176 m ²	2.200 m ²	2.200 m ²	3.000 m ²
	Forma:	regulat	regulat	regulat	regulat
	Front stradal total ≈:	19,0 ml	27,0 ml	2 FS	16,0 ml
	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 comparatii directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt.	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare - localizare		sat Dumbrava, com. Gura Văii	sat/com. Gura Văii	sat/com Bucium	sat Deleni, com. Helegiu
Suprafata		1.176 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					

Restricții legale - coeficienți 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/m²)	5,4 €/m²	8,1 €/m²	5,9 €/m²
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/m²)		5,4 €/m²	8,1 €/m²	5,9 €/m²
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/m²)		5,4 €/m²	8,1 €/m²	5,9 €/m²
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/m²)		5,4 €/m²	8,1 €/m²	5,9 €/m²
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	1.176 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	27,0 ml	2 FS	16,0 ml
Ajustare procentuala		0%	-10%	0%
Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		0,0 €/m ²	-1,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara pentru		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²

topografie				
Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		0%	-10%	5%
Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		0,0 €/m ²	-1,0 €/m ²	0,3 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		5,4 €/m²	6,3 €/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 €/m ²
Pret ajustat (euro/m²)		5,4 €/m²	6,3 €/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	6,3 €/m²	5,2 €/m²
Pret ajustat (euro/m²)		5,4	6,3	5,2
Ajustare totala neta	(absolut)-neta	0,0 €/m ²	-1,8 €/m ²	-0,7 €/m ²
	(procentual)-neta	0,0%	-22,3%	-11,9%
Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	0,0 €/m ²	1,8 €/m ²	1,3 €/m ²
	(procentual)-bruta	0,0%	22,3%	21,9%

*

Suprafata teren proprietate de baza	1.176,00 m ²
Opinie (pret ajustat unitar)	5,4 €/m²
	27,5 lei/m ²
INDICATIA VALORII DE PIATA teren PROPRIETATE DE BAZA	6.400 €
	32.600 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 comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			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	1.176,00 m² regulat	2.200,00 m² regulat	2.200,00 m² regulat	3.000,00 m² 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	19,0 ml	27,0 ml	2 FS	16,0 ml
	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

4) Abordarea prin piata

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

Etaple parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe au fost:

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

Nu a fost aplicată.

5) Abordarea prin cost

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

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

Baza valorilor estimate o constituie Cataloagele ”Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” – Editura IROVAL 2025-2026 Autor Corneliu Șchiopu.

Metode de estimare a costului:

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

- Metoda comparațiilor unitare
- Metoda costurilor segregate
- Metoda devizelor

Deprecieri:

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

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

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

Deprecierea fizica:

Metoda varstă durată de viață utila:

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

$$D = Ve / Dvut * C$$

Deprecierea funcțională:

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

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

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

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

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



Deprecierea economică:

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

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

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

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

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

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

Valoarea proprietate: 13.500 eur echivalent a 68.700 lei

Cladire	Magazie - C1	Magazie - C3
Sc	100 m ²	100 m ²
Scd	100 m ²	100 m ²
Data Evaluarii	14.04.2026	
Curs eur =	5,0920	

Coefficienti	Salarizare	Transport
Onesti	1,000	1,000
Catalog	1,036	1,003
C. corectie	0,965	0,997

Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate	Cost unitar indexat	% la data inspectiei	Total cost cu TVA	Total cost fara TVA	Corectie distantă	Corectie manoperă	Cost de nou CIB
			A	B	C	D=AxBxC		E	F	G=DxExF
CONSTRUCTIE - MAGAZIE C1										
1	Structura	garajbca	100 m ²	1.128 lei	100%	112.800 lei	94.790 lei	0,997	0,965	91.222 lei
2	Invelitoare	invazbo	100 m ²	134 lei	100%	13.370 lei	11.235 lei	0,997	0,965	10.812 lei
3	Finisaje fatada	strop	100 m ²	548 lei	100%	54.800 lei	46.050 lei	0,997	0,965	44.317 lei
4	Instalatii electrice	eilft	100 m ²	112 lei	100%	11.200 lei	9.412 lei	0,997	0,965	9.058 lei
TOTAL (CIB)						192.170 lei	161.487 lei			155.410 lei
CONSTRUCTIE - MAGAZIE C3										
1	Structura	garajbca	100 m ²	1.128 lei	100%	112.800 lei	94.790 lei	0,997	0,965	91.222 lei
2	Invelitoare	invazbo	100 m ²	134 lei	100%	13.370 lei	11.235 lei	0,997	0,965	10.812 lei
3	Finisaje fatada	strop	100 m ²	548 lei	100%	54.800 lei	46.050 lei	0,997	0,965	44.317 lei
4	Instalatii electrice	eilft	100 m ²	112 lei	100%	11.200 lei	9.412 lei	0,997	0,965	9.058 lei
TOTAL (CIB)						192.170 lei	161.487 lei			155.410 lei

Tabel centralizator pentru analiza deprecierilor															
Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou CIB	An PIF	An modernizari/ imbunatatiri	An evaluare	Durata de viata ani*	Varsta efectiva datorita modernizarilor ani	Depreciere fizică		Valoare rămasă / subansamblu (CIB - depreciere fizică)	Depreciere functionala	Depreciere economica/ externa		Valoare rămasă (CIB - dep. fizică - dep. functionala - dep. economica)	
A	B	C	E	F	G	H	I=G-F	J=I/H	K=J*C	L=D-K	M	N	O	P	eur / lei
CONSTRUCTIE - MAGAZIE C1															
1	Structura	91.222 lei	1966	1966	2026	100	60	60%	54.733 lei	36.489 lei					
2	Invelitoare	10.812 lei	1966	1966	2026	25	60	99%	10.704 lei	108 lei					
3	Finisaje fatada	44.317 lei	1966	1990	2026	50	36	72%	31.908 lei	12.409 lei					
4	Instalatii electrice	9.058 lei	1966	1990	2026	35	36	99%	8.967 lei	91 lei					
TOTAL (CIB)		155.410 lei							106.313 lei	49.096 lei					
CONSTRUCTIE - MAGAZIE C3															
1	Structura	91.222 lei	1966	1966	2026	100	60	60%	54.733 lei	36.489 lei					
2	Invelitoare	10.812 lei	1966	1966	2026	25	60	99%	10.704 lei	108 lei					
3	Finisaje fatada	44.317 lei	1966	1990	2026	50	36	72%	31.908 lei	12.409 lei					
4	Instalatii electrice	9.058 lei	1966	1990	2026	35	36	99%	8.967 lei	91 lei					
TOTAL (CIB)		155.410 lei							106.313 lei	49.096 lei					
Valoare Teren											suprafata		0 m ²	0 €	0 lei
Valoare Teren in exces											suprafata		0	0 €	0
TOTAL		310.819 lei							212.626 lei	98.193 lei			29.458 lei	13.500 €	68.700 lei
		61.041 €							41.757 €	19.284 €			5.785 €		
*conform Catalog IROVAL - Corneliu Schiopu														135 €/m ²	

Estimare depreciere externa			
Modalitate estimare			Valori
(1)	Valoare de piata proprietate	Abordare prin VENIT	12.900 €
(2)	Valoare de piata teren (fara teren in exces)	comparatii directe	0,00 €
(3)	Valoare asociata cladirilor/construcțiilor	= (1) - (2)	12.900 €
(4)	CIN inainte de depreciere externa	Abordare prin COST	19.284 €
(5)	Testarea existentei deprecierii externe	test logic intre (4) si (3)	exista D.ext.
		= - ((3) / (4) - 1)	33,1%
Depreciere externa			30%

6) Abordarea prin venit

Metoda capitalizării venitului

Metodele de randament au la bază următoarele principii de evaluare:

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

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

Metoda capitalizării directe (anexa.)

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

Procedura de evaluare are 6 etape:

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

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

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

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

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

$$\text{VBE} = \text{VBP} - \text{P}_1 - \text{P}_2 + \text{A}$$

unde: P_1 – pierderi din neînchiriere %*VBP

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

A – alte venituri

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

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

$$\text{VNE} = \text{VBE} - (\text{C}_1 + \text{C}_2 + \text{C}_3)$$

unde: C_1 – cheltuieli fixe %

C_2 – cheltuieli variabile

C_3 – rezerve pentru reparații capitale

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

$$c = \text{VNE} / \text{preț}$$

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

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

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

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de actualizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației).

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc.

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

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

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

$$V. = VNE / c$$

12.900 eur echivalent a 65.800 lei

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q3 2025

› iO Partners - JLL preffered partner			
Segment de piață	București	Orașe Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)	Orașe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 18 - 22 Semicentral: 14.5 - 18.0 Periferie: 9 - 14.0	Cluj: Central: 12.5-16 Periferie: 8-12.5 Iasi: Central: 12.5-17 Periferie: 11-12 Brașov: Central: 13.5-14.5 Periferie: 11-13.5 Timișoara: Central: 10-15 Periferie: 7.5-12.5	10 - 13
Rata medie de neocupare (%)	11.2%	Cluj: 7.5% Iasi: 13.3% Brașov: 7.1% Timișoara: 12.0%	n/a
Rata de capitalizare	7.75%	8.75% (Cluj, Iasi, Timișoara); 9.00% pentru Brașov	9.00 – 10.50%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	67-85	30-40	19-25
Rata de capitalizare	7.75%	8.00 – 8.50%	8.50 – 9.50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.35 – 4.75 (suprafețe < 10,000 m²) 3.70 - 4.25 (suprafețe > 10,000 m²)	3.80 – 4.75 în funcție de suprafață	3.80 – 4.75 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	4.89%	Cluj: 2.3% Iasi: 0% Brașov: 1.3% Timișoara: 9.9%	4.69%
Rata de capitalizare	8.00%	8.25 – 9.00%	9.00 – 10.00%

Cladire	Magazie - C1	Magazie - C3
Sc	100 m ²	100 m ²
Scd	100 m ²	100 m ²
Au	80 m ²	80 m ²
Data evaluarii	14.04.2026	
Curs eur =	5,0920	

ABORDAREA PRIN VENIT																														
nr. crt	Descriere	Regim inaltime	Sup. utila (mp)	Chirie selectata (euro/mp)		Venit brut lunar	brut potential	Pierdere din neincasare		Venit brut efectiv	Cheltuieli fixe				Cheltuieli variabile				Venit net anual	Rata de capitalizare	VALOARE	Cheltuieli cu amenajarea pentru inchiriere; euro/mp	Cheltuieli cu amenajarea pentru inchiriere total	VALOARE						
				oferta selectata				eur/luna	VBP; eur/an		din VBP ; eur/an	VBE; eur/an	CIN	Chelt. imp. clad. (din CIN)	Chelt asig (din CIN)	CIB	Reparatii curente (din CIB)	Rezerve pt rep. capitale (din CIB)						VNE ; eur/an	% revista Valoarea	eur	eur	lei		
1	Magazie - C1	parter	80 mp	3 €		272 €	3.264 €	10%	326 €	2.938 €	9.642 €	1,3%	125 €	0,2%	14 €	30.520 €	2%	610 €	4%	1.221 €	967 €	10%	9.666 €	0 €	0 €	9.666 €	49.218 lei			
2	Magazie - C3	parter	80 mp	3 €		272 €	3.264 €	10%	326 €	2.938 €	9.642 €	1,3%	125 €	0,2%	14 €	30.520 €	2%	610 €	4%	1.221 €	967 €	10%	9.666 €	0 €	0 €	9.666 €	49.218 lei			
																					Terenul nu este in proprietate UAT (se va scadea valoarea terenului)						6.400 €	32.600 lei		
TOTAL			160 mp			544 €	6.528 €	10%	653 €	5.875 €			251 €		29 €		2%	1.221 €	4%	2.442 €	1.933 €	10%	19.331 €	0 €	0 €	12.900 €	65.800 lei			
															din care															
															Teren		aferent proprietate		suprafata		30 m²		eur/mp		0 €/m²		0 €		0 lei	
																	in exces				0 m²				0 €/m²		0 €		0 lei	
															Constructii						0 m²		65 €/m²		12.900 €		65.800 lei			

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5) Analiza rezultatelor si 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:** nu a fost aplicata.
- **Abordarea prin venit:** 12.900 eur echivalent a 65.800 lei
- **Abordarea prin cost:** 13.500 euro echivalent a 68.700 lei

5).2 Concluzia asupra valorii

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

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 14.04.2026 este de rotund:

Valoarea de piață:
12.900 eur echivalent a 65.800 lei

- *Terenul nu face obiectul evaluării, proprietar persoana juridică / agent economic.*
- valoarea nu este afectata de T.V.A.
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost cel publicat de B.N.R. în ziua evaluării.
- estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcursul raportului de evaluare și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a inchirii.
- 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

VI. ANEXE

- 1) **Comparabile utilizate**
- 2) **Fotografii**
- 3) **Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)**

1) Comparabile utilizate pentru teren

Comparabila 1

Teren de vânzare in Gura Vaii la 13.200 €

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

Proprietar



1 / 1

6 luni în urmă

Salvează Distribuie

13.200 €

Vezi anunțul pe **LaJumate.ro**

Postat pe: 16.01.2022 Actualizat pe: 19.01.2022

Teren intravilan in Comuna Gura Vaii,
Langa Onesti 2200mp

[Sesizează o problemă](#)

Detalii

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

Descriere

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

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

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 .



Casa Vis

Agentie Imobiliara

☎ 0742801123

☎ 0757678898

✉ casavis@yahoo.com

- | | | |
|--------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| ➤ Zona: | ➤ Suprafata: 2200 mp | ➤ Reper: Bacău |
| ➤ Fronturi: 2 | ➤ Localizare: Intravilan | ➤ Deschidere: 72 ml |
| ➤ Tip teren: Construibil | ➤ Acces teren: Auto, Autobuz | ➤ Pretabil: Agrement, Case / vile |

<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 vâ

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 în sat Deleni, comuna Helegiu cu suprafața totală de 3000 + mp, cu deschidere la strada principală de 16. 4m. Acces la electricitate, apă și canalizare. Ideal pentru construcție, cu toate documentele la

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

2) Comparabile utilizate pentru chirii hale

Comparabile utilizate:

COMPARABILA 1



Hala langa Onesti, parcare proprie betonata de cca 1500 mp, 59000 euro

59 000 € 236 €/m²

Buciumi, Buciumi, Bacau

Suprafață utilă: 250 m²

Destinatia proprietatii:

- ☒ comerciala
- ☒ productie
- ☒ birouri
- ☒ depozitare

Felix Imob va prezinta o oportunitate excelenta de achizitie: hala industrială situata intr-o zona strategica la 6 km langa Onesti, in com Buciumi, ideala ptr diverse activitati comerciale si industriale.

Detalii proprietate:

- suprafata utila 250 mp,
- suprafata teren 1800 mp,
- doua deschideri la doua strazi asfaltate,
- Destinatie : industrială\comerciala
- Utilitati : curent trifazic, fantana proprie, posibilitate racordare la rețeaua de apa curenta si canalizare
- Inaltime : 4,5 m pana la streasina plus 3 m inaltime acoperisul
- Dotari suplimentare : curte betonata , magazie de lemne
- Acces : drum asfaltat, acces facil pentru camioane si tiruri
- locuri de parcare disponibile in curte
- teren ingradit cu gard de tabla cu fundatie de beton

Link: https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-langa-onesti-parcare-proprie-betonata-de-cca-1500-mp-59000-euro-IDBB9T?_gl=1*1ii0gct*_gcl_aw*R0NMLjE3Nzg1MTA1NjYuQ2owS0NRandfSVhRQmhDa0FSSXNB RHFFTGJLeWZCNdHYnZhTVFUM2s5ZS15bDJsb1RLak5sY0wwempzZ1BBZ2lrRWkwSXVmMGZjRVQwNGFBc3pHRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTg0NDkyODQ0OC4xNzc4NjEwMTIx*_ga*MTY2MjQxMjg0MC4xNjUyMTcyMzYx*_ga_1XTP46N9VR*cze3NzkyOTIyNTAkzbkxMCRnMSR0MTc3OTI5MjI1MSRqNTkkaDAkaDA.*_ga_NK3K3T1FT5*cze3NzkyOTIyNTEkzbM4MyRnMCR0MTc3OTI5MjI1MSRqNTkkaDAkaDA



Anemaria

Group Imob

☎ 0751 750 109

Nume*

COMPARABILA 2



Se oferă spre vânzare / închiriere clădire cu spațiu comercial

1500 € /lună

 Buciumi, Buciumi, Bacau

Suprafață utilă:

287 m²

Destinatia proprietatii:

☒ comerciala ✦

☒ birouri ✦

☒ depozitare ✦

Se oferă spre vânzare / închiriere clădire-spațiu comercial, situată lângă Primăria din Buciumi, într-o zonă centrală, cu vizibilitate foarte bună. Afacerea ta poate debuta imediat în această locație chiar dacă aceasta este în mediul rural!!

Imobilul este ideal pentru magazin (retail alimentar), cafenea, bar, birou, cabinete medicale sau sediu de firmă, având acces direct din stradă și posibilitate de amenajare după necesități.

Avantaje:

- poziție excelentă, zonă centrală
- trafic pietonal constant
- acces direct din exterior
- utilități disponibile
- potrivit pentru activități comerciale și HoReCa

Caracteristici:

- teren 1720 m
- clădirea principală (C1) 287mp de tip open space, structura de beton, închideri perimetrale cu caramida și înveliș tiglă metalică Lindab/
- atelier/magazie (C6) structura de rezistență metalică cu închideri panouri sandwich
- magazie exterioară acoperită cu tablă (C2) 87mp
- terasă exterioară acoperită cu tablă (C5)-63m-încalzirea cu CT proprie pe lemne, energie electrică mono și trifazică, apă potabilă de la rețeaua comună
- + fantană proprie cu hidrofor



Cosmin Chiribau

CCI Cosmin Chiribau Imobiliare

 0722 374 868

Nume*

Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/se-ofer-spre-vnzare-nchiriere-cldire-cu-spaiu-comercial-IDFRAA>

COMPARABILA 3



Inchiriez garaj Onesti

450 RON /lună

Onesti, Bacau

ULTIMUL GARAJ DE INCHIRIAT !!!

Garaj de inchiriat 18 mp – Onesti | Disponibil acum

Masina ta merita un loc sigur, nu in strada.

Inchiriem garaj spatios de 18 mp, uscat si usor accesibil.

Ideal pentru autoturism , SUV, motocicleta si chiar pentru depozitare stoc marfa.

Acces rapid

Disponibilitate limitata

Se fac rezervari acum !

Ultimele locuri.

Cine suna azi, prinde garajul.



Ava Depot

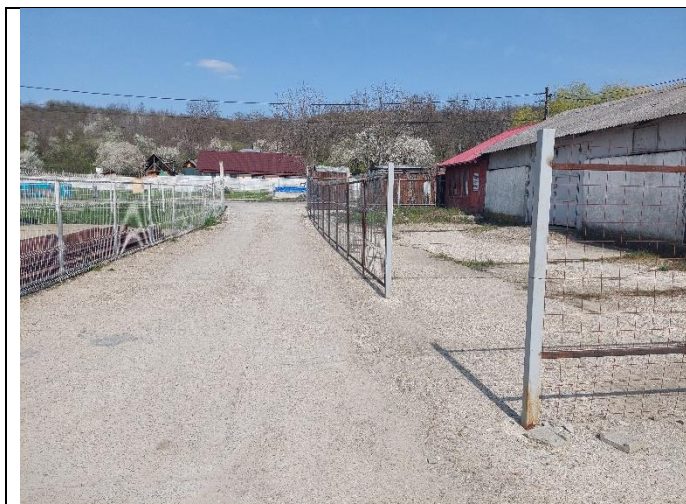
AvA Imob

☎ 0373 760 581

Nume*

Link: https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-garaj-onesti-IDEiLj?_gl=1*1kqlmzi*_gcl_au*R0NMLjE3Nzg1MTA1NjYuQ2owS0NRandfSVhRQmhDa0FSSXNB RHFFTGJLeWZCNdHYnZhTVFUM2s5ZS15bDJsb1RLak5sY0wwempzZ1BBZ2lrRWkwSXVmMGZjRVQwNGFBc3pHRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTg0NDkyODQ0OC4xNzc4NjEwMTIx*_ga*MTY2MjQxMjg0MC4xNjUyMTcyMzYx*_ga_1XTP46N9VR*czE3NzkyOTIyNTAkbnMCRnMSR0MTc3OTI5MjY1OCRqNDQkbDAkaDA.*_ga_NK3K3T1FT5*czE3NzkyOTIyNTEkbzM4MyRnMSR0MTc3OTI5MjY1NyRqNDUkbDAkaDA.

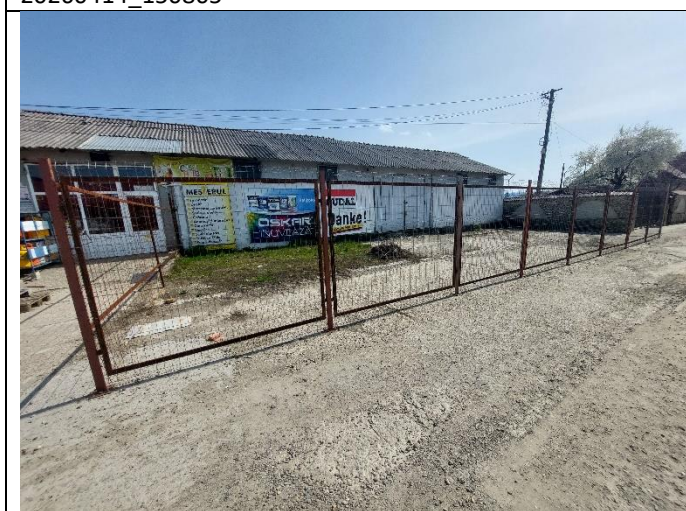
3) Fotografii



20260414_150805



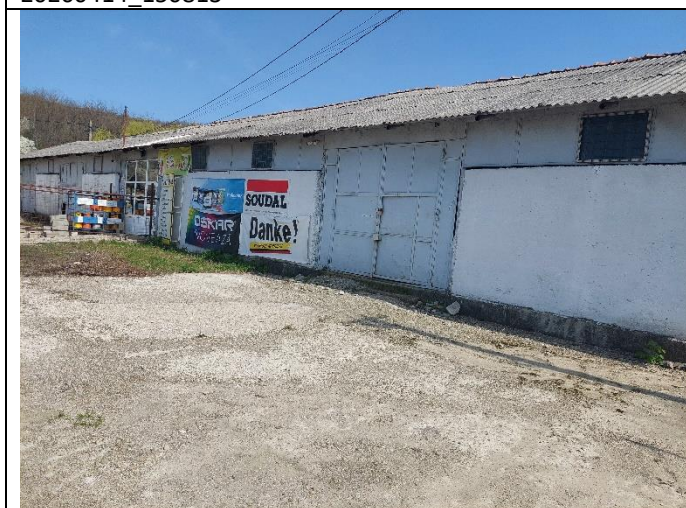
20260414_150809



20260414_150813



20260414_150814



20260414_150832



20260414_150834



20260414_150854



20260414_150916



20260414_150918



20260414_150920

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60187-C1 Gura Văii

Cod verificare
100209227542



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	60187-C1	Jud. Bacau, UAT Gura Văii, Loc. Gura Văii	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:100 mp; S. construita desfasurata:100 mp; Magazie P., construita in 1966, din beton, acoperita cu azbociment, fara C.f. energetic

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1839 / 30/01/2017		
Actiune In Instanta nr. SENTINTA CIVILA - 241, din 23/01/2017 emis de JUDECATORIA ONESTI; Act Administrativ nr. PROTOCOL - 1134, din 01/06/1994 emis de PRIMARIA GURA VAI; Act Administrativ nr. EXTRAS DE CARTE FUNCİARA - 1449, din 25/01/2017 emis de BCPI ONESTI; Act Administrativ nr. ADEVERINTA - 12393, din 30/08/2016 emis de PRIMARIA GURA VAI;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GURA VAI	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	60187-C1	construcții anexa	100	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:100 mp; S. construită desfasurata:100 mp; Magazie P., construită în 1966, din beton, acoperita cu azbociment, fara C.f. energetic

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

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

Data și ora generării,

20/05/2026, 17:32

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60187-C3 Gura Văii

Cod verificare
100209227562



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	60187-C3	Jud. Bacau, UAT Gura Văii, Loc. Gura Vail	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:100 mp; S. construita desfasurata:100 mp; Magazie P., construita in 1966, din beton, acoperita cu azbociment, fara C.f. energetic

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1839 / 30/01/2017		
Actiune In Instanta nr. SENTINTA CIVILA - 241, din 23/01/2017 emis de JUDECATORIA ONESTI; Act Administrativ nr. PROTOCOL - 1134, din 01/06/1994 emis de PRIMARIA GURA VAIL; Act Administrativ nr. EXTRAS DE CARTE FUNCİARA - 1449, din 25/01/2017 emis de BCPI ONESTI; Act Administrativ nr. ADEVERINTA - 12393, din 30/08/2016 emis de PRIMARIA GURA VAIL;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GURA VAIL	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
3276 / 16/02/2017		
Act Administrativ nr. 14486, din 28/10/2015 emis de COMUNA GURA VAIL CU SC EMACOM SERV SRL;		
C1	se notează concesiunea construcției C3 - magazie cereale, pe o durată de 49 ani, începând cu data de 28.10.2015 în favoarea SC EMACOM SERV SRL - D a	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	60187-C3	construcții anexa	100	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:100 mp; S. construită desfasurată:100 mp; Magazie P., construită în 1966, din beton, acoperită cu azbociment, fara C.f. energetic

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

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

Data și ora generării,

20/05/2026, 17:34

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



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

Nr. cerere 1178
Ziua 16
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100184893419



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60187 Gura Văii

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:350/N
Nr. cadastral vechi:653

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gura Vail, Jud. Bacau

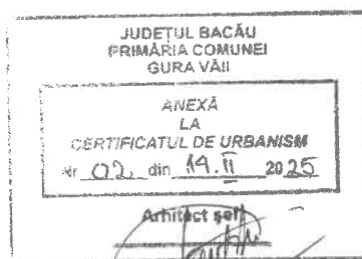
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60187	1.176	Constructia C1 inscrista in CF 60187-C1; Constructia C3 inscrista in CF 60187-C3; suprafata este de 1176,40 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
559 / 10/01/2019		
Act Notarial nr. 117, din 09/01/2019 emis de Vranceanu Bogdan;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC KOMBYGGTAK SRL, CIF:39956424	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpl.ro

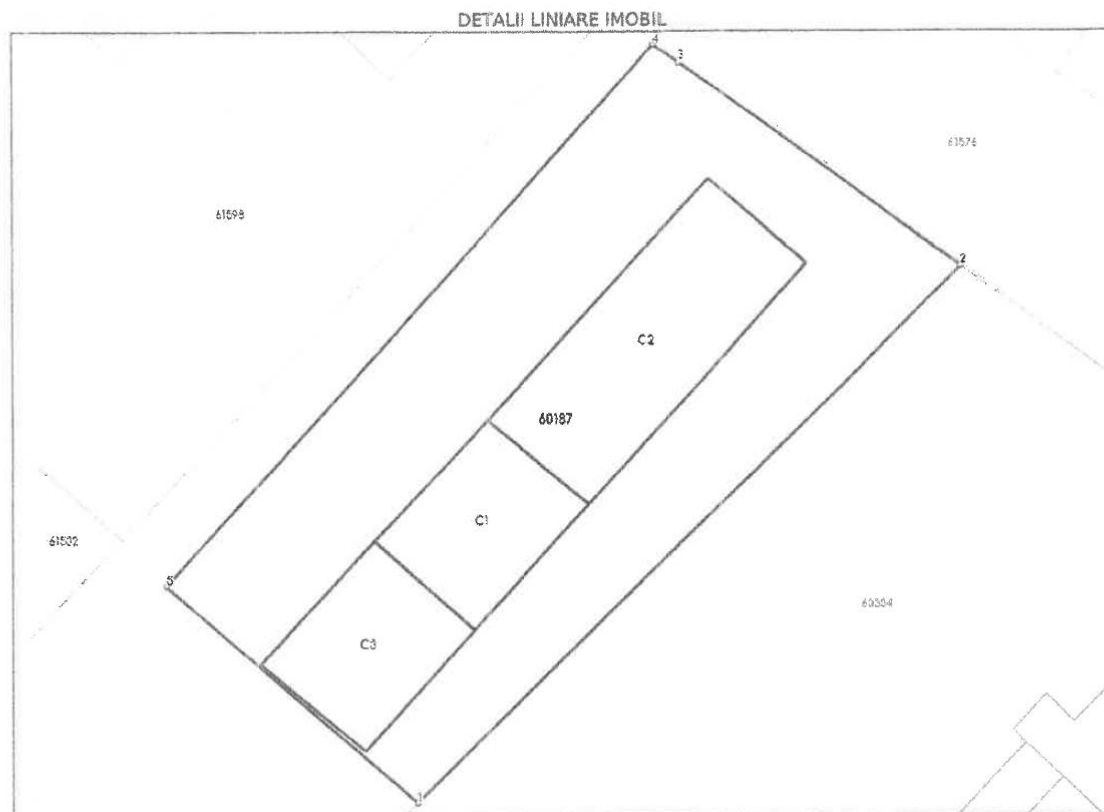
Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60187	1.176	suprafața este de 1176,40 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.176	66/38	23/3; 23/4	-	suprafața este de 1176,40 mp

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	60187-C1	construcții anexa	100	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:100 mp; S. construită desfasurată:100 mp; Magazie P., construită în 1966, din beton, acoperită cu azbociment, fara C.f. energetic
A1.2	60187-C2	construcții anexa	189	Fara acte	S. construită la sol:189 mp; S. construită desfasurată:189 mp; Magazie P., construită în 1966, din beton, acoperită cu azbociment, fara C.f. energetic
*A1.3	60187-C3	construcții anexa	100	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:100 mp; S. construită desfasurată:100 mp; Magazie P., construită în 1966, din beton, acoperită cu azbociment, fara C.f. energetic

* Această 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	51.13
2	3	23.117
3	4	2.016
4	5	48.695
5	1	22.235

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

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

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

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

Data și ora generării,

16/01/2025, 13:24

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, MIHALEA SILVIU

Contrasemnează,
Secretar General al comunei,
Apreotesei Otilia-Evelina

