



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA GURA VĂII
CONSILIUL LOCAL GURA VĂII

HOTĂRÂRE

privind vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a unui număr de 2 imobile (teren curți-construcții), aparținând domeniului privat al comunei Gura Văii, județul Bacău.

Consiliul local al comunei Gura Văii, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din 18 iunie 2026, legal constituită în prezența unui număr de 12 consilieri din cei 13 aleși și delegatul sătesc.

Analizând temeiurile juridice :

- art. 334-346, coroborate cu art.354 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, actualizată;
- art. 1650 alin.(1), art. 1652, art. 1657, art. 1660, art. 1666 alin.(1), art. 1672-1673 și art. 1719 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de:

- HCL nr. 26/26.02.2021 privind aprobarea Normelor procedurale privind vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al comunei Gura Văii.
- Raportul de evaluare nr. 92N/18.05.2026, întocmit de Cabinet de Insolvență și Evaluări GAMAN IONUT ADRIAN, înregistrat la Primăria comunei Gura Văii, județul Bacău sub nr.3379/20.05.2026;
- Raportul de evaluare nr. 93N/18.05.2026, întocmit de Cabinet de Insolvență și Evaluări GAMAN IONUT ADRIAN, înregistrat la Primăria comunei Gura Văii, județul Bacău sub nr.3380/20.05.2026.

Luând act de :

- referatul de aprobare al primarului comunei Gura Văii nr. 3758 din 03.06.2026;
- raportul de specialitate comun întocmit de Serviciul Buget, Finanțe și Contabilitate nr.3759 din 03.06.2026, prin care se propune aprobarea proiectului de hotărâre;
- Avizul Favorabil nr. 53/ 17.06.2026 al Comisiei PENTRU PROGRAME DE DEZVOLTARE ECONOMICO-SOCIALĂ, BUGET-FINANȚE, ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ ȘI DE DISCIPLINĂ, ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI;
- Avizul Favorabil nr. 26/ 17.06.2026 al Comisiei PENTRU AGRICULTURĂ, GOSPODĂRIRE, PROTECȚIA MEDIULUI, COMERT ȘI URBANISM;
- avizul pentru legalitate nr. 3760 din 03.06.2026, întocmit de secretarul general al UAT;
- anunțul prin care se realizează transparența decizională nr. 3761 din 03.06.2026.

În temeiul prevederilor art. 139 alin.(1) și alin.(3) lit.g), precum și art. 196 alin.(1) lit.a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. — Se însușește Raportul de evaluare nr. 92N/18.05.2026, întocmit de Cabinet de Insolvență și Evaluări GAMAN IONUT ADRIAN prin evaluator autorizat ANEVAR - Gaman Ionut Adrian, conform **Anexei nr.1** la prezenta hotărâre, precum și Raportul de evaluare nr. 93N/18.05.2026, întocmit de Cabinet de Insolvență și Evaluări GAMAN IONUT ADRIAN prin evaluator autorizat ANEVAR - Gaman Ionut Adrian, conform **Anexei nr.2** la prezenta hotărâre.

Art.2. — Se aprobă vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a două imobile (categoria curți-construcții) aparținând domeniului privat al comunei Gura Văii, județul Bacău, situate în intravilanul amplasamentului Rotunda, identificate conform **Anexei nr.3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. — **(1)** Se aprobă **Studiul de oportunitate** - modelul cadru privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a imobilelor prevăzute la art. 2, conform **Anexei nr. 4**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Studiul de oportunitate prevăzut la art. **3.1** va fi individualizat pentru fiecare lot în parte, conform particularităților acestuia.

Art.4. — **(1)** Se aprobă **Documentația de atribuire și Caietul de sarcini** pentru vânzarea prin licitație publică cu depunere oferte, în condițiile legii, a imobilelor prevăzute la art.2, conform **Anexei nr.4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă suma de 100 lei, reprezentând contravaloarea achiziționării **Caietului de sarcini**.

(3) Caietul de sarcini prevăzut la art.**4.1.** va fi individualizat pentru fiecare lot în parte, conform particularităților acestuia.

Art.5. — **(1)** Prețul de pornire al licitației este cel prevăzut în raportul de evaluare și nu poate fi mai mic decât acesta.

(2) Toate cheltuielile generate de transferul dreptului de proprietate vor fi suportate de cumpărător.

Art.6. — Constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru organizarea și desfășurarea licitației, precum și a Comisiei de soluționare a contestațiilor privind procedura de organizare și desfășurare licitației se va face prin Dispoziția Primarului comunei Gura Văii.

Art.7. — **(1)** Se împuternicește, în baza acestei hotărâri, domnul Tinei Silviu, în calitate de primar al comunei Gura Văii sau domnul Lazăr Ionel, în calitate de viceprimar al comunei Gura Văii sau doamna Apreotesei Otilia-Evelina în calitate de secretar general al comunei Gura Văii, să reprezinte comuna Gura Văii în fața notarului public, în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare.

(2) Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Primarul comunei Gura Văii, județul Bacău, prin compartimentele de specialitate.

Art.8. — Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Bacău, Secția Contencios administrativ și fiscal, în termenul și condițiile prevăzute de Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.9. - Secretarul general al UAT- Comuna Gura Văii aduce la cunoștință publică prezenta hotărâre și o comunică tuturor persoanelor și instituțiilor interesate, precum și:

- Instituției Prefectului - Județul Bacău;
- Primarului comunei Gura Văii;
- Serviciului Buget, Finanțe și Contabilitate;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, Mihalea Silviu

Contrasemnează
Secretar General al comunei
Apreotesei Otilia-Evelina

Nr. 55
Din 18 iunie 2026

Gura Văii, 18 iunie 2026

Nr. rep.: 92N/18.05.2026

RAPORT DE EVALUARE

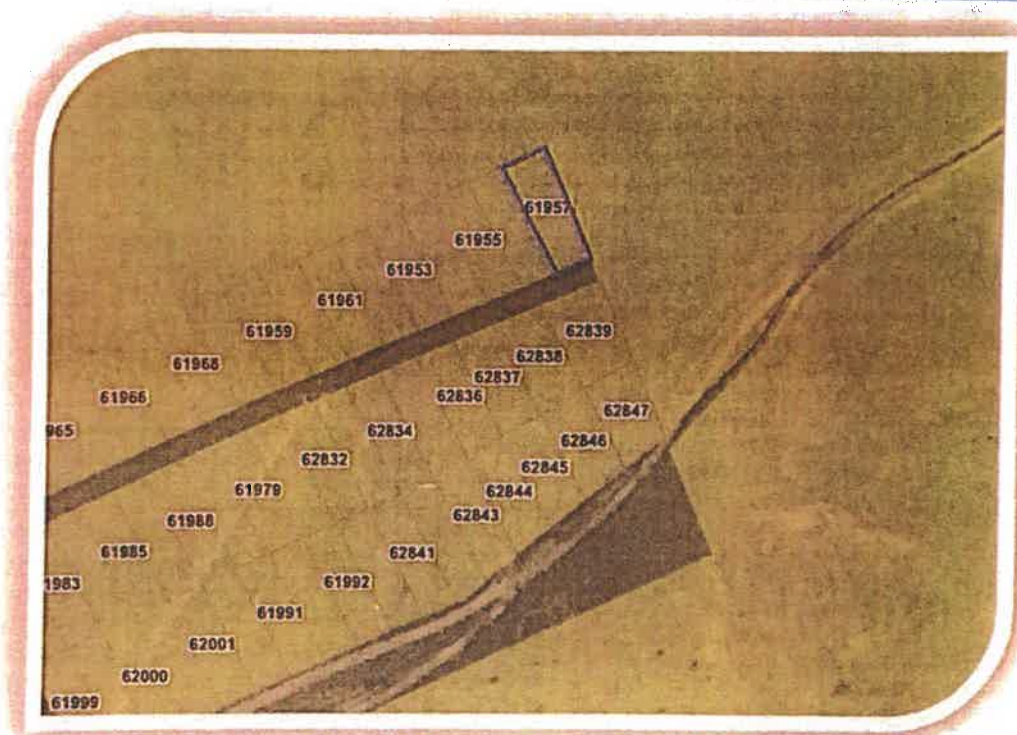
TEREN INTRAVILAN

COM. GURA VĂII, JUDEȚUL BACĂU

ZONA: ROTUNDA

-CF 61957-

PRIMĂRIA COMUNA	
GURA VĂII	
NR	3379
DATA	20.05.2026



CLIENT: PRIMĂRIA GURA VĂII

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA GURA VĂII

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

CUPRINS

1)	<i>Sinteza Raportului</i>	4
I.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1)	Identificarea și competența evaluatorului; Declarația de conformitate.	6
2)	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
3)	Utilizarea desemnată.....	7
4)	Identificarea activului / datoriei supuse evaluării	7
5)	Tipul și premisa valorii.....	8
6)	Data evaluării.....	8
7)	Data inspecției	8
8)	Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	8
9)	Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	9
10)	Ipoteze și ipoteze speciale	10
11)	Utilizarea unui specialist	11
12)	Factori de mediu, sociali și de guvernare (ESG)	11
13)	Tipul raportului care va fi elaborat.....	12
14)	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.	13
15)	Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025,	14
16)	Moneda în care se exprimă valoarea estimată.....	14
17)	Valabilitatea raportului.....	14
18)	Riscul evaluării.....	15
19)	Accesul la proprietate.....	15
II.	PREZENTAREA DATELOR	16
1)	Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică	16
2)	Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate	16
3)	Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	16
4)	Informatii despre amplasament.....	18
5)	Descrierea terenului	18
6)	Descriere constructiilor edificate fara AC	19
7)	Date privind impozitele si taxele	19
8)	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	19
III.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	20
1)	Analiza pietei imobiliare.....	20
2)	Analiza cererii probabile.....	21
3)	Analiza ofertei competitive.....	21
4)	Echilibrul pieței	21
IV.	EVALUARE	22
1)	Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.....	22
2)	Evaluarea terenului Abordarea Prin Piață.....	22
3)	Metoda extractiei	29
V.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	30
5)	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valori	30
VI.	ANEXE	31
1)	Oferta Vanzare.....	31
2)	Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport	31
3)	Fotografii	31
4)	Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)	31
1)	Oferte vanzare.....	32
2)	Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport	36
3)	Fotografii	38
4)	Documente.....	39

Către: PRIMĂRIA GURA VĂII

Referitor la: proprietate imobiliară teren intravilan

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

Cabinet de Insolvență și Evaluări Adrian Ionuț Gaman, prin evaluator Adrian Ionuț Gaman-EPI,EBM membru autorizat ANEVAR, cu legitimația nr. 18734, a evaluat proprietatea imobiliară, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, în vigoare la date evaluării și Standardele Internaționale de Evaluare (IVS).

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a dreptului absolut de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la data de 14.04.2026, este:

VALOAREA DE PIAȚĂ

1.400 EUR echivalent a 7.100 LEI

- Valoarea nu este afectată de T.V.A.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice, juridice și alte aspecte de risc menționate în raport.
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport și reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea estimată a proprietății imobiliare.
- Cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost cel publicat de B.N.R. în ziua evaluării.
- Estimările sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcursul raportului de evaluare și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
- Pentru determinarea valorii de piață a activului evaluat, au fost aplicate metode și tehnici recunoscute la nivel internațional/național, adaptate specificului acestuia și contextului pieței actuale; analiza noastră se bazează pe date de piață actualizate și relevante, asigurând astfel o opinie de valoare independentă și obiectivă, în conformitate cu standardele aplicabile.

Cu deosebită considerație,

Evaluator autorizat ANEVAR:

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

1) Sinteza Raportului

Ca urmare a solicitării de evaluare am procedat la inspectarea în data de 14.04.2026 și evaluarea în data de 14.04.2026 a imobilului tip teren intravilan.

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

DATE CU CARACTER GENERAL

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

Client: PRIMĂRIA GURA VĂII

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA GURA VĂII

Proprietar: COMUNA GURA VĂII, cotă 1/1, conform documente puse la dispoziție.

Data efectivă a stabilirii valorii propuse: 14.04.2026

Data inspecției bunului evaluat: 14.04.2026

Descriere obiectiv conform documente & inspecție fizică:

- Teren intravilan, destinație rezidențială, în suprafață de 690 mp, categoria de folosință Curți construcții, descriere conform CF nr. 61957, nr. cad. 61957.
- Front stradal: ≈ 13 ml, adâncime: ≈ 45 ml, forma terenului: Regulată.
- Utilități : Apa - nu există în zonă; Curenți electrice - în apropiere (≤200 m); Canalizare - nu există în zonă; Gaz - nu există în zonă; Termoficare - Nu există în zonă.
- Accesul la proprietate se realizează din strada drum pamant; categorie drum public, tip drum acces: pamant.
- **Certificat de urbanism nr. 4/18.05.2026:**
 - ✓ *Regim juridic:*
 - parcela face parte din intravilanul zonei/amplasamentului punct Rotunda, com. Gura Văii.
 - ✓ *Regim economic:*
 - folosință actuală: teren curți construcții.
 - ✓ *Regim tehnic:*
 - funcțiune dominantă: zonă de locuit și alte funcțiuni complementare.
 - procent de ocupare (POT): 20% - 40%.
 - regim maxim de înălțime admis / CUT: P+1 / 0,2 - 0,4.
- **Construcții extratabulare identificate la momentul inspecției (acestea nu au fost incluse în determinarea valorii de piață):** nu au fost identificate construcții extratabulare

Situația juridică a imobilului a fost identificată prin CF 61957, Nr. Top. 61957

Utilizarea desemnată: este informare client.

Baza evaluării: valoarea de piață.

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

DATE REFERITOARE LA IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.

Identificare scriptica: Conform CF. 61957, Nr top: 61957

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

Dreptul de proprietate evaluat: integral (asupra terenului)

EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR

VALORI OBTINUTE (ne afectate de TVA)

- Abordarea prin piață: **7.100** lei echivalent a **1.400** euro
- Metoda extracției: nu a fost aplicată.

REZULTATUL EVALUARII RAPORTULUI

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

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

VALOAREA DE PIAȚĂ 1.400 EUR echivalent a 7.100 LEI
--

- valoarea nu este afectată de T.V.A.
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost cel publicat de B.N.R. în ziua evaluării, respectiv 5,0920 lei;
- Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcursul raportului de evaluare și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
- Valorile estimate în cadrul raportului de evaluare sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs

Evaluator autorizat ANEVAR:

- ❖ Adrian Ionuț Gaman – EPI,EBM
- ❖ Legitimă 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.*
- ❖ *Legitimatie nr. 18734.*
- ❖ *Adresa postala: Onești, str. Calea Mărășești, nr. 6, jud. Bacău.*
- ❖ *Telefon 0740.195.183.*
- ❖ *e-mail insolventafaliment1983@gmail.com.*

Prin prezenta certificam că:

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

Evaluator autorizat ANEVAR:

- ❖ *Adrian Ionuț Gaman – EPI,EBM*
- ❖ *Legitimatie nr. 18734*

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: COMUNA GURA VĂII, cotă 1/1, conform documente puse la dispoziție.

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

3) Utilizarea desemnată

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

4) Identificarea activului / datoriei supuse evaluării

Activul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare “intravilan, destinație rezidențială” situate în sat/com. Gura Văii, drum pamant, jud. Bacău, nr. cad. 61957, în suprafața de 690 mp.

Identificarea dreptului de proprietate asociate proprietății conform CF Nr 61957 partea a II a, proprietar : Comuna Gura Văii.

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

Dreptul de proprietate evaluat în cadrul raportului de evaluare este dreptul deplin asupra proprietății imobiliare “intravilan, destinație rezidențială” situate în sat/com. Gura Văii, drum pamant, jud. Bacău, nr. cad. 61957.

Identificarea dreptului de proprietate CF nr 61957 partea a II a:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19343 / 20/06/2022		
Act Administrativ nr. HCL - 54, din 06/06/2022 emis de CONS. LOCAL GURA VĂII; Act Administrativ nr. FISCAL - 6083, din 09/06/2022 emis de PRIMĂRIA GURA VĂII; Act Administrativ nr. ADRESA - 6042, din 09/06/2022 emis de PRIMĂRIA GURA VĂII;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , PRIVATA, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA GURA VĂII		

Menționi referitoare drepturile de proprietate transmise și la sarcini conform CF Nr 61957 partea a IIIa:

C. Partea III. SARCINI .

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

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul nr. 61957, anexat prezentului raport de evaluare. Conform extrasului de carte funciară proprietatea imobiliară este liberă de sarcini. *Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini. A se vedea și capitolul privind situația juridică.*

5) Tipul și premisa valorii

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

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

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

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

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

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

6) Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare la data evaluării, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Evaluarea a fost realizată în 14.04.2026.

7) Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 14.04.2026 de către Gaman Adrian Ionuț-EPI,EBM, Leg. 18734, în prezența reprezentantului proprietarului.

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

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

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

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

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

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

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

Sursele de informații au fost:

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

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:					
Elemente de comparație	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Pret de oferta (euro)	0	3,0	2,9	1,2	1,2
Tip comparabilă	0	oferta	oferta - Direcția Agricolă Bacău	oferta - Direcția Agricolă Bacău	oferta - Direcția Agricolă Bacău
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Condiții de vânzare	fără	fără	fără	fără	fără
Condiții de plată	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Cheltuieli necesare imediat după vânzare	0	nu	nu	nu	nu
Localizare	sat/com Gura Vail, exterior localitate	sat/com Gura Vail, interior localitate	sat/com Gura Vail, exterior localitate	sat/com Gura Vail, exterior localitate	sat/com Stefan cel mare
Tip zonă	rurală	rurală superioară	rurală similară	rurală similară	rurală similară
Acces	facil, direct, drum public, pietruit/pământ	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, pietruit/pământ	facil, direct, drum public, pietruit/pământ	facil, direct, drum public, pietruit/pământ
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan / curți construcții	intravilan / curți construcții	extravilan	extravilan	extravilan
Utilități	ea. electrică - aprox 200 m	apa, curent ele	apa, curent ele	curent ele	curent ele
Suprafața (mp)		3.600	540	1.620	2.500
Altele (FS, PUZ, planșă, etc.)	1 FS	1 FS	1 FS	1 FS	1 FS
Forma	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată

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

”Documentare și raportare (IVS 106)

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

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

20.3 În anumite situații, întreaga documentație este inclusă în raportul de evaluare sau în raportul de verificare a evaluării. În alte situații, în funcție de termenii de referință conveniți, evaluatorul trebuie să

întocmească o documentație suplimentară. Documentația ar trebui să includă însă nu se limitează la acestea: comunicările cu clientul, metodele alternative analizate, informațiile și datele de intrare suplimentare care au fost luate în considerare, riscurile și abaterile care au fost abordate, raționamentul profesional utilizat și procedurile de verificare a calității evaluării aplicate. ”

10) Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

Ipoteze:

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

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

Ipoteze special legate de situația juridică: nu este cazul

Alte ipoteze specifice: nu este cazul

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

11) Utilizarea unui specialist

Evaluatorul nu a recurs la sprijinul unui specialist.

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

Prezentă evaluare a luat în considerare aspectele legate de factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG) doar în măsura în care aceștia au un impact direct și cuantificabil asupra valorii de piață a proprietății și

sunt evidențiate în documentația tehnică sau juridică pusă la dispoziția evaluatorului, sau sunt perceptibile vizual la inspecția proprietății și influențează deciziile participanților pe piață.

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

Factori de Mediu (Environmental)

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

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

Factori Sociali (Social)

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

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

Factori de Guvernanță (Governance)

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

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

Concluzie ESG:

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

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

13) Tipul raportului care va fi elaborat

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

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

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

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

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

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

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

În tema comenzii nu au fost specificate cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit în cadrul procedurii.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106) convenite în prealabil cu solicitantul.

14) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.

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

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

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru utilizarea desemnată declarată, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Standarde generale

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

Standarde pentru active

Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 233 Proprietate în curs de construire (IVS 410)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

Glosar 2025

16) Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO. Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 5,0920 lei pentru un euro. Exprimarea în valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similar, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliara specifica, etc.).

17) Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din Romania, 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 casă. Se constată o piață relativ activă, oferta zonala este medie, cererea medie. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

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

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

19) Accesul la proprietate

Accesul este facil și se poate face auto și pietonal în mod direct. Categorie drum acces: public

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

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

La momentul inspecției accesul la proprietate s-a realizat din drum public, pietruit/pământ.

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

II. PREZENTAREA DATELOR

1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificată la adresa: sat/com. Gura Văii, drum pamant, judetul Bacău

- Descrierea dreptului asupra proprietății imobiliare
- Dreptul de proprietate asupra terenului este deplin; conform extras CF depus la banca, și după care am primit o copie, imobilul este înscris în CF nr. 61957 -localitatea - sat/com. Gura Văii, astfel (descriere conform extras CF partea I):



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61957 Gura Văii



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gura Văii, Jud. Bacău, punct Rotunda, LOT 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61957	690	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan neîmprejmuit.

2) Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate bunuri mobile.

3) Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este amplasată în partea de NV rurală - periferică a localității sat/com. Gura Văii. Zona este preponderant rurală. În vecinătate sunt case de locuit unifamiliale cu regim de înălțime P, P+1E și P+1E+M. O zonă periferică rezidențială.

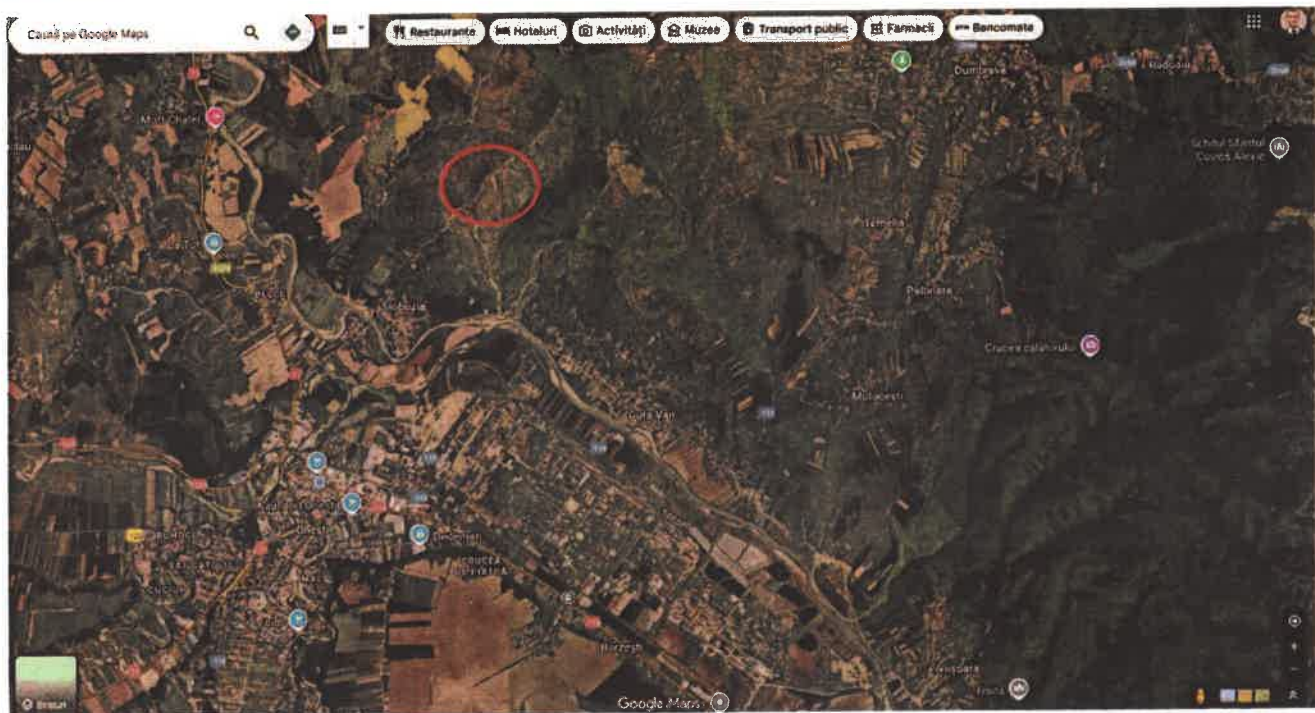
Utilitățile aferente existente pe amplasamente: nu prezintă utilități, în proximitate se află linia electrică.

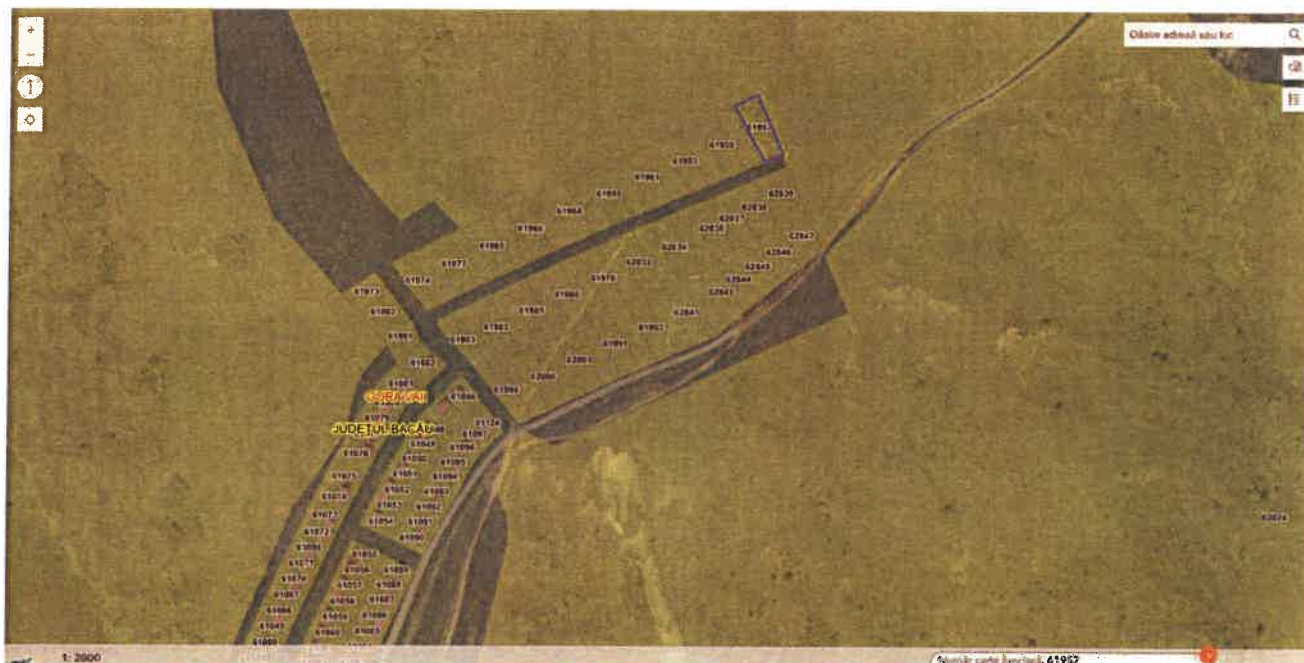
Există posibilitatea utilizării transportului: nu.

Aspectul arhitectural al zonei și străzii în care este situată proprietatea imobiliară evaluată este de zonă rurală periferică rezidențială.

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

Zona : rurală - periferică





Descriere localitate:

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

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

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

4) Informatii despre amplasament

Artere importante de circulație în apropiere:

- Strada -drum pamant

Zona: rurală - periferică

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

Accesul se realizează dinspre str. drum pamant.

Categorie drum acces public, tip drum acces: pamant.

Accesul la proprietate se realizează de pe strada drum pamant, drum public, tip drum acces: pamant .

5) Descrierea terenului

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

Certificat de Urbanism Nr 4/18.05.2026 (anexat). Acces se realizeaza din strada drum public / drum pamant.

Descrierea terenului.

Drum acces (pietruit, asfaltat, betonat)	drum public, tip drum acces: pamant.		
Suprafata teren	690 mp		
Front Stradal (ml)	≈ 13 ml		
Declivitate	Sub 2 %		
Intravilan / extravilan	intravilan, destinatie rezidentiala		
Categoria de folosinta	Curti constructii		
Adancime (ml)	≈ 45 ml		
Forma	Regulata		
POT (conform CU)	20% - 40%		
Regim maxim de înălțime permis / CUT	P+1 / 0,2 - 0,4		
Constructii existente la momentul inspectiei:	Nu au fost identificate construcții la momentul inspectiei.		
Utilitati	Apa - nu exista in zona ; Curent electric - in apropiere (<=200 m) ; Canalizare - nu exista in zona ; Gaz - nu exista in zona ; Termoficare - Nu exista in zona		

6) Descriere constructiilor edificate fara AC

Nu exista la momentul inspectiei constructii edificate pe teren.

7) Date privind impozitele si taxele

Valoarea taxelor și impozitelor pe anul 2026 a fost stabilită conform HCL.

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

Proprietatea nu a mai fost tranzacționată

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 teren liber. Proprietatea este situată în localitatea sat/com. Gura Văii, zona rurală - periferică. În acest perimetru există proprietăți imobiliare de tip rezidențial.

Practic pentru imobilele studiate piața este:

- Tip teren: intravilan, destinație rezidențială
- zona rurală - periferică
- Categorie de folosință: Curți construcții
- Adresa: strada drum pamant

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

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

2) Analiza cererii probabile

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

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

Cererea pentru acest tip de imobil este scăzută.

3) Analiza ofertei competitive

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

Nr. crt	Denumire	Suprafata mp	Pret Eur/mp
1	Teren intravilan	3.600	3,0
2	Teren extravilan	540	2,9
3	Teren extravilan	1.620	1,2
4	Teren extravilan	2.500	1,2
5	Teren intravilan	2.200	6,0
6	Teren extravilan	1.827	10,0

Oferta pentru acest tip de imobile este scăzută.

4) Echilibrul pietei

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

- Ofertele de vânzare pentru terenuri similare în zone asimilabile din zona rurală - periferică variază în intervalul 1,5 – 2,5 euro/mp în funcție de suprafața, frontul stradal, utilitățile, categoria de folosință.
- Ofertele de închiriere nu au putut fi identificate în zonă.

IV. EVALUARE

1) Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Cea mai buna utilizare poate fi definita astfel:

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

SEV 102 Tipuri ale valorii:

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

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

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

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

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

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

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

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

Principalele metode de evaluare a terenurilor

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

2) Evaluarea terenului Abordarea Prin Piață

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

- Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

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

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe au fost :

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

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

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

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

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

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

Caracteristicile fizice ale amplasamentului:

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și îmbunătățirile, influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa. Elementele fizice pe care le va lua în considerare evaluatorul sunt: dimensiunea, forma, dimensiunea la fațadă, topografia, localizarea, orientarea față de vânt, soare sau

vedere. Caracteristicile topografice sunt perimetrul, nivelarea și drenajul. Existența unor utilități, cum ar fi - apă, canalizare, electricitate, gaze, telefon - influențează utilizarea și posibilitățile de dezvoltare a lotului de teren.

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

Concluzie: Intervalul de valori posibile este: **2 euro/mp – 2 euro/mp**. Se alege terenul comparabil cu ajustare totală brută procentuală minimă, rezultând o valoare estimată de evaluator de **2 euro/mp**.

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

Valoare teren: 7.100 lei echivalent a 1.400 euro

Terenul în proprietate este de 690 mp.

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

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE anexa					
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI					
Pret de oferta (euro)		3,0	2,9	1,2	1,2
Tip comparabila		oferta	oferta - Directia Agricola Bacau	oferta - Directia Agricola Bacau	oferta - Directia Agricola Bacau
Ajustare %		-10%	0%	0%	0%
Pret ajustat		3	3	1	1
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		3	3	1	1
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		3	3	1	1
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		3	3	1	1
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		3	3	1	1

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		nu	nu	nu	nu
suprafata constructie demolabila (stadiu avansat de degradare) (mp)		0	0	0	0
Cost demolare euro/mp		22	22	22	22
Ajustare valorica euro/mp teren		0	0	0	0
Pret ajustat		3	3	1	1
Localizare	sat/com Gura Vaii, exterior localitate	sat/com Gura Vaii, interior localitate	sat/com Gura Vaii, exterior localitate	sat/com Gura Vaii, exterior localitate	sat/com Stefan cel mare
Tip zona	rurala	rurala superioara	rurala similara	rurala similara	rurala similara
Ajustare		-10%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		-0,27 €	- €	- €	- €
Pret ajustat		2	3	1	1
Acces	facil, direct, drum public, pietruit/pamant	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, pietruit/pamant	facil, direct, drum public, pietruit/pamant	facil, direct, drum public, pietruit/pamant
Ajustare %		-10%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0,0
Pret ajustat		2	3	1	1
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan / curti constructii	intravilan / curti constructii	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare (2-5 euro/mp)		0	1	1	1
Pret ajustat		2	3	2	2
Utilitati	en. electrica - aprox 200 m	apa, curent ele	apa, curent ele	curent ele	curent ele
Ajustare - apa (0,5 - euro/mp)		-1	-1	0	0
Ajustare - canalizare (1 - 2 euro/mp)		0	0	0	0
Ajustare - curen electric (1 -2 euro/mp)		0	0	0	0
Ajustare - gaze (1-2 euro/mp)		0	0	0	0
Ajustare totala utilitati		-1	-1	0	0
Pret ajustat		2	2	2	2
Suprafata (mp)	690	3.600	540	1.620	2.500
Ajustare %		20%	0%	10%	15%
Ajustare (euro)		0,3 €	€	0,2 €	0,3 €
Pret ajustat		2	2	2	2
Altele(FS ,PUZ, panta, etc.)	1 FS	1 FS	1 FS	1 FS	1 FS
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0
Pret ajustat		2	2	2	2
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat		2,0	2,4	2,1	2,0
Imprejmuire (tip, plasa de sarma, panouri din beton, caramida, boltari ciment)	nu	nu	nu	nu	nu
ml gard		0	0	0	0
euro/ml		30	30	30	30

Ajustare totala euro		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		2,0	2,0	2,0	2,0
Ajustare totala neta		-1	-1	1	1
Ajustare totala neta %		-23%	-17%	74%	63%
Ajustare totala bruta		1	2	1	1
Ajustare totala bruta %		45%	52%	74%	63%
Pret ajustat		2	2	2	2
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Comparabila selectata	COMPARABILA 1		Data	14.04.2026	
Cu cea mai mica Ajustare totala bruta %	45%		1EURO =	5,0920 lei	

VALOARE TEREN /EURO	1.400 €	echivalent a	7.100 lei		
---------------------	----------------	--------------	------------------	--	--

Elemente de comparatie	EXPLICATII				
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de (5-15%) , am aplicat corectie de (%) :				-10%
Drepturi de proprietate transmise	Drepturile de proprietate transmise – corecția se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Evaluatorul va face corecțiile care să reflecte diferența între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecții. Nu s-a aplicat corectie, dreptul de proprietate transmis fiind deplin				
Conditii de finantare	Condițiile de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare("sub piață", în rate,etc.) și trebuiesc folosite calcule de echivalență cash; Nu s-a aplicat corectie, cash.				
Conditii de vanzare	Condiții de vânzare –corecțiile pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau din contră, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, șamd. ; Nu s-a aplicat corectie, fara				
Condițiile pieței	Pentru oferte nu am aplicat corectii deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii, chiar daca data anuntului este mai veche. Pentru tranzactii corectia tine cont de evolutia pietei imobiliare specifice dintre data tranzactiei si data evaluarii. Nu s-a aplicat corectie, prezent.				
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Corectia este aplicata prin scaderea costurilor demolarii constructiilor existente (stadiu avansat de degradare) pentru eliberarea terenului din pretul de oferta , pentru a nu fi realizate corectiile ulterioare si asupra acestor componente. Valoarea componente a fost stabilita pe baza informatiilor primite de la firme de demolare si verificarii pietei specifice.				
		suprafata constructie demolabila (stadiu avansat de degradare) (mp)	Cost euro/ mp - demolare si transport	Corectie valorica in euro/ mp { (Sc x euro/mp)/ suprafata teren }	
	Comparabila 1	0	22 €	- €	
	Comparabila 2	0	22 €	- €	
	Comparabila 3	0	22 €	- €	
	Comparabila 4	0	22 €	- €	

Localizare	Corectia tine cont de diferenta de cotație de pret datorata zonarii si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc imobile cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare). Ajustarea a fost estimata prin analiza pe perechi de date.				
	Proprietatea subiect	zona	corectie %	corectie absoluta (euro)	explicatii (zona similara/superioara/inferioara)
		sat/com Gura Vaii, exterior localitate			
	Comparabila 1	sat/com Gura Vaii, interior localitate	-10%	-0,3	superioara
	Comparabila 2	sat/com Gura Vaii, exterior localitate	0%	0	similara
	Comparabila 3	sat/com Gura Vaii, exterior localitate	0%	0	similara
	Comparabila 4	sat/com Stefan cel mare	0%	0	similara
Acces	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut. Ajustarea a fost estimata prin analiza pe perechi de date.				
	Proprietatea subiect	facil, direct, drum public, pietruit/pamant	corectie %	corectie absoluta (euro)	
	Comparabila 1	facil, direct, drum public, asfaltat	-10%	-0,2 €	superioara
	Comparabila 2	facil, direct, drum public, pietruit/pamant	0%	0 €	similara
	Comparabila 3	facil, direct, drum public, pietruit/pamant	0%	0 €	similara
	Comparabila 4	facil, direct, drum public, pietruit/pamant	0%	0 €	similara
Destinatia (utilizarea terenului)	Corectia tine cont de diferenta de cotație de pret datorata destinatie terenului (utilizarea terenului , intravilan cc, intravilan arabil, extravilan curti constructii , extravilan arbil). Pentru trecerea terenului din intravilan arabil in intravilan cc costul este de cca 1 euro/mp, 1,5 euro/mp, 2 euro/mp in functie de suprafata, locatie si destinatie. Preturi obtinute de la firme de specialitate in domeniu cadastrului (SC Mera-topo SRL). Avand in vedere faptul ca terenul subiect se afla intr-o zona periferica, fosta extravilan si de curand convertita in intravilan, in urma analizei de piata comparabilele au fost selectate atat din intravilan, dar si extravilan cu cmbu intravilan/residential.				
	Proprietatea subiect	intravilan / curti constructii	corectie absoluta (euro)		
	Comparabila 1	intravilan / curti constructii	0		similara
	Comparabila 2	extravilan	1		inferioara
	Comparabila 3	extravilan	1		inferioara
	Comparabila 4	extravilan	1		inferioara
Utilitati	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta. Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice. Ajustarea a fost estimata prin analiza pe perechi de date.				
	Proprietatea subiect	en. electrica - aprox 200 m	corectie absoluta (euro)		
	Comparabila 1	apa, curent ele	-1		superioara
	Comparabila 2	apa, curent ele	-1		superioara

	Comparabila 3	curent ele	0		similara
	Comparabila 4	curent ele	0		similara
Suprafata (mp)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada, cu cat suprafata este mai mica cu atat pretul unitar tinde sa creasca . Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice & analiza pe perechi de date				
	Proprietatea subiect	690	corectie absoluta (euro)	corectie (%)	
	Comparabila 1	3.600	0	20%	inferioara
	Comparabila 2	540	0	0%	similara
	Comparabila 3	1.620	0	10%	inferioara
	Comparabila 4	2.500	0	15%	inferioara
Altele(FS ,PUZ, panta, etc.)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formeii terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime). Cu cat un teren are un front stradal cu o lungime mai mare cu atat pretul unitar tinde sa creasca, daca un teren are doua fronturi stradale pretul unitar tinde sa creasca.				
	Prop subiect	1 FS	corectie absoluta (euro)	corectie (%)	
	Comparabila 1	1 FS	0	0%	similara
	Comparabila 2	1 FS	0	0%	similara
	Comparabila 3	1 FS	0	0%	similara
	Comparabila 4	1 FS	0	0%	similara
Forma	Ajustările aferente acestui element de comparație (forma) sunt legate de forma regulata sau neregulata a terenului subiect si a terenurilor comparabile . Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	regulata	Corectie %	corectie absoluta (euro)	
	Comparabila 1	regulata	0%	0	similara
	Comparabila 2	regulata	0%	0	similara
	Comparabila 3	regulata	0%	0	similara
	Comparabila 4	regulata	0%	0	similara
Imprejmuire (tip, plasa de sarma, panouri din beton, caramida, boltari ciment)	Corectia este aplicata prin scaderea valorii de piata a gardului (ml gard x euro/ml) din pretul de oferta . Valoarea componentegardului a fost stabilita pe baza informatiilor primite de la firme de cosntructii, catalog Corneliu Schiopu si in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	nu	ml gard	cost unitar (euro /ml)	corectie absoluta (euro)/ mp teren
	Comparabila 1	nu	0 €	0,00	0 €
	Comparabila 2	nu	0 €	0,00	0 €
	Comparabila 3	nu	0 €	0,00	0 €
	Comparabila 4	nu	0 €	0,00	0 €

3) Metoda extractiei

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

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

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

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

Etapele determinării valorii prin acesta metoda sunt :

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

Moneda Euro a fost aleasă ca reprezentativă

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

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5) Analiza rezultatelor 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 : 7.100 lei echivalent a 1.400 euro**

➤ **Metoda extracției : nu a fost aplicata**

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

5.2 Concluzia asupra valorii

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

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

Valoare de piață:

7.100 lei echivalent a 1.400 euro

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

Evaluator autorizat ANEVAR

❖ Adrian Ionuț Gaman – EPI,EBM

❖ Legitimăție nr. 18734

VI. ANEXE

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

1) Oferte vanzare

Comparabile utilizate:

COMPARABILA 1

Pret Vanzare: **10,800 EUR**

ID Oferta: **938**



Tip Proprietate: Terenuri
Tip Operatiune: de vanzare
Tip Teren: Intravilan
Deschidere: 36
Numar Fronturi: 2
Pret Vanzare: **€ 10,800**
Suprafata Teren (mp): 3600

Teren intravilan de vanzare in Onesti. 3600 mp, 36 mp deschidere, curent si apa in apropiere. Contact 0757 678 898 sau Agentia Imobiliara Casa Vis, str. Republicii nr. 17, vis a vis de primaria veche, langa service GSM.

Link: <http://www.casavis.ro/teren-de-vanzare-onesti-938.html>

COMPARABILA 2

ROMANIA
JUDETUL BACAU
OFERTA DE VANZARE TER

Subsemnatul/Subsemnata **GANEA MARINELA**Loc. **RASNOV**Jud. **BRASOV**

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0.054** ha, la pretul de **8000** lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetului	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	GURA VĂII	0.054	62731	62731	32	1264/6	
	Bacau						
Verificat primarie							

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

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

Vanzator/Imputernicit

Link: <https://dajbacau.ro>

COMPARABILA 3

ROMANIA
JUDETUL BACAU
OFERTA DE VANZARE TER

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

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0.162** ha, la pretul de **10000** lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	GURA VĂII	0.162	62118	62118			ARABIL
	Bacau						
Verificat primarie							

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

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

Vanzator/Imputernicit

Link: <https://dajbacau.ro>

COMPARABILA 4

ROMANIA
JUDETUL BACAU
OFERTA DE VANZARE TER

Subsemnatul/Subsemnata **ANDRONIC VIOLETA** Loc. **NEGOIESTI** Jud. **BACAU**

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0.25** ha, la pretul de **15000** lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar taria/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	ȘTEFAN CEL MARE Bacau	0.25	61790	61790	41	1093/3, 1093/3	FANEATA, VIE
Verificat primarie							

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

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

Vanzator/Imputernicit



Link: <https://dajbacau.ro>

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

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

centrul satului

Teren de vânzare in Gura Vaii la 13.200 €

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



13.200 €

6 luni în urmă

1 / 1

Salvează Distribuie

13.200 €

Vezi anunțul pe LaJumate.ro

Postat pe: 16.01.2022 Actualizat pe: 19.01.2022

Sesizează o problemă

Teren intravilan in Comuna Gura Vaii,
Langa Onesti 2200mp

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 nelundabila. Pret: 6 /mp negociabil Telefon:
0753336097 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

ROMANIA
JUDETUL BACAU
OFERTA DE VANZARE TER

Subsemnatul/Subsemnata **MANEA NELU**

Loc. **BRAILA**

Jud. **BRAILA**

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0.1827** ha, la pretul de **100000** lei

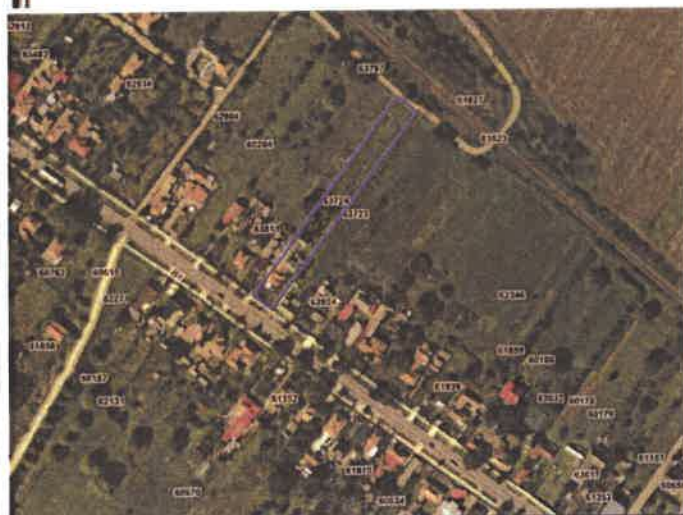
Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	ȘTEFAN CEL MARE	0.1827	63724	63724			ARABIL
	Bacau						
Verificat primarie							

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

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

Vanzator/Imputernicit



3) Fotografii



4) Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61957 Gura Văii



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gura Vail, Jud. Bacau, punct Rotunda, LOT 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	61957	690	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19343 / 20/06/2022		
Act Administrativ nr. HCL - 54, din 06/06/2022 emis de CONS. LOCAL GURA VAIL; Act Administrativ nr. FISCAL - 6083, din 09/06/2022 emis de PRIMARIA GURA VAIL; Act Administrativ nr. ADRESA - 6042, din 09/06/2022 emis de PRIMARIA GURA VAIL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GURA VAIL	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

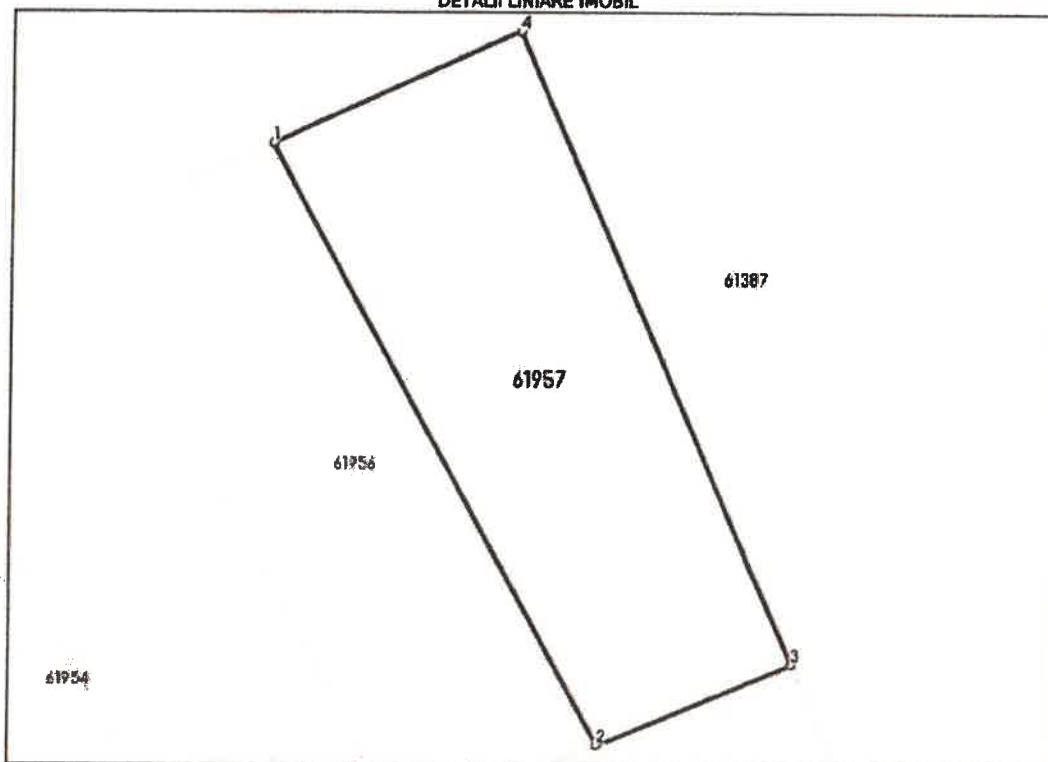
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61957	690	Teren intravilan nelmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	690	-	-	-	Teren intravilan nelmprejmuit.

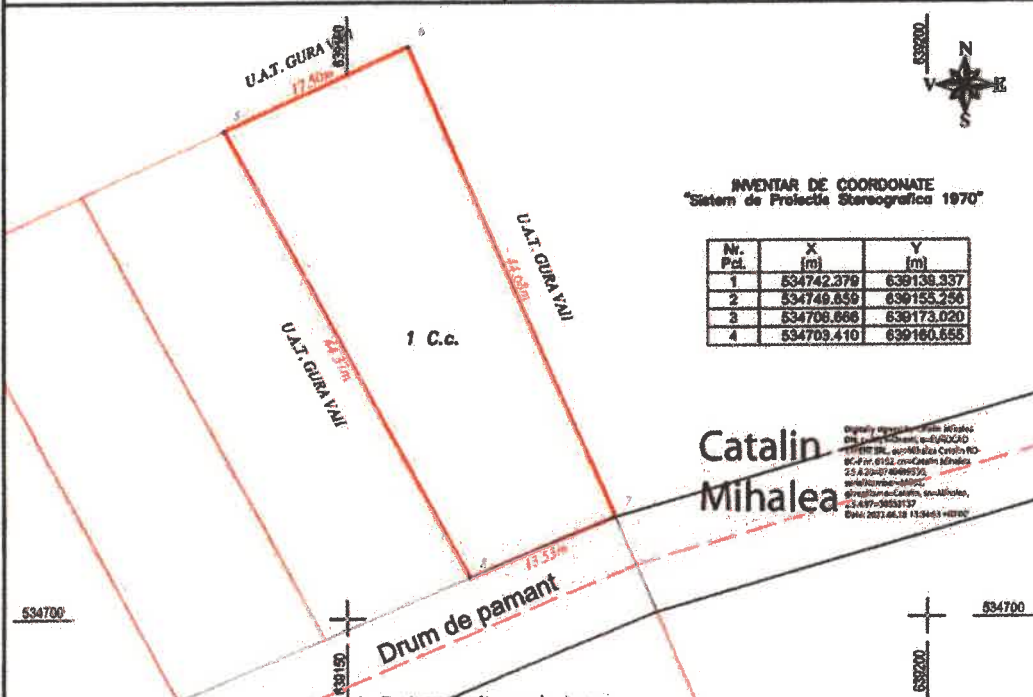
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	44.371
2	3	13.528
3	4	44.676
4	1	17.505

** 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.

ANEXA NR. 1.35 la regulament																	
Plan de amplasament și delimitare a imobilului																	
Scara 1: 500																	
Nr. Cadastral:	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului															
61957	690 mp.	Intravilan Com. Gura Văii, sat Gura Văii, punct Rotunda, LOT 1, jud. Bacău															
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)															
		GURA VĂII															
																	
INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Protecție Stereografică 1970"																	
<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Nr. Pnt.</th> <th>X (m)</th> <th>Y (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>534742.379</td> <td>630138.337</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>534749.856</td> <td>630153.256</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>534708.666</td> <td>630173.020</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>534709.410</td> <td>630160.555</td> </tr> </tbody> </table>			Nr. Pnt.	X (m)	Y (m)	1	534742.379	630138.337	2	534749.856	630153.256	3	534708.666	630173.020	4	534709.410	630160.555
Nr. Pnt.	X (m)	Y (m)															
1	534742.379	630138.337															
2	534749.856	630153.256															
3	534708.666	630173.020															
4	534709.410	630160.555															
A. Date referitoare la teren																	
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața mp															
1	C.C	690															
TOTAL		690															
Mențiuni																	
Teren intravilan neîmprejmuit.																	
B. Date referitoare la construcții																	
Cod	Destinația	Supr. construită la sol (mp)															
Mentiiuni																	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 690 mp																	
Suprafața din act = 690 mp																	
Executant: Mihalea Catalin Aut. RO: BC-F, nr. 0152/2014 Confirmă executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Nr. 0152/13.03.2014 MIHALEA CATALIN CATEGORIA B - am. func.		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafă Data..... Liviu Pascu Ștampila BCPI															
Semnătura și stampila Data: 06.2022		Semnat digital de Liviu Pascu Data: 2022.06.20 15:47:51 +03'00'															

ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMĂRIA COMUNEI GURA VĂII*

Primar
Nr. 3279 din 18.05.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4 din 18 MAI 2026

În scopul: ALTE SCOPURI PREVĂZUTE DE LEGE:
EVALUARE 2 LOTURI TEREN**)

Ca urmare a cererii adresate de: COMUNA GURA VĂII prin TINEI Silviu - primar -
CU 4278108 cu domiciliul/sediul: în județul BACĂU, municipiul/orasul/comuna GURA VĂII,
satul GURA VĂII, sectorul -, cod postal 607220, str. Primăriei, nr. 2, bl. -, sc. -, et. -,
ap. -, telefon/fax 0371.407500/0372.002112, e-mail: contact@uatcomunaguravăii.ro,
înregistrată la nr. 7728 din 2025,

sau identificat prin: EXTRAS DE PLAN CADASTRAL - Nr. cadastral: 61957. 61956 și
EXTRAS de CARTE FUNCİARĂ pentru INFORMARE - C.F. nr.: 61957. 61956

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. AD 82 / 2002, faza PUG aprobată
prin hotărârea Consiliului Local GURA VĂII nr. 20-36-146 / 2010-2020-2023,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul în suprafață totală de 1.290 mp. aparține domeniului privat al Comunei Gura Văii,
conform H.C.L. nr.54/06.06.2022, conform extras de C.F. pentru informare C.F. nr. 61957. 61956,
vor fi evaluate 2 loturi (parcele), astfel: nr. cad. 61957. 61956;
- terenul este situat în intravilanul Amplasamentului Rotunda, comuna Gura Văii, județul Bacău
conform Planului Urbanistic General- proiect nr.73/1999 aprobat prin H.C.L. Gura Văii
nr.20/07.06.2010 prelungită cu H.C.L. Gura Văii nr.36/09.04.2020 și H.C.L. Gura Văii
nr.146/21.12.2023, conform extrase de Plan cadastral. Nr. cadastral 61957. 61956;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- FOLOSINȚA ACTUALĂ : - teren curți-construcții - U.T.R. 1.3. - Gura Văii -;
- DESTINAȚIA STABILĂ : - aprobată pentru curți-construcții prin reglementările urbanistice
P.U.G. și R.L.U. ;

1) Numele și prenumele solicitantului.

2) Adresa solicitantului.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

- **FUNCTIUNE DOMINANTĂ:** - zonă de locuit și alte funcțiuni complementare;
- **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:** - rețele tehnico-edilitare;
- **FUNCTIUNI INTERZISE:** - orice fel de construcții sau amenajări care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei;
- Acces auto și pietonal
- Alinierea construcțiilor
- Drumuri vicinale-locale;
- paralel drum și adiacent.
- * P.O.T. = 20 - 40%;
- * C.U.T. = 0.2 - 0.4.
- în zona studiată nu există rețele de alimentare cu energie electrică (posibilă extindere);
- în zonă nu există rețele de alimentare cu apă, gaze naturale sau canalizare.
- Suprafața solicitată pentru emiterea Certificatului de Urbanism = 1.290 mp.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru / întrucât: **ALTE SCOPURI PREVĂZUTE DE LEGE:**

= **EVALUARE TEREN CURTI-CONSTRUCȚII PENTRU UN NUMĂR DE 2 LOTURI AMPLASAMENT ROTUNDA, COMUNA GURA VAIL, JUDEȚUL BACĂU=.**

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Olteu nr. 23:

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

3. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

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

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

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


/SECRETAR GENERAL,
(numele și prenumele semnatura)
C.Jr. APREOTESEI OTILIA-EVELINA


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


Achitat taxa de: scutit lei, conform Chitanței/Legea nr. 227 din 2015.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.10.2025.

- *) Se completează, după caz:
- Consiliul Județean;
- Primăria Municipality București;
- Primăria Sectorului ... al Municipality București;
- Primăria Municipality ...;
- Primăria orașului ...;
- Primăria Comunei ...;
***) Se completează, după caz:
- președintele Consiliului Județean;
- primarul general al Municipality București;
- primarul sectorului ... al Municipality București;
- primar;
*****) Se va acorda, după caz, de către arhitectul șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului prezidându-se funcția și titlul profesional.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, MIHALEA SILVIU



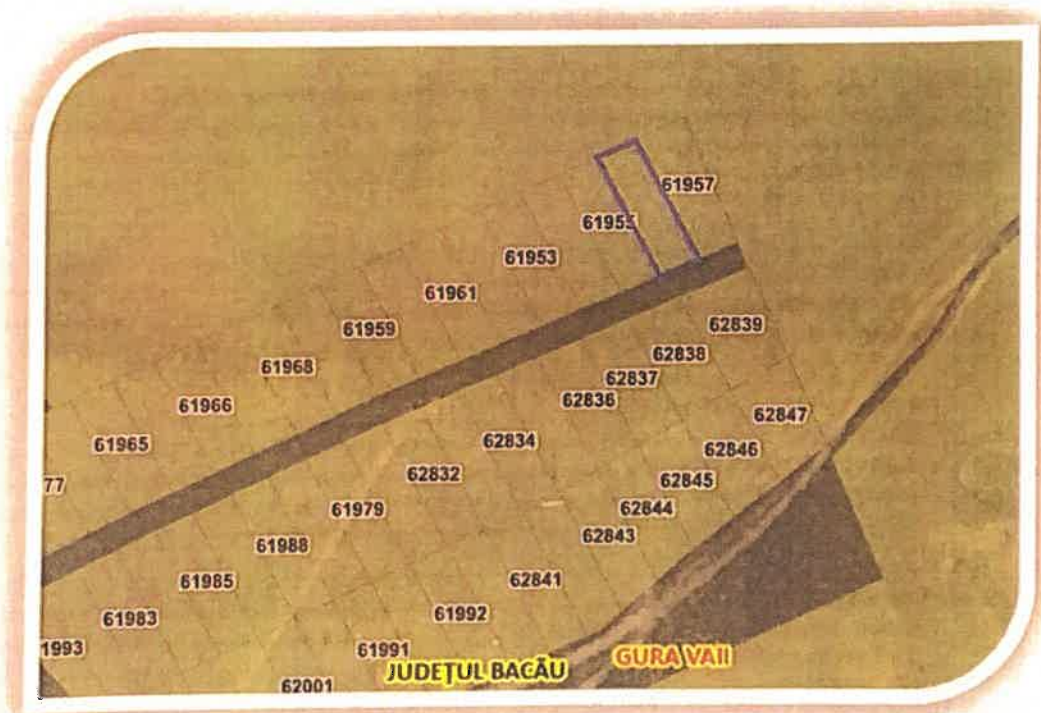
Contrasemnează,
Secretar General al comunei,
Apreotesi Otilia-Evelina

Nr. rap.: 93N/18.05.2026

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
COM. GURA VĂII, JUDEȚUL BACĂU
ZONA: ROTUNDA
-CF 61956-

PRIMĂRIA COMUNA GURA VĂII	
NR.	3390
DIN	20.05.2026



CLIENT: PRIMĂRIA GURA VĂII

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA GURA VĂII

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

CUPRINS

I)	Sinteza Raportului	4
I.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1)	Identificarea și competența evaluatorului; Declarația de conformitate.	6
2)	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
3)	Utilizarea desemnată	7
4)	Identificarea activului / datoriei supuse evaluării	7
5)	Tipul și premisa valorii	8
6)	Data evaluării	8
7)	Data inspecției	8
8)	Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	8
9)	Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	9
10)	Ipoteze și ipoteze speciale	10
11)	Utilizarea unui specialist	11
12)	Factori de mediu, sociali și de governanță (ESG)	11
13)	Tipul raportului care va fi elaborat	12
14)	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.	13
15)	Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025,	14
16)	Moneda în care se exprimă valoarea estimată	14
17)	Valabilitatea raportului	14
18)	Riscul evaluării	15
19)	Accesul la proprietate	15
II.	PREZENTAREA DATELOR	16
1)	Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică	16
2)	Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate	16
3)	Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	16
4)	Informatii despre amplasament	18
5)	Descrierea terenului	18
6)	Descriere constructiilor edificate fara AC	19
7)	Date privind impozitele si taxele	19
8)	Istoric, incluzind vanzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	19
III.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	20
1)	Analiza pietei imobiliare	20
2)	Analiza cererii probabile	21
3)	Analiza ofertei competitive	21
4)	Echilibrul pietei	21
IV.	EVALUARE	22
1)	Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber	22
2)	Evaluarea terenului Abordarea Prin Piață	22
3)	Metoda extractiei	29
V.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	30
5)	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valori	30
VI.	ANEXE	31
1)	Oferta Vanzare	31
2)	Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport	31
3)	Fotografii	31
4)	Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)	31
1)	Oferte vanzare	32
2)	Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport	36
3)	Fotografii	38
4)	Documente	39

Către: PRIMĂRIA GURA VĂII

Referitor la: proprietate imobiliară teren intravilan

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

Cabinet de Insolvență și Evaluări Adrian Ionuț Gaman, prin evaluator Adrian Ionuț Gaman-EPI,EBM membru autorizat ANEVAR, cu legitimația nr. 18734, a evaluat proprietatea imobiliară, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, în vigoare la date evaluării și Standardele Internaționale de Evaluare (IVS).

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a dreptului absolut de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la data de 14.04.2026, este:

VALOAREA DE PIAȚĂ

1.200 EUR echivalent a 6.100 LEI

- Valoarea nu este afectată de T.V.A.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice, juridice și alte aspecte de risc menționate în raport.
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport și reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea estimată a proprietății imobiliare.
- Cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost cel publicat de B.N.R. în ziua evaluării.
- Estimările sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcursul raportului de evaluare și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
- Pentru determinarea valorii de piață a activului evaluat, au fost aplicate metode și tehnici recunoscute la nivel internațional/național, adaptate specificului acestuia și contextului pieței actuale; analiza noastră se bazează pe date de piață actualizate și relevante, asigurând astfel o opinie de valoare independentă și obiectivă, în conformitate cu standardele aplicabile.

Cu deosebită considerație,

Evaluator autorizat ANEVAR:

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

1) Sinteza Raportului

Ca urmare a solicitării de evaluare am procedat la inspectarea în data de 14.04.2026 și evaluarea în data de 14.04.2026 a imobilului tip teren intravilan.

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

DATE CU CARACTER GENERAL

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

Client: PRIMĂRIA GURA VĂII

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA GURA VĂII

Proprietar: COMUNA GURA VĂII, cotă 1/1, conform documente puse la dispoziție.

Data efectivă a stabilirii valorii propuse: 14.04.2026

Data inspecției bunului evaluat: 14.04.2026

Descriere obiectiv conform documente & inspecție fizică:

- Teren intravilan, destinație rezidențială, în suprafață de 600 mp, categoria de folosință Curți construcții, descriere conform CF nr. 61956, nr. cad. 61956.
- Front stradal: ≈ 13 ml, adâncime: ≈ 45 ml, forma terenului: Regulată.
- Utilități : Apa - nu există în zonă; Curent electric - în apropiere (<=200 m); Canalizare - nu există în zonă; Gaz - nu există în zonă; Termoficare - Nu există în zonă.
- Accesul la proprietate se realizează din strada drum pamant; categorie drum public, tip drum acces: pamant.
- **Certificat de urbanism nr. 4/18.05.2026:**
 - ✓ *Regim juridic:*
 - parcela face parte din intravilanul zonei/amplasamentului punct Rotunda, com. Gura Văii.
 - ✓ *Regim economic:*
 - folosință actuală: teren curți construcții.
 - ✓ *Regim tehnic:*
 - funcțiune dominantă: zonă de locuit și alte funcțiuni complementare.
 - procent de ocupare (POT): 20% - 40%.
 - regim maxim de înălțime admis / CUT: P+1 / 0,2 - 0,4.
- **Construcții extratabulare identificate la momentul inspecției (acestea nu au fost incluse în determinarea valorii de piață):** nu au fost identificate construcții extratabulare

Situația juridică a imobilului a fost identificată prin CF 61956, Nr. Top. 61956

Utilizarea desemnată: este informare client.

Baza evaluării: valoarea de piață.

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

DATE REFERITOARE LA IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.

Identificare scriptica: Conform CF. 61956, Nr top: 61956

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

Dreptul de proprietate evaluat: integral (asupra terenului)

EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR

VALORI OBTINUTE (ne afectate de TVA)

- Abordarea prin piață: **6.100** lei echivalent a **1.200** euro
- Metoda extractiei: nu a fost aplicată.

REZULTATUL EVALUARII RAPORTULUI

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

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

VALOAREA DE PIAȚĂ

1.200 EUR echivalent a 6.100 LEI

- valoarea nu este afectată de T.V.A.
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost cel publicat de B.N.R. în ziua evaluării, respectiv 5,0920 lei;
- Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcursul raportului de evaluare și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
- Valorile estimate în cadrul raportului de evaluare sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs

Evaluator autorizat ANEVAR:

- ❖ Adrian Ionuț Gaman – EPI,EBM
- ❖ Legitimăție nr. 18734

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 postală: Onești, str. Calea Mărășești, nr. 6, jud. Bacău.*
- ❖ *Telefon 0740.195.183.*
- ❖ *e-mail insolventafaliment1983@gmail.com.*

Prin prezenta certificam că:

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

Evaluator autorizat ANEVAR:

- ❖ *Adrian Ionuț Gaman – EPI,EBM*
- ❖ *Legitimăție nr. 18734*

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: **COMUNA GURA VĂII**, cotă 1/1, conform documente puse la dispoziție.

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

3) Utilizarea desemnată

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

4) Identificarea activului / datoriei supuse evaluării

Activul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare "intravilan, destinație rezidențială" situate în sat/com. Gura Văii, drum pamant, jud. Bacău, nr. cad. 61956, în suprafața de 600 mp.

Identificarea dreptului de proprietate asociate proprietății conform CF Nr 61956 partea II a, proprietar : Comuna Gura Văii.

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

Dreptul de proprietate evaluat în cadrul raportului de evaluare este dreptul deplin asupra proprietății imobiliare "intravilan, destinație rezidențială" situate în sat/com. Gura Văii, drum pamant, jud. Bacău, nr. cad. 61956.

Identificarea dreptului de proprietate CF nr 61956 partea II a:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19343 / 20/06/2022		
Act Administrativ nr. HCL - 54, din 06/06/2022 emis de CONS. LOCAL GURA VAIL; Act Administrativ nr. FISCAL - 6083, din 09/06/2022 emis de PRIMARIA GURA VAIL; Act Administrativ nr. ADRESA - 6042, din 09/06/2022 emis de PRIMARIA GURA VAIL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GURA VAIL	A1

Mențiuni referitoare drepturile de proprietate transmise și la sarcini conform CF Nr 61956 partea a IIIa:

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. 61956, anexat prezentului raport de evaluare. Conform extrasului de carte funciară proprietatea imobiliară este liberă de sarcini. *Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini. A se vedea și capitolul privind situația juridică.*

5) Tipul și premisa valorii

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

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

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

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

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

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

6) Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare la data evaluării, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Evaluarea a fost realizată în 14.04.2026.

7) Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 14.04.2026 de către Gaman Adrian Ionuț-EPI,EBM, Leg. 18734, în prezența reprezentantului proprietarului.

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

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

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

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

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

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

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

Sursele de informații au fost:

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

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:					
Elemente de comparație	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Pret de oferta (euro)	0	3,0	2,9	1,2	1,2
Tip comparabilă	0	oferta	oferta - Direcția Agricolă Bacău	oferta - Direcția Agricolă Bacău	oferta - Direcția Agricolă Bacău
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Condiții de vânzare	fără	fără	fără	fără	fără
Condiții de plată	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Cheltuieli necesare imediat după vânzare	0	nu	nu	nu	nu
Localizare	sat/com Gura Văii, exterior localitate	sat/com Gura Văii, interior localitate	sat/com Gura Văii, exterior localitate	sat/com Gura Văii, exterior localitate	sat/com Ștefan cel mare
Tip zonă	rurală	rurală superioară	rurală similară	rurală similară	rurală similară
Acces	facil, direct, drum public, pietruit/pământ	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, pietruit/pământ	facil, direct, drum public, pietruit/pământ	facil, direct, drum public, pietruit/pământ
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan / curți construcții	intravilan / curți construcții	extravilan	extravilan	extravilan
Utilități	en. electrică - aprox 200 m	apa, curent ele	apa, curent ele	curent ele	curent ele
Suprafața (mp)		3.600	540	1.620	2.500
Altele (FS, PUZ, pantă, etc.)	1 FS	1 FS	1 FS	1 FS	1 FS
Formă	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată

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

”Documentare și raportare (IVS 106)

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

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

20.3 În anumite situații, întreaga documentație este inclusă în raportul de evaluare sau în raportul de verificare a evaluării. În alte situații, în funcție de termenii de referință conveniți, evaluatorul trebuie să

întocmească o documentație suplimentară. Documentația ar trebui să includă însă nu se limitează la acestea: comunicările cu clientul, metodele alternative analizate, informațiile și datele de intrare suplimentare care au fost luate în considerare, riscurile și abaterile care au fost abordate, raționamentul profesional utilizat și procedurile de verificare a calității evaluării aplicate. ”

10) Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

Ipoteze:

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

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

Ipoteze special legate de situația juridică: nu este cazul

Alte ipoteze specifice: nu este cazul

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

11) Utilizarea unui specialist

Evaluatorul nu a recurs la sprijinul unui specialist.

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

Prezentă evaluare a luat în considerare aspectele legate de factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG) doar în măsura în care aceștia au un impact direct și cuantificabil asupra valorii de piață a proprietății și

sunt evidențiate în documentația tehnică sau juridică pusă la dispoziția evaluatorului, sau sunt perceptibile vizual la inspecția proprietății și influențează deciziile participanților pe piață.

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

Factori de Mediu (Environmental)

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

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

Factori Sociali (Social)

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

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

Factori de Guvernare (Governance)

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

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

Concluzie ESG:

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

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

13) Tipul raportului care va fi elaborat

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

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

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

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

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

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

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

În tema comenzii nu au fost specificate cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit în cadrul procedurii.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106) convenite în prealabil cu solicitantul.

14) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.

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

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

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru utilizarea desemnată declarată, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 233 Proprietate în curs de construire (IVS 410)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

Glosar 2025

16) Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO. Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 5,0920 lei pentru un euro. Exprimarea în valuta a opiniei finale o considerăm adecvata doar atata vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificari 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 casă. Se constată o piață relativ activă, oferta zonala este medie, cererea medie. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

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

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

19) Accesul la proprietate

Accesul este facil și se poate face auto și pietonal în mod direct. Categorie drum acces: public

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

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

La momentul inspecției accesul la proprietate s-a realizat din drum public, pietruit/pământ.

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

II. PREZENTAREA DATELOR

1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificată la adresa: sat/com. Gura Văii, drum pamant, judetul Bacău

- Descrierea dreptului asupra proprietății imobiliare
- Dreptul de proprietate asupra terenului este deplin; conform extras CF depus la banca, și după care am primit o copie, imobilul este înscris în CF nr. 61956 -localitatea - sat/com. Gura Văii, astfel (descriere conform extras CF partea I):



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61956 Gura Văii



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gura Văii, Jud. Bacău, punct Rotunda, LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61956	600	Teren împrejmuit; Teren intravilan neimprejmuit

2) Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate bunuri mobile.

3) Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este amplasată în partea de NV rurală - periferică a localității sat/com. Gura Văii. Zona este preponderant rurală. În vecinătate sunt case de locuit unifamiliale cu regim de înălțime P, P+1E și P+1E+M. O zonă periferică rezidențială.

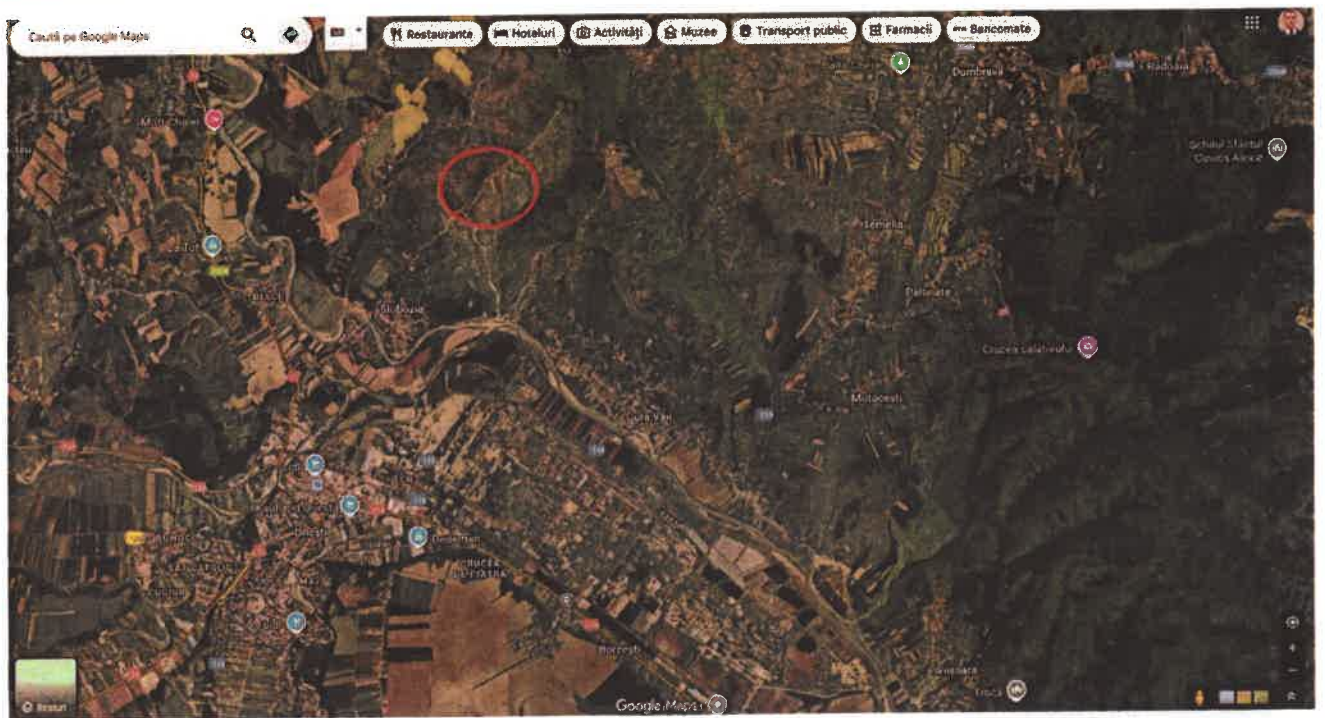
Utilitățile aferente existente pe amplasamente: nu prezintă utilități, în proximitate se află linia electrică.

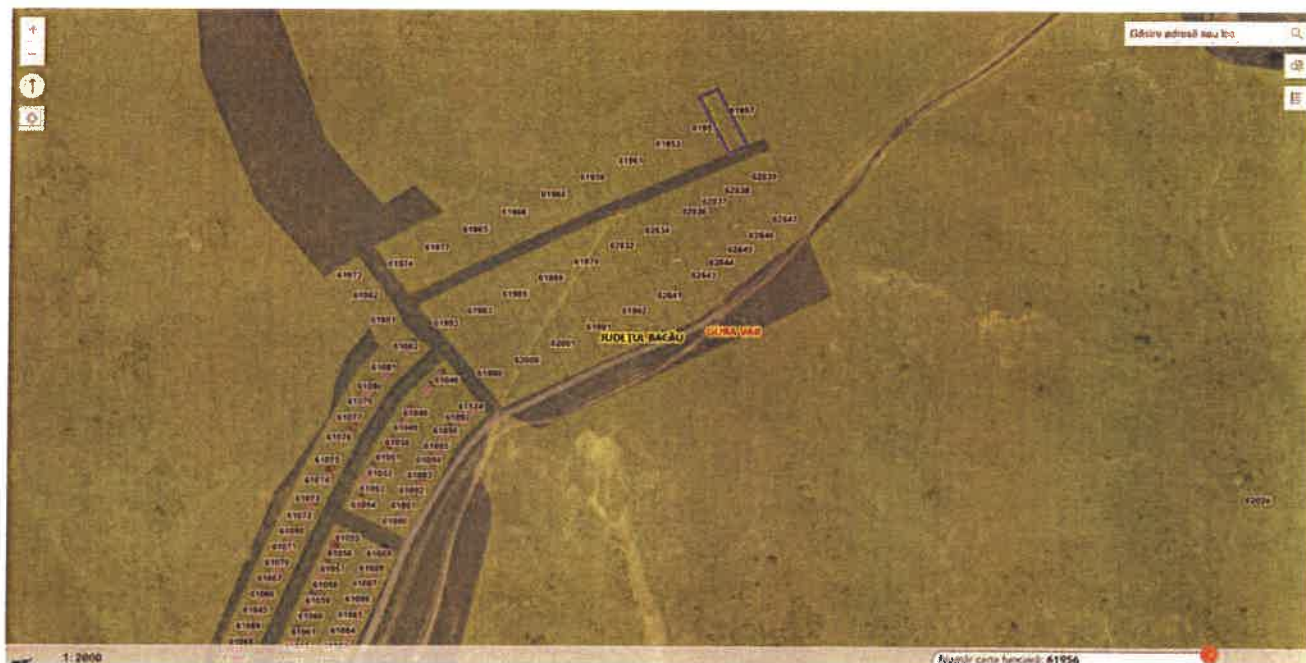
Există posibilitatea utilizării transportului: nu.

Aspectul arhitectural al zonei și străzii în care este situată proprietatea imobiliară evaluată este de zonă rurală periferică rezidențială.

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

Zona : rurală - periferică





Descriere localitate:

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

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

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

4) Informatii despre amplasament

Artere importante de circulație în apropiere:

- Strada - drum pamant

Zona: rurală - periferică

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

Accesul se realizează dinspre str. drum pamant.

Categorie drum acces public, tip drum acces: pamant.

Accesul la proprietate se realizează de pe strada drum pamant, drum public, tip drum acces: pamant .

5) Descrierea terenului

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

Certificat de Urbanism Nr 4/18.05.2026 (anexat). Acces se realizeaza din strada drum public / drum pamant.

Descrierea terenului.

Drum acces (pietruit, asfaltat, betonat)	drum public, tip drum acces: pamant.		
Suprafata teren	600 mp		
Front Stradal (ml)	≈ 13 ml		
Declivitate	Sub 2 %		
Intravilan / extravilan	intravilan, destinatie rezidentiala		
Categoria de folosinta	Curti constructii		
Adancime (ml)	≈ 45 ml		
Forma	Regulata		
POT (conform CU)	20% - 40%		
Regim maxim de înălțime permis / CUT	P+1 / 0,2 - 0,4		
Constructii existente la momentul inspectiei:	Nu au fost identificate construcții la momentul inspectiei.		
Utilitati	Apa - nu exista in zona ; Curent electric - in apropiere (<=200 m) ; Canalizare - nu exista in zona ; Gaz - nu exista in zona ; Termoficare - Nu exista in zona		

6) Descriere constructiilor edificate fara AC

Nu exista la momentul inspectiei constructii edificate pe teren.

7) Date privind impozitele si taxele

Valoarea taxelor și impozitelor pe anul 2026 a fost stabilită conform HCL.

8) Istoric, incluzînd vanzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Proprietatea nu a mai fost tranzacționată

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1) Analiza pietei imobiliare

Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

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

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

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

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren liber. Proprietatea este situată în localitatea sat/com. Gura Văii, zona rurală - periferică. În acest perimetru există proprietăți imobiliare de tip rezidențial.

Practic pentru imobilele studiate piața este:

- Tip teren: intravilan, destinație rezidențială
- zona rurală - periferică
- Categorie de folosință: Curți construcții
- Adresa: strada drum pamant

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

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

2) Analiza cererii probabile

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

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

Cererea pentru acest tip de imobil este scăzută.

3) Analiza ofertei competitive

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

Nr. crt	Denumire	Suprafata mp	Pret Eur/mp
1	Teren intravilan	3.600	3,0
2	Teren extravilan	540	2,9
3	Teren extravilan	1.620	1,2
4	Teren extravilan	2.500	1,2
5	Teren intravilan	2.200	6,0
6	Teren extravilan	1.827	10,0

Oferta pentru acest tip de imobile este scăzută.

4) Echilibrul pietei

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

- Ofertele de vânzare pentru terenuri similare în zone asimilabile din zona rurală - periferică variază în intervalul 1,5 – 2,5 euro/mp în funcție de suprafața, front stradal, utilități, categoria de folosință.
- Ofertele de închiriere nu au putut fi identificate în zona.

IV. EVALUARE

1) Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Cea mai buna utilizare poate fi definita astfel:

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

SEV 102 Tipuri ale valorii:

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

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

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

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

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

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

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

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

Principalele metode de evaluare a terenurilor

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

2) Evaluarea terenului Abordarea Prin Piață

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

- Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

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

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe au fost :

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

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

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

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

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

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

Caracteristicile fizice ale amplasamentului:

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și îmbunătățirile, influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa. Elementele fizice pe care le va lua în considerare evaluatorul sunt: dimensiunea, forma, dimensiunea la fațadă, topografia, localizarea, orientarea față de vânt, soare sau

vedere. Caracteristicile topografice sunt perimetrul, nivelarea și drenajul. Existența unor utilități, cum ar fi - apă, canalizare, electricitate, gaze, telefon - influențează utilizarea și posibilitățile de dezvoltare a lotului de teren.

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

Concluzie: Intervalul de valori posibile este: **2 euro/mp – 2 euro/mp**. Se alege terenul comparabil cu ajustare totală brută procentuală minimă, rezultând o valoare estimată de evaluator de **2 euro/mp**.

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

Valoare teren: 6.100 lei echivalent a 1.200 euro

Terenul în proprietate este de 600 mp.

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

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE anexa					
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI					
Pret de oferta (euro)		3,0	2,9	1,2	1,2
Tip comparabila		oferta	oferta - Directia Agricola Bacau	oferta - Directia Agricola Bacau	oferta - Directia Agricola Bacau
Ajustare %		-10%	0%	0%	0%
Pret ajustat		3	3	1	1
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		3	3	1	1
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		3	3	1	1
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		3	3	1	1
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		3	3	1	1

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		nu	nu	nu	nu
suprafata constructie demolabila (stadiu avansat de degradare) (mp)		0	0	0	0
Cost demolare euro/mp		22	22	22	22
Ajustare valorica euro/mp teren		0	0	0	0
Pret ajustat		3	3	1	1
Localizare	sat/com Gura Vail, exterior localitate	sat/com Gura Vail, interior localitate	sat/com Gura Vail, exterior localitate	sat/com Gura Vail, exterior localitate	sat/com Stefan cel mare
Tip zona	rurala	rurala superioara	rurala similara	rurala similara	rurala similara
Ajustare		-10%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		-0,27 €	- €	- €	- €
Pret ajustat		2	3	1	1
Acces	facil, direct, drum public, pietruit/pamant	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, pietruit/pamant	facil, direct, drum public, pietruit/pamant	facil, direct, drum public, pietruit/pamant
Ajustare %		-10%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0,0
Pret ajustat		2	3	1	1
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan / curti constructii	intravilan / curti constructii	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare (2-5 euro/mp)		0	1	1	1
Pret ajustat		2	3	2	2
Utilitati	en. electrica - aprox 200 m	apa, curent ele	apa, curent ele	curent ele	curent ele
Ajustare - apa (0,5 - euro/mp)		-1	-1	0	0
Ajustare - canalizare (1 - 2 euro/mp)		0	0	0	0
Ajustare - curen electric (1 - 2 euro/mp)		0	0	0	0
Ajustare - gaze (1-2 euro/mp)		0	0	0	0
Ajustare totala utilitati		-1	-1	0	0
Pret ajustat		2	2	2	2
Suprafata (mp)	600	3.600	540	1.620	2.500
Ajustare %		20%	0%	10%	15%
Ajustare (euro)		0,3 €	€	0,2 €	0,3 €
Pret ajustat		2	2	2	2
Altele(FS,PUZ, panta, etc.)	1 FS	1 FS	1 FS	1 FS	1 FS
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0
Pret ajustat		2	2	2	2
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat		2,0	2,4	2,1	2,0
Imprejmuire (tip, plasa de sarma, panouri din beton, caramida, boltari ciment)	nu	nu	nu	nu	nu
ml gard		0	0	0	0
euro/ml		30	30	30	30

Ajustare totala euro		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		2,0	2,0	2,0	2,0
Ajustare totala neta		-1	-1	1	1
Ajustare totala neta %		-23%	-17%	74%	63%
Ajustare totala bruta		1	2	1	1
Ajustare totala bruta %		45%	52%	74%	63%
Pret ajustat		2	2	2	2
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Comparabila selectata	COMPARABILA 1		Data	14.04.2026	
Cu cea mai mica Ajustare totala bruta %	45%		1EURO =	5,0920 lei	

VALOARE TEREN /EURO	1.200 €	echivalent a	6.100 lei		
----------------------------	----------------	--------------	------------------	--	--

Elemente de comparatie	EXPLICATII				
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de (5-15%) , am aplicat corectie de (%) :				-10%
Drepturi de proprietate transmise	Drepturile de proprietate transmise – corectia se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Evaluatorul va face corecțiile care să reflecte diferența între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecții. Nu s-a aplicat corectie, dreptul de proprietate transmis fiind deplin				
Conditii de finantare	Condițiile de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare(”sub piață”, în rate,etc.) și trebuiesc folosite calcule de echivalență cash; Nu s-a aplicat corectie, cash.				
Conditii de vanzare	Condiții de vânzare –corecțiile pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau din contră, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, șamd. ; Nu s-a aplicat corectie, fara				
Condițiile pieței	Pentru oferte nu am aplicat corectii deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii, chiar daca data anuntului este mai veche. Pentru tranzactii corectia tine cont de evolutia pietei imobiliare specifice dintre data tranzactiei si data evaluarii. Nu s-a aplicat corectie, prezent.				
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Corectia este aplicata prin scaderea costurilor demolarii constructiilor existente (stadiu avansat de degradare) pentru eliberarea terenului din pretul de oferta , pentru a nu fi realizate corectiile ulterioare si asupra acestor componente. Valoarea componente a fost stabilita pe baza informatiilor primite de la firme de demolare si verificarii pietei specifice.				
		suprafata constructie demolabila (stadiu avansat de degradare) (mp)	Cost euro/ mp - demolare si transport	Corectie valorica in euro/ mp { (Sc x euro/mp)/ suprafata teren }	
	Comparabila 1	0	22 €	- €	
	Comparabila 2	0	22 €	- €	
	Comparabila 3	0	22 €	- €	
	Comparabila 4	0	22 €	- €	

Localizare	Corectia tine cont de diferenta de cotation de pret datorata zonarii si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc imobile cu caracteristici si cotationi de pret asemanatoare). Ajustarea a fost estimata prin analiza pe perechi de date.				
	Proprietatea subiect	zona	corectie %	corectie absoluta (euro)	explicatii (zona similara/superioara/inferioara)
		sat/com Gura Vaii, exterior localitate			
	Comparabila 1	sat/com Gura Vaii, interior localitate	-10%	-0,3	superioara
	Comparabila 2	sat/com Gura Vaii, exterior localitate	0%	0	similara
	Comparabila 3	sat/com Gura Vaii, exterior localitate	0%	0	similara
	Comparabila 4	sat/com Stefan cel mare	0%	0	similara
Acces	Ajustarea tine cont de diferenta de cotation de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut. Ajustarea a fost estimata prin analiza pe perechi de date.				
	Proprietatea subiect	facil, direct, drum public, pietruit/pamant	corectie %	corectie absoluta (euro)	
	Comparabila 1	facil, direct, drum public, asfaltat	-10%	-0,2 €	superioara
	Comparabila 2	facil, direct, drum public, pietruit/pamant	0%	0 €	similara
	Comparabila 3	facil, direct, drum public, pietruit/pamant	0%	0 €	similara
	Comparabila 4	facil, direct, drum public, pietruit/pamant	0%	0 €	similara
Destinatia (utilizarea terenului)	Corectia tine cont de diferenta de cotation de pret datorata destinatie terenului (utilizarea terenului , intravilan cc, intravilan arabil, extravilan curti constructii , extravilan arbil). Pentru trecerea terenului din intravilan arabil in intravilan cc costul este de cca 1 euro/mp, 1,5 euro/mp, 2 euro/mp in functie de suprafata, locatie si destinatie. Preturi obtinute de la firme de specialitate in domeniu cadastrului (SC Mera-topo SRL). Avand in vedere faptul ca terenul subiect se afla intr-o zona periferica, fosta extravilan si de curand convertita in intravilan, in urma analizei de piata comparabilele au fost selectate atat din intravilan, dar si extravilan cu cmbu intravilan/residential.				
	Proprietatea subiect	intravilan / curti constructii	corectie absoluta (euro)		
	Comparabila 1	intravilan / curti constructii	0		similara
	Comparabila 2	extravilan	1		inferioara
	Comparabila 3	extravilan	1		inferioara
	Comparabila 4	extravilan	1		inferioara
Utilitati	Ajustarile tin cont de diferenta de cotation de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta. Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice. Ajustarea a fost estimata prin analiza pe perechi de date.				
	Proprietatea subiect	en. electrica - aprox 200 m	corectie absoluta (euro)		
	Comparabila 1	apa, curent ele	-1		superioara
	Comparabila 2	apa, curent ele	-1		superioara

	Comparabila 3	curent ele	0		similara
	Comparabila 4	curent ele	0		similara
Suprafata (mp)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada, cu cat suprafata este mai mica cu atat pretul unitar tinde sa creasca . Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice & analiza pe perechi de date				
	Proprietatea subiect	690	corectie absoluta (euro)	corectie (%)	
	Comparabila 1	3.600	0	20%	inferioara
	Comparabila 2	540	0	0%	similara
	Comparabila 3	1.620	0	10%	inferioara
	Comparabila 4	2.500	0	15%	inferioara
Altele(FS ,PUZ, panta, etc.)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formeii terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime). Cu cat un teren are un front stradal cu o lungime mai mare cu atat pretul unitar tinde sa creasca, daca un teren are doua fronturi stradale pretul unitar tinde sa creasca.				
	Prop subiect	1 FS	corectie absoluta (euro)	corectie (%)	
	Comparabila 1	1 FS	0	0%	similara
	Comparabila 2	1 FS	0	0%	similara
	Comparabila 3	1 FS	0	0%	similara
	Comparabila 4	1 FS	0	0%	similara
Forma	Ajustările aferente acestui element de comparație (forma) sunt legate de forma regulata sau neregulata a terenului subiect si a terenurilor comparabile . Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	regulata	Corectie %	corectie absoluta (euro)	
	Comparabila 1	regulata	0%	0	similara
	Comparabila 2	regulata	0%	0	similara
	Comparabila 3	regulata	0%	0	similara
	Comparabila 4	regulata	0%	0	similara
Imprejmuire (tip, plasa de sarma, panouri din beton, caramida, boltari ciment)	Corectia este aplicata prin scaderea valorii de piata a gardului (ml gard x euro/ml) din pretul de oferta . Valoarea componentegardului a fost stabilita pe baza informatiilor primite de la firme de cosntructii, catalog Corneliu Schiopu si in urma analizei pietei specifice				
	Proprietatea subiect	nu	ml gard	cost unitar (euro /ml)	corectie absoluta (euro)/ mp teren
	Comparabila 1	nu	0 €	0,00	0 €
	Comparabila 2	nu	0 €	0,00	0 €
	Comparabila 3	nu	0 €	0,00	0 €
	Comparabila 4	nu	0 €	0,00	0 €

3) Metoda extractiei

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

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

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

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

Etapele determinării valorii prin acesta metoda sunt :

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

Moneda Euro a fost aleasă ca reprezentativă

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

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valori

5.1 Analiza rezultatelor

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

➤ **Abordarea prin piață : 6.100 lei echivalent a 1.200 euro**

➤ **Metoda extracției :** nu a fost aplicata

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

5.2 Concluzia asupra valorii

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

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

Valoare de piață:

6.100 lei echivalent a 1.200 euro

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

Evaluator autorizat ANEVAR

❖ **Adrian Ionuț Gaman – EPI,EBM**

❖ **Legitimăție nr. 18734**

VI. ANEXE

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

1) Oferte vanzare

Comparabile utilizate:

COMPARABILA 1

Pret Vanzare: **10,800 EUR**

Actualizat

ID Oferta: 938



Tip Proprietate: Terenuri
Tip Operatiune: de vanzare
Tip Teren: Intravilan
Deschidere: 36
Numar Fronturi: 2
Pret Vanzare: **€ 10,800**
Suprafata Teren (mp): 3600

Teren intravilan de vanzare in Onesti, 3600 mp, 36 mp deschidere, curent si apa in apropiere. Contact 0757 678 898 sau Agentia Imobiliara Casa Vis, str. Republicii nr. 17, vis a vis de primaria veche, langa service GSM.

Link: <http://www.casavis.ro/teren-de-vanzare-onesti-938.html>

COMPARABILA 2

ROMANIA
JUDETUL BACAU
OFERTA DE VANZARE TER

Subsemnatul/Subsemnata **GANEA MARINELA**Loc. **RASNOV**Jud. **BRASOV**

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0.054** ha, la pretul de **8000** lei

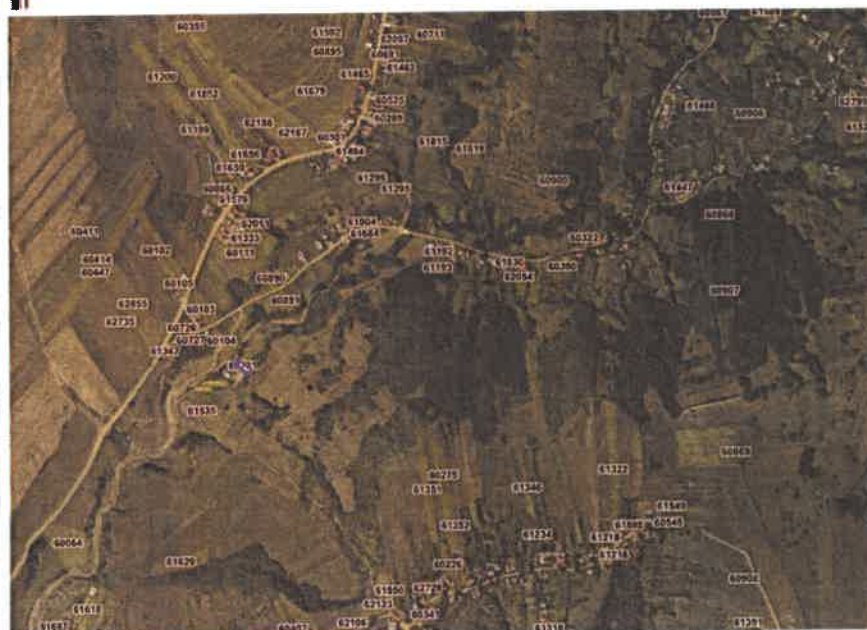
Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetului	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcele	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	GURA VĂII	0.054	62731	62731	32	1264/6	
	Bacau						
Verificat primarie							

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

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

Vanzator/Imputernicit

Link: <https://dajbacau.ro>

COMPARABILA 3

ROMANIA
JUDETUL BACAU
OFERTA DE VANZARE TER

Subsemnatul/Subsemnata **RAILEANU MARIA**Loc. **GURA VAI**Jud. **BACAU****Imputernicit**Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0.162 ha**, la pretul de **10000 lei**

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	GURA VAI	0.162	62118	62118			ARABIL
	Bacau						
Verificat primarie							

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

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

Vanzator/Imputernicit

Link: <https://dajbacau.ro>

ROMANIA
JUDETUL BACAU
OFERTA DE VANZARE TER

Subsemnatul/Subsemnata **ANDRONIC VIOLETA** Loc. **NEGOIESTI** Jud. **BACAU**

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0.25** ha, la pretul de **15000** lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	ȘTEFAN CEL MARE	0.25	61790	61790	41	1093/3, 1093/3	FANEATA, VIE
	Bacau						
Verificat primarie							

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

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

Vanzator/imputernicit



Link: <https://dajbacau.ro>

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

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

centrul satului

Teren de vânzare în Gura Vail la 13.200 €

Acasa > Bacau > Gura Vail > Teren intravilan în Comuna Gura Vail, Langa Onesti 2200mp



13.200 €

6 luni în urmă

1/1

Salvează Distribuie

13.200 €

Vezi anunțul pe LaJumato.ro

Postat pe: 16.01.2022 Actualizat pe: 19.01.2022

Sesizează o problemă

**Teren intravilan în Comuna Gura Vail,
Langa Onesti 2200mp**

Detalii

Preț / m²:	6 €	Suprafață utilă	2200 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

Descriere

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

ROMANIA
JUDETUL BACAU
OFERTA DE VANZARE TER

Subsemnatul/Subsemnata **MANEA NELU**

Loc. **BRAILA**

Jud. **BRAILA**

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0.1827** ha, la pretul de **100000** lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	ȘTEFAN CEL MARE	0.1827	63724	63724			ARABIL
	Bacau						
Verificat primarie							

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

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

Vanzator/Imputernicit



3) Fotografii



4) Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61956 Gura Văii



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

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gura Vail, Jud. Bacau, punct Rotunda, LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	61956	600	Teren imprejmuit; Teren intravilan neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19344 / 20/06/2022		
Act Administrativ nr. HCL - 54, din 18/06/2022 emis de CONS. LOCAL GURA VAIL; Act Administrativ nr. ADRESA - 6043, din 09/06/2022 emis de PRIMARIA GURA VAIL; Act Administrativ nr. FISCAL - 6043, din 09/06/2022 emis de PRIMARIA GURA VAIL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GURA VAIL	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantje și sarcini	Referințe
NU SUNT	

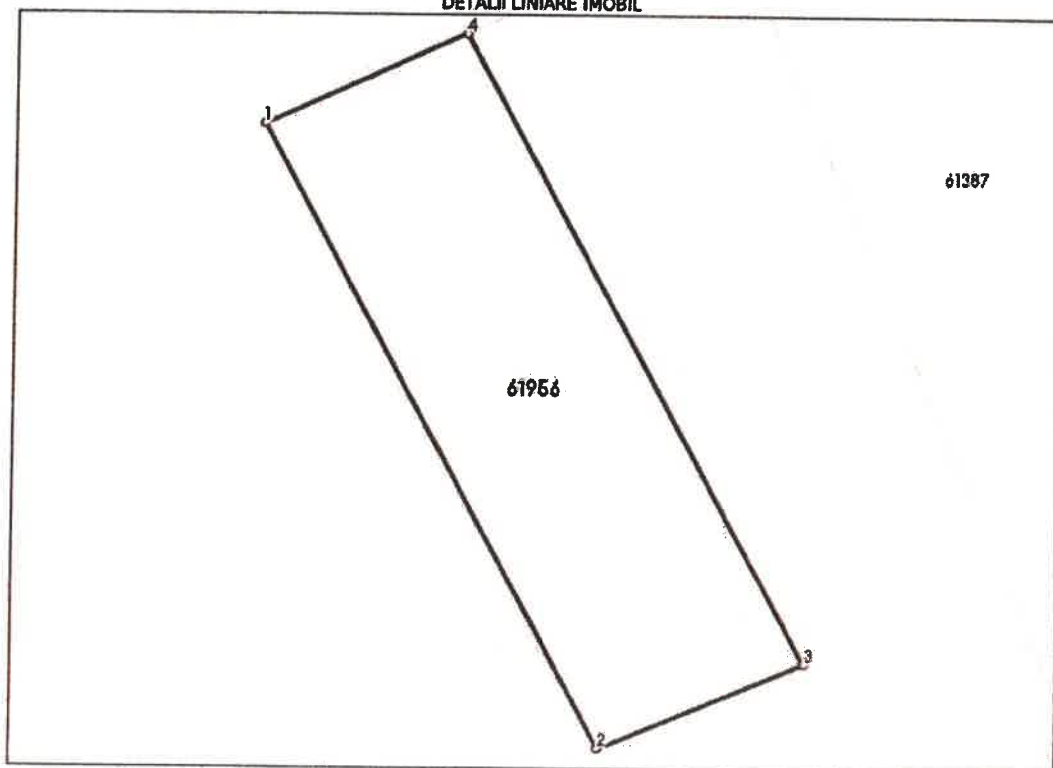
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61956	600	Teren intravilan neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	600	-	-	-	Teren intravilan neîmprejmuit

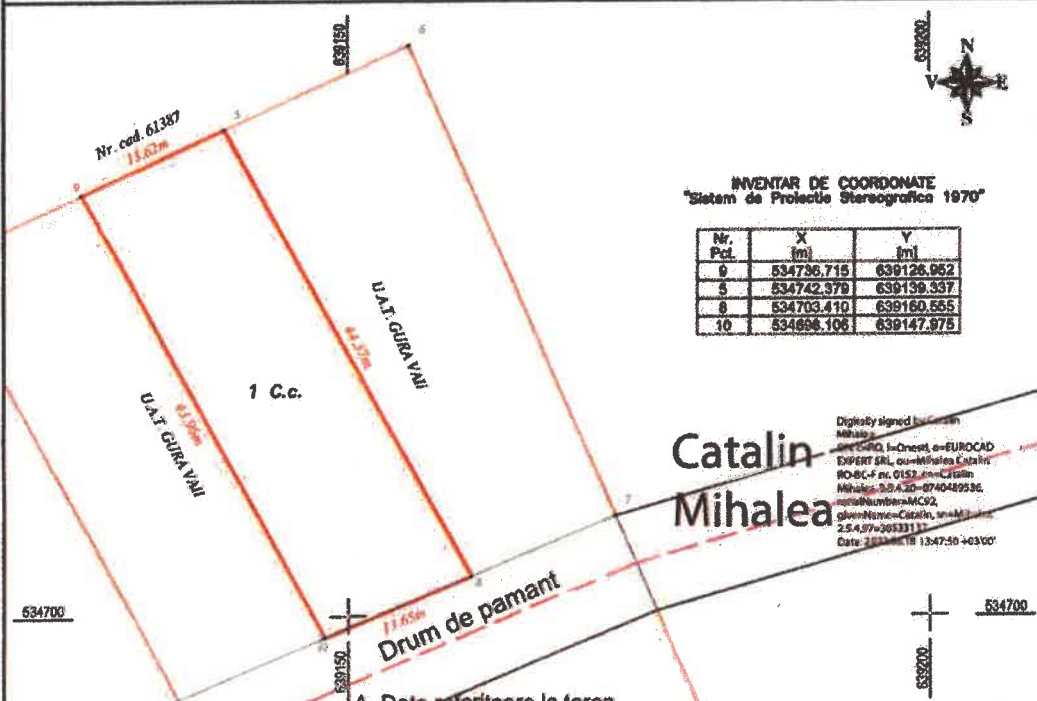
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	43.962
2	3	13.652
3	4	44.371
4	1	13.619

** 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.

ANEXA NR. 1.35 la regulament																																								
Plan de amplasament și delimitare a imobilului																																								
Scara 1: 500																																								
Nr. Cadastral:	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului																																						
61956	600 mp.	Intravilan Com. Gura Văii, sat Gura Văii, punct Rotunda, LOT 2, jud. Bacău																																						
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)																																						
		GURA VĂII																																						
																																								
A. Date referitoare la teren <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Nr. parcelă</th> <th>Categorie de folosință</th> <th>Suprafața mp</th> <th>Mențiuni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">C.C</td> <td style="text-align: center;">600</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">Teren intravilan neîmprejmuit.</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">TOTAL</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td style="text-align: center;">B. Date referitoare la construcții</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Cod</td> <td style="text-align: center;">Destinația</td> <td style="text-align: center;">Supr. construită la sol (mp)</td> <td style="text-align: center;">Mențiuni</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Suprafața totală măsurată a imobilului = 600 mp</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Suprafața din act = 600 mp</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="vertical-align: top;"> Executant: Mihalea Catalin Aut. RO - BC-F, nr. 0152/2014 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Nr. 0152/13.05.2014 MIHALEA CATALIN Semnatura și stampila Data: 06.2022 </td> <td style="vertical-align: top;"> Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data: Liviu Pascu Stampila BCPI Semnat digital de Liviu Pascu Data: 2022.06.20 15:43:37 +03'00' </td> </tr> </tbody> </table>			Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața mp	Mențiuni	1	C.C	600	Teren intravilan neîmprejmuit.	TOTAL						B. Date referitoare la construcții	Cod	Destinația	Supr. construită la sol (mp)	Mențiuni									Suprafața totală măsurată a imobilului = 600 mp				Suprafața din act = 600 mp				Executant: Mihalea Catalin Aut. RO - BC-F, nr. 0152/2014 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Nr. 0152/13.05.2014 MIHALEA CATALIN Semnatura și stampila Data: 06.2022		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data: Liviu Pascu Stampila BCPI Semnat digital de Liviu Pascu Data: 2022.06.20 15:43:37 +03'00'
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața mp	Mențiuni																																					
1	C.C	600	Teren intravilan neîmprejmuit.																																					
TOTAL																																								
			B. Date referitoare la construcții																																					
Cod	Destinația	Supr. construită la sol (mp)	Mențiuni																																					
Suprafața totală măsurată a imobilului = 600 mp																																								
Suprafața din act = 600 mp																																								
Executant: Mihalea Catalin Aut. RO - BC-F, nr. 0152/2014 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Nr. 0152/13.05.2014 MIHALEA CATALIN Semnatura și stampila Data: 06.2022		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data: Liviu Pascu Stampila BCPI Semnat digital de Liviu Pascu Data: 2022.06.20 15:43:37 +03'00'																																						

ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMĂRIA COMUNEI GURA VĂII*

Primar
Nr. 3279 din 18.05.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4 din 18 MAI 2026

În scopul: ALTE SCOPURI PREVĂZUTE DE LEGE:
EVALUARE 2 LOTURI TEREN**)

Ca urmare a cererii adresate de) COMUNA GURA VĂII prin TINEL Silviu - primar -
CU 4278108 cu domiciliul/sediul) în județul BACĂU, municipiul/orasul/comuna GURA VĂII,
satul GURA VĂII, sectorul -, cod postal 607220, str. Primăriei, nr. 2, bl. -, sc. -, et. -,
ap. -, telefon/fax 0371.407500/0372.002112, e-mail: contact@uatcomunaguravăii.ro,
înregistrată la nr. 7728 din 2025 ,

sau identificat prin) EXTRAS DE PLAN CADASTRAL - Nr. cadastral: 61957. 61956 și
EXTRAS de CARTE FUNCİARĂ pentru INFORMARE - C.F. nr.: 61957. 61956

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. AD 82 / 2002 , faza PUG aprobată
prin hotărârea Consiliului Local GURA VĂII nr. 20-36-146 / 2010-2020-2023 ,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul în suprafață totală de 1.290 mp. aparține domeniului privat al Comunei Gura Văii,
conform H.C.L. nr. 54/06.06.2022, conform extras de C.F. pentru informare C.F. nr. 61957. 61956,
vor fi evaluate 2 loturi (parcele), astfel: nr. cad. 61957. 61956;

- terenul este situat în intravilanul Amplasamentului Rotunda, comuna Gura Văii, județul Bacău,
conform Planului Urbanistic General- proiect nr. 73/1999 aprobat prin H.C.L. Gura Văii
nr. 20/07.06.2010 prelungită cu H.C.L. Gura Văii nr. 36/09.04.2020 și H.C.L. Gura Văii
nr. 146/21.12.2023, conform extrase de Plan cadastral Nr. cadastral 61957. 61956;

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

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

1) Numele și prenumele solicitantului.

2) Adresa solicitantului.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

- **FUNCTIUNE DOMINANTĂ**:- zonă de locuit și alte funcțiuni complementare ;
- **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE**:- rețele tehnico-edilitare ;
- **FUNCTIUNI INTERZISE**:- orice fel de construcții sau amenajări care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei ;
- Acces auto și pietonal
- Alinierea construcțiilor
- Drumuri vicinale-locale ;
- paralel drum și adiacent ,
- * P.O.T. = 20 – 40% ;
- * C.U.T. = 0,2 – 0,4 .
- în zona studiată nu există rețele de alimentare cu energie electrică (posibilă extindere);
- în zonă nu există rețele de alimentare cu apă, gaze naturale sau canalizare.
- Suprafața solicitată pentru emiterea Certificatului de Urbanism = 1.290 mp .

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru / întrucât: **ALTE SCOPURI PREVĂZUTE DE LEGE :**

= **EVALUARE TEREN CURTI-CONSTRUCȚII PENTRU UN NUMĂR DE 2 LOTURI AMPLASAMENT ROTUNDA, COMUNA GURA VAIL JUDEȚUL BACĂU=.**

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare- solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **A.P.M. Bacău, str. Olteaz nr. 23:**

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată .
În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului .

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE VA FI ÎNȘOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

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

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

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

/SECRETAR GENERAL,
(numele și prenumele semnatura)
C.Jr. APREOTESEI OTILIA-EVELINA

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

Achitat taxa de scutit lei, conform Chitanța/Legea nr. 227 din 2015
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.10.2025.

- *) Se completează, după caz:
- Consiliul Județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului ... al Municipiului București;
- Primăria Municipiului;
- Primăria orașului;
- Primăria Comunei
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezentei solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz:
- președintele Consiliului Județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului ... al municipiului București
- primar;
****) Se va semnă, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul-șef" de către persoane cu responsabilitate în domeniul arhitecturii teritoriului și urbanismului prestatându-se funcția și titlul profesional.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, MIHAELA SILVIU

Contrasemnează,
Secretar General al comunei,
Apreotesei Otilia-Evelina



Anexa 3 la H.C.L. nr.55 din 18/06/2026

Nr. crt	Nr. CF	Nr. CAD	Suprafata	Valoarea de piață	
1.	61956	61956	600 mp	1200 euro	6.100 lei
2.	61957	61957	690 mp	1400 euro	7.100 lei

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, Mihalea Silviu

Contrasemnează
Secretar General al comunei
Apreotesei Otilia-Evelina

STUDIU DE OPORTUNITATE

-MODEL CADRU-

PENTRU VANZARE TEREN CURȚI CONSTRUCȚII
SITUAT IN INTRAVILANUL AMPLASAMENTULUI ROTUNDA,
COMUNA GURA VĂII, JUDEȚ BACĂU

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

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

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generala

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

Motivat de faptul ca in prezent imobilul teren , este nelocuit și nu prezintă interes din partea administrației locale de a construi vreun obiectiv în orizontul de așteptare pe termen scurt, mediu sau lung, este oportun a fi valorificat prin vanzare, în vederea atragerii de venituri la bugetul local al comunei Gura Văii cat si crearea unui climat care să atragă investitori, care sa dezvolte zona din punct vedere economic si social . Văzând succesul generat de vânzarea unui număr de 200 de imobile in același amplasament, precum și faptul că încă există un interes crescut pentru achiziționarea de terenuri în acea locație, pentru interesele prezentate mai jos

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

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

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

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

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

Elemente juridice

- Denumirea și categoria din care face parte:
Imobil este situat în intravilanul amplasamentului Rotunda, comuna Gura Văii, județul Bacău și face parte din domeniul privat al comunei Gura Văii.
- Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al comunei Gura Văii
- Persoana juridică care îl administrează:
Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Gura Văii, județul Bacău.
- Titlul juridic în baza căruia este deținut:

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

- HCL nr.54/06.06.2022 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al comunei Gura Văii, județul Bacău, a unui număr de 42 loturi teren(curți-construcții) situate în intravilanul amplasamentului Rotunda, comuna Gura Văii, județul Bacău;
Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus, pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al comunei Gura Văii, județul Bacău.
- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

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

- Adresa: Amplasament Rotunda, comuna Gura Văii, județul Bacău
- Vecinătăți:
 - la N-
 - la E-
 - la V -
 - la S -

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

- Date și condiții urbanistice conform PUG, PUZ SI RLU a comunei Gura Văii :
Funcțiunea dominantă a zonei : zona de locuit și alte funcțiuni complementare.
Funcțiuni complementare: rețele tehnico-edilitare
Funcțiuni interzise: orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.
- Dotarea cu utilități: În zona nu există rețea de alimentare cu energie electrică J.T 220 V, alimentarea cu apă , canalizare și gaze
- Dotările tehnico-edilitare au posibilitate de înființare.
- Accesul se face din două drumuri locale(vicinale) și rețeaua de drumuri locale adiacente.

Elemente economice

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

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

- valorificarea resurselor existente ;
- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de alte investiții și, nu în ultimul rând, promovarea turismului în comună și în zonă
- atragerea la bugetul local al comunei Gura Vaii de venituri din taxele și impozitele datorate pentru construcții rezidențiale și terenul aferent acestora;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale Gura Vaii, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.
- prin vânzarea imobilului se transferă responsabilitatea cumpărătorului, cu privire la respectarea protecției mediului, prin luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației și gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

Modalitatea de organizare a licitației : Tipul de licitație va fi licitație publică cu oferte

Date referitoare la procedura de vânzare

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, Mihalea Silviu

Contrasemnează
Secretar General al comunei
Apreotesei Otilia-Evelina

CAIET DE SARCINI

-MODELUL CADRU-

**PENTRU VANZARE TEREN CURȚI CONSTRUCȚII
SITUAT IN INTRAVILANUL AMPLASAMENTULUI ROTUNDA,
COMUNA GURA VĂII, JUDEȚ BACĂU**

CAIET DE SARCINI

-MODEL CADRU-

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

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

UAT COMUNA GURA VĂII, str. Primăriei, nr. 2, Cod 607220, Tel. 0371/407500, Fax. 0372/002112, E-mail : contact@uatcomunaguravaii.ro, Web : www.uatcomunaguravaii.ro

II.1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în Amplasamentul Rotunda, comuna Gura Văii, județ Bacău, înscris în Cartea Funciară nr. /UAT Gura Văii, nr. cadastral, în suprafață totală utilă de m.p., imobilul aparține domeniului privat de interes local al Comunei Gura Văii conform H.C.L. nr.54/06.06.2022,.

II.2. FORMA DE LICITAȚIE

Vânzarea se face prin licitație publică în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ al României.

II.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul minim de pornire al licitației este de lei.

II.4. TERMENE

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

(2)Termenul limită de depunere a ofertelor este prețuia datei de licitație ora 16⁰⁰, la sediul Primăriei Comunei Gura Văii, Registratură.

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

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

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

II.6. SANCTIUNI PENTRU NEÎNCHIEIEREA CONTRACTULUI

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

II.7. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

(1)Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de 10% lei din valoarea imobilului care face obiectul prezentului caiet de sarcini.

(2) Garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la Compartimentul Colectare Venituri, Casierie și Evidența Patrimoniului sau prin Ordin de plată bancar depus în contul Comunei Gura Văii, cod fiscal 4278108, cont nr. deschis la Trezoreria Onești, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzare imobil situat în Amplasamentul Rotunda, Lotul nr. cadastral, comuna Gura Văii, județ Bacău.

II.8. OFERTA

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

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

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

II.9. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

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

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

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

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

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

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

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

II.10. CRITERII DE ATRIBUIRE privind evaluarea ofertelor pentru vânzarea unui imobil aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Gura Văii, Amplasament Rotunda, Lot nr. Cadastral, comuna Gura Văii, județ Bacău.

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

III. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

III.1. INFORMAȚII GENERALE

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

- (2) Președintele comisiei dă citire publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.
- (3) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
- (4) Depunerea documentelor solicitate prin documentația de atribuire are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.
- (5) Comisia de licitare stabilește lista de participare în ordinea înregistrării ofertelor depuse, în baza căreia se admite participarea la licitație.
- (6) Începerea procedurii de licitației se face cu verificarea de către membrii comisiei de organizare a licitației a documentelor de valabilitate/capabilitate depuse și înregistrate la Primăria Comunei Gura Văii pentru licitația respectivă, urmând ca în procesul-verbal să consemneze în scris despre cele constatate.
- (7) În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
- (8) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, iar licitația va fi organizată în aceleași condiții. (9) În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- III.1.1. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI**
- PRIMĂRIA COMUNEI GURA VĂII, str. Primăriei, nr. 2, telefon 0371 407500,.
- III.2. CALENDARUL LICITAȚIEI**
- (1) Publicarea anunțului de licitație se face după emiterea Dispoziției Primarului privind organizarea licitației cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (2) Documentația de atribuire se poate achiziționa, după publicarea anunțului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei Comunei Gura Văii, strada Primăriei, nr. 2, Compartiment Colectare Venituri, Casierie și Evidența Patrimoniului
- (3) Termenul limită de depunere a ofertelor este prețuia datei de licitație, ora 16⁰⁰, la sediul Primăriei Comunei Gura Văii, Registratură, termen stabilit prin : Dispoziția Primarului privind organizarea licitației și anunțul procedurii.
- (4) Deschiderea licitației va avea loc în data și ora stabilită de vânzător prin : Dispoziția Primarului Comunei Gura Văii privind organizarea licitației și anunțul procedurii, la sediul Primăriei Comunei Gura Văii din strada Primăriei, nr. 2.
- III.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR**
- Documentele ce urmează a fi depuse de participanții la licitație sunt : un număr de două plicuri, astfel :
- Σ Plicul exterior cu documentele de valabilitate/capabilitate;
- Σ Plicul interior cu oferta propriu-zisă.
- III.4. DOCUMENTELE DE VALABILITATE/CAPABILITATE**
- (1) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține următoarele documente de valabilitate/capabilitate :
- o fișă cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (model anexa nr. 1 la prezentul caiet de sarcini);

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

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

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele și prenumele ofertantului, precum și domiciliul acestuia. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate/capabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

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

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

III.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

(1) La depunerea documentelor se va proceda astfel :

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

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

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

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

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

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

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

III.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

- (1)Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul, în cazul în care adjudecă imobilul.
- (2)Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea de vânzare rezultată în urma licitației, pentru cel ce adjudecă imobilul respectiv.
- (3)Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta pe perioada de valabilitate sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.
- (4)Valoarea garanției de participare este de 10 % din valoarea imobilului în lei.
- (5)Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data licitației.
- (6)Pentru persoanele fizice participante care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție se vor restitui, la solicitare scrisă, în termen de 15 zile de la data adjudecării.

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

- (1)Comisia de licitație este compusă din 5 membri.
- (2)Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții :
 - Σ după analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei întocmește procesul-verbal Etapa I - deschidere plicuri exterioare, în care se va preciza rezultatul analizei care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții;
 - Σ în cazul în care îndeplinesc condiția de valabilitate/capabilitate a ofertei cel puțin două oferte depuse și înregistrate pentru licitație se trece la analiza plicurilor interioare;
 - Σ după analizarea conținutului plicurilor interioare, comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire, rezultat care va fi consemnat într-un proces-verbal Etapa II - deschidere plicuri interioare, și în termen de o zi lucrătoare întocmește un raport pe care îl transmite autorității contractante;
 - Σ în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul câștigător, cât și pe cei ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (3) Etapele I și II, respective evaluarea eligibilității și evaluarea ofertei financiare nu se vor face în aceeași zi, ci la date diferite.**

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

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

III.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document, după caz.

III.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

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

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

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

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

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

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

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

III.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

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

III.12. IV. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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

Anexa nr. 1. la Caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situate în Amplasamentul Rotunda , Lot nr. cadastral, comuna Gura Văii, județ Bacău

OFERTANT _____ FIȘĂ INFORMAȚII GENERALE

1)Ofertant _____

2)Domiciliul ofertant _____

3)Telefon _____

4)Stare civilă _____

5)Profesia/Ocupația _____

6)Numele, prenumele _____

Data întocmirii, și semnătura _____

Anexa nr. 2. la Caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în Amplasamentul rotunda, Lot. Nr.cadastral,comuna Gura Văii, județ Bacău

OFERTANT

DECLARAȚIE privind eligibilitatea

Subsemnatul(a) _____, reprezentant al _____, în calitate de ofertant la licitația publică privind vânzarea imobilului situat în Amplasamentul Rotunda, Lot nr., comuna Gura Văii, județ Bacău sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că :

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani;
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, Mihalea Silviu

Contrasemnează
Secretar General al comunei
Apreotesei Otilia-Evelina