ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA GURA VĂII
CONSILIUL LOCAL GURA VĂII

HOTĂRÂRE

privind vânzarea, cu respectarea dreptului de preempțiune pentru persoana juridică , S.C. COM LUCIA SRL, a terenului în suprafață totală de 1000 mp, nr. cadastral 62966, aparținând domeniului privat al comunei Gura Văii

Consiliul local al comunei Gura Văii, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din 29 octombrie 2026, legal constituită în prezența unui număr de 12 consilieri din cei 13 aleși și delegatul sătesc.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 7208/21.10.2026 ca instrument de motivare și prezentare.
- Raportul de specialitate nr. 7209/21.10.2026 emis de Compartimentul Colectare Venituri, Casierie și Evidența Patrimoniului și Compartimentul Cadastru, Registru agricol și Fond Funciar.
- Avizul de legalitate nr. 7210/21.10.2026 emis de secretarul General al comunei Gura Văii.
- Avizul favorabil nr. 101/28.10.2026 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. 51/28.10.2026 al Comisiei PENTRU AGRICULTURĂ, GOSPODĂRIRE, PROTECȚIA MEDIULUI, COMERȚ ȘI URBANISM.

Ținând cont de :

- Autorizația de Construire nr.116/29.09.1997 emisă de Consiliul Județean Bacău
- Contractul de concesiune nr.1 din 03.01.1996 adiționat prin actul nr.766/03.04.2000 emis de Consiliul Local Gura Văii.

Văzând:

- Raportul de evaluare nr.7012/16.10.2026/109/15.10.2026 întocmit de Cabinet de Insolvență și Evaluări Adrian Ionuț Gaman, prin evaluator autorizat ANEVAR, Gaman Ionuț Adrian – nr.legitimație 18734.

Prevederile:

- Art.364, art.363, art.354, art.355 din OUG 57/2019, actualizată, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- Art.555, art.602 și următoarele, art.695 alin.(4), art. 1730 – 1739, art.1650 și următoarele din Codul Civil.
- Legii nr.554/2004, actualizată, privind Contenciosul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă vânzarea, cu respectarea dreptului de preempţiune, a terenului proprietate privată a Comunei Gura Văii, în suprafaţă de 1000 m.p., situat în Comuna Gura Văii, Str. Principala nr. 47, având CF nr. 62966 Gura Văii, nr. cadastral 62966, teren ocupat de o construcţie cu destinaţie „spațiu alimentație publică”, aflată în proprietatea S.C. COM LUCIA S.R.L. având sediul social în Municipiul Onești, Strada Stirenului , nr.12, Bloc 12, Sc. B, Etaj 1, Apartament 4, Județ Bacău, CUI 979929, nr. de ordine la Reg. Comerțului: J04/876/10.06.1991, reprezentată legal prin administrator - BUCUR LUCICA.

Art.2.(1) Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr.7012/16.10.2026/109/15.10.2026 întocmit de Cabinet de Insolvență și Evaluări Adrian Ionuț Gaman, prin evaluator autorizat ANEVAR, Gaman Ionuț Adrian – nr. legitimație 18734, privind estimarea valorii de piaţă a terenului proprietate privată a Comunei Gura Văii, în suprafaţă de 1000 m.p., situat în Comuna Gura Văii, Str. Principală nr. 47, având CF nr. 62966, nr. cadastral 62966, în vederea vânzării către constructorul de bună credință care beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenurilor aferente construcţiilor, S.C. COM LUCIA S.R.L. având sediul social în Municipiul Onești, Strada Stirenului , nr.12, Bloc 12, Sc. B, Etaj 1, Apartament 4, Județ Bacău, CUI 979929, nr. de ordine la Reg. Comerțului: J04/876/10.06.1991, reprezentată legal prin administrator - BUCUR LUCICA.

(2) - Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii preţului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

Art.3.(1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempţiune a terenului cu preţul de 6.000 euro inclusiv TVA, plătibil în lei la cursul de referinţă al Băncii Naţionale a României din ziua efectuării plăţii, preţ stabilit de evaluatorul autorizat, Cabinet de Insolvență și Evaluări – Gaman Ionuț Adrian;

(2) Proprietarul construcţiei va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii Consiliului Local şi acesta îşi poate exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Cumpărătorul va achita integral preţul de vânzare al terenului, în termen de maxim 30 de zile calendaristice de la exprimarea opţiunii de cumpărare.

(4) Cumpărătorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară, numai după achitarea integrală a preţului de vânzare a terenului.

(5) Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică, efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege precum şi contravaloarea Raportului de Evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate integral de către cumpărător**.**

Art.4. La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului încetează efectele contractului de concesionare/închiriere încheiat între UAT Comuna Gura Văii şi cumpărător, iar Serviciul Buget, Finanțe și Contabilitate, Compartimentul Colectare Venituri, Casierie și Evidența Patrimoniului și Compartimentul Cadastru, Registru agricol și Fond Funciar vor înregistra toate modificările intervenite ca urmare a adoptării hotărârii.

Art.5. Se împuterniceşte Primarul Comunei Gura Văii, să semneze la notarul public, actul de vânzare-cumpărare, în formă autentică.

Art.6. Orice persoană care se simte vătămată într-un drept al său se poate adresa instanței de Contencios Administrativ, după parcurgerea procedurii prealabile stabilită de Legea nr.554/2004, actualizată, privind Contenciosul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. Primarul Comunei Gura Văii va duce la îndeplinire prezenta hotărâre prin structurile responsabile din aparatul de specialitate, potrivit atribuțiilor ce le revin.

Art.8. Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija secretarului general al comunei Gura Văii către toate instituțiile și persoanele interesate, potrivit legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, Palade Vasile

Contrasemnează
Secretar General al comunei
Apreotesei Otilia-Evelina

Nr. 96
Din 29 octombrie 2026

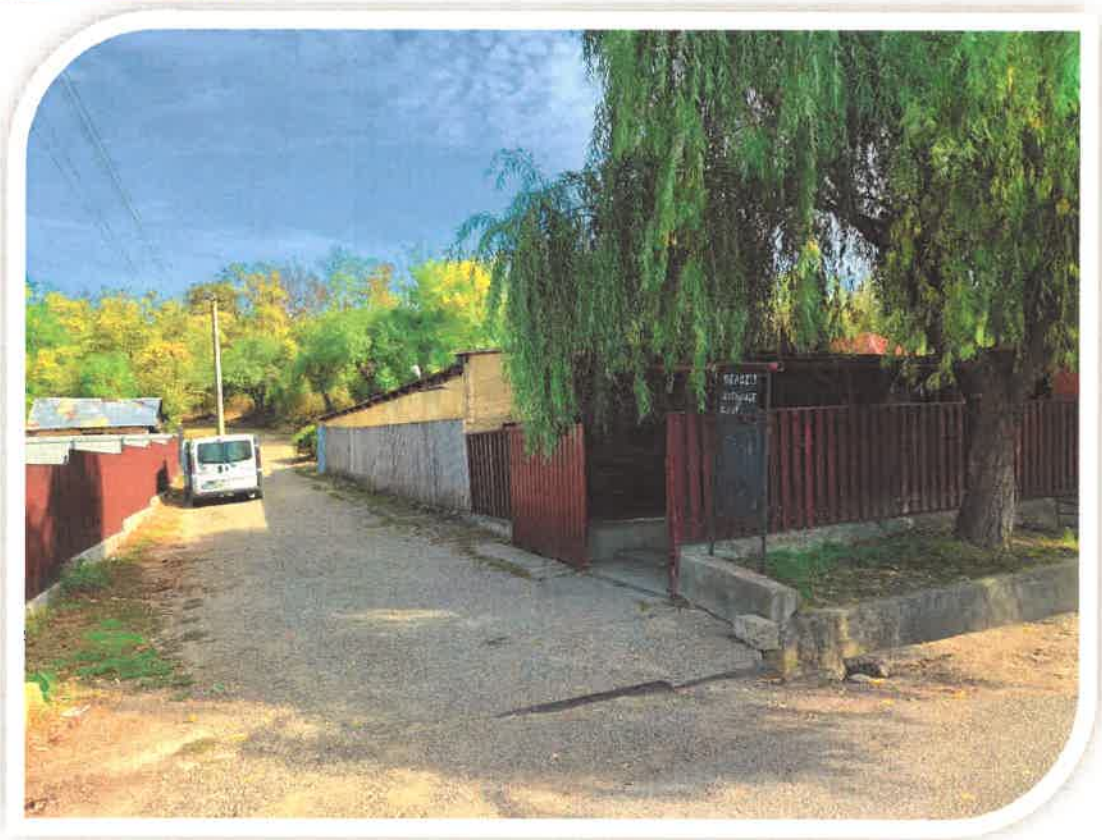
Gura Văii, 29 octombrie 2026

Nr. rap.: 109/15.10.2026

RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA COMUNA GURA VĂII
NR. 7012
DIN 16.10.2026

TEREN INTRAVILAN
SAT/COM GURA VĂII, JUD. BACĂU



CLIENT: PRIMĂRIA GURA VĂII

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA GURA VĂII

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, al clientului sau al utilizatorului

CUPRINS

1) Sinteza Raportului 4

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 6

1) Identificarea şi competenţa evaluatorului; Declaraţia de conformitate. 6
2) Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi 7
3) Utilizarea desemnată 7
4) Identificarea activului / datoriei supuse evaluării 7
5) Tipul şi premisa valorii 7
6) Data evaluării 8
7) Data inspecţiei 8
8) Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora 8
9) Natura şi sursa informaţiilor pe care se va baza evaluarea 8
10) Ipoteze si ipoteze speciale 10
11) Utilizarea unui specialist 11
12) Factori de mediu, sociali şi de guvernanţă (ESG) 11
13) Tipul raportului care va fi elaborat 12
14) Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare. 13
15) Declararea conformităţii 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 proprietăţii 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 17
5) Descrierea terenului 17
6) Descriere constructiilor edificate fara AC 18
7) Date privind impozitele si taxele 18

III. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE 19

1) Analiza pietei imobiliare 19
2) Analiza cererii probabile 20
3) Analiza ofertei competitive 20
4) Echilibrul pieţei 20

IV. EVALUARE 21

1) Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber 21
2) Evaluarea terenului Abordarea Prin Piaţă 21
3) Metoda extractiei 28

V. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 29

5) Analiza rezultatelor si concluzia asupra valori 29

VI. ANEXE 30

1) Oferta Vanzare 30
2) Fotografii 30
3) Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc) 30
1) Oferte vanzare 31
2) Fotografii 34
3) Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc) 36

Către: PRIMARIA 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 proprietea 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 07.10.2026, este:

VALOAREA DE PIAȚĂ

6.000 eur echivalent a 32.100 lei

- Valoarea nu este afectată de TVA.
- 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 international/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 solicitarii de evaluare am procedat la inspectarea în data de 07.10.2026 si evaluarea in data de 07.10.2026 a imobilului tip teren intravilan.

Vă transmitem alaturat raportul întocmit de catre Gaman Adrian Ionuţ-EPI,EBM-Leg. 18734 membru titular ANEVAR, în plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

DATE CU CARACTER GENERAL

Lucrarea de evaluare cuprinde evaluarea dreptului deplin de proprietate asupra proprietăţii de tip teren intravilan, destinatie rezidentiala situată în sat Gura Văii, strada sat Gura Văii, zona rurala , jud Bacău

Client: Primăria Gura Văii
Utilizator desemnat: Primăria Gura Văii
Proprietar: Primăria Gura Văii, cotă 1/1, conform documente puse la dispoziţie.

Data efectivă a stabilirii valorii propuse: 07.10.2026
Data inspecţiei bunului evaluat: 07.10.2026

Descriere obiectiv conform documente & inspecţie fizică:

- Teren intravilan, destinatie rezidentiala, categoria de folosinta curti constructii si arabil, descriere conform CF Nr. 62966, Nr. Top. 62966.
- Suprafaţă teren: 1.000 mp (rezultată din alipirea a două parcele nr. CF 60332 în suprafaţă de 445 mp şi nr. CF 62959 în suprafaţă de 555 mp).
- Front stradal: aprox. 16 m, forma terenului: Regulata
- Utilitati : Apa - la limita terenului; Curent electric - la limita terenului; Canalizare - nu exista in zona; Gaz - nu exista in zona; Termoficare - Nu exista in zona
- Accesul la proprietate se realizeaza din strada DJ 119, categorie drum public, tip drum acces: asfaltat
- **Observatii construcţiile identificate la momentul inspecţiei aparţin SC COM LUCIA SRL şi nu fac obiectul evaluării; având în vedere faptul că terenul prezintă clădiri edificate.**
- Construcţii extratabulare identificate la momentul inspectiei (acestea nu au fost incluse in determinarea valorii de piata): nu au fost identificate construcţii extratabulare.

Situatia juridica a imobilui a fost indentificata prin CF 62966, Nr. Top. 62966.
Utilizarea desemnată: informare client.
Baza evaluarii: valoarea de piata
Piaţa terenurilor intravilan, destinatie rezidentiala, categorie de folosinta curti constructii si arabil, situate în zona: rurala este piata specifica analizata.

DATE REFERITOARE LA IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII.

Identificare scriptica: Conform CF. 62966, Nr top: 62966
Identificare faptica: Conform inspectiei realizate şi corespunde cu identificarea scriptica.
Dreptul de proprietate evaluat: integral (asupra terenului)

VALORI OBTINUTE (ne afectate de TVA)

- Abordarea prin piata: **32.100** lei echivalent a **6.000** euro
- Metoda extractiei: nu a fost aplicată

REZULTATUL EVALUARII RAPORTULUI

Având în vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informatiile de piaţă(calitate cantitatea şi credibilitatea) care au stat la baza aplicării lor şi pe de altă parte utilizarea desemnată a evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă estimată pentru proprietatea în discuţie va trebui să ţină seama de valoarea obținută în urma aplicării **abordării prin piaţă**.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate la data de 07.10.2026 este de rotund:

VALOAREA DE PIAȚĂ

6.000 eur echivalent a 32.100 lei

- Valoarea nu este afectată de TVA.
- Cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost cel publicat de B.N.R. în ziua evaluării, respectiv 5,3527 lei.
- Estimările noastre sunt valori de piaţă, conform definiţiilor menţionate pe parcursul raportului de evaluare şi nu au luat în calcul condiţii atipice de limitarea a vandabilităţii cum ar fi vânzarea forţată.
- Valorile estimate in cadrul raportului de evaluare sunt valabile numai în baza ipotezelor generale şi speciale prezentate în raport şi a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs.

Evaluator autorizat ANEVAR:

- Adrian Ionuţ Gaman – EPI,EBM
- Legitimaţie nr. 18734

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1) Identificarea și competența evaluatorului; Declarația de conformitate.

EVALUATOR:

- *Adrian Ionuț Gaman – EPI,EBM, membru autorizat ANEVAR.*
- *Legitimație nr. 18734.*
- *Adresa postala: Onești, str. Calea Mărășești, nr. 6, jud. Bacau.*
- *Telefon 0740.195.183.*
- *e-mail insolventafaliment1983@gmail.com.*

Prin prezenta certificam că:

- Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in acest raport;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate.
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului.
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus-numita organizatie. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale.
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit / indeplinesc programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.
- Evaluatorul a intreprins toate verificarile si analizele considerate necesare pentru efectuarea raportului de evaluare si totodata este responsabil de acuratetea informatiilor furnizate in raport (date de piata, comparabile etc).
- Evaluatorul este responsabil si fata de destinatarul/utilizatorul raportului de evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR:

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

2) Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Determinând forma şi conţinutul prezentului Raport de Evaluare înregistrat la evaluator cu persoanele pentru care se realizează evaluarea a fost asigurat faptul că acesta conţine toate informaţiile adecvate necesităţiilor lor.

Client: Primăria Gura Văii
Utilizator desemnat: Primăria Gura Văii

Proprietar: Primăria Gura Văii, cotă 1/1,

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport sunt destinate doar persoanelor mentionate anterior doar cu utilizarea desemnata menţionată la punctul 3, şi nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris si 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 piaţă (valoarea nu este afectata de T.V.A) a proprietăţii imobiliare, aşa 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 proprietatii imobiliare "intravilan, destinatie rezidentiala" situate în sat Gura Văii , sat Gura Văii , jud. Bacău, Nr Top: 62966, in suprafata de 1.000.

Identificarea dreptului de proprietate asociate proprietatii conform CF Nr 62966 parta a II a , proprietar : comuna Gura Văii

Proprietarul deţine integral dreptul de proprietate, conform extrasului CF pus la dispoziţia 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 si vandabil.

Dreptul de proprietate evaluat în cadrul raportului de evaluare este dreptul deplin asupra proprietatii imobiliare " intravilan, destinatie rezidentiala " situate în sat Gura Văii, sat Gura Văii, jud. Bacău, Nr Top: 62966.

Menţiuni referitoare drepturile de proprietate transmise şi la sarcini conform CF Nr 62966 partea a IIIa:

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Conform informaţiilor proprietatea imobiliară este liberă de sarcini. *Valoarea proprietăţii a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini. A se vedea şi capitolul privind situaţia juridcă.*

5) Tipul şi premisa valorii

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piaţă a dreptului deplin de proprietate asupra proprietăţii imobiliare descries 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, definiţia valorii de piaţă 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 efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare la data evaluarii, dată la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de către evaluator (data evaluarii). Evaluarea a fost realizată în 07.10.2026.

7) Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 07.10.2026 de către Gaman Adrian Ionuț – Leg. 18734, în prezența proprietarului

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

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate: starea fizică si funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției. Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit de la solicitant și a celorlalte documente avute la dispoziție.
Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminari/infestari ale cladirii, terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele parți acoperite, neexpuse sau inaccesibile ale clădirii.
În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.
Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății.
În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

SEV 106 (IVS 106) Documentare și raportare Pct. 20 Documentare – "20.2 Documentația trebuie întocmită în așa fel încât să descrie evaluarea sau verificarea evaluării și trebuie să fie suficient de cuprinzătoare pentru a descrie concluzia la care a ajuns evaluatorul. Documentația trebuie să fie adecvată, astfel încât, aplicând raționamentul profesional, să permită evaluatorului să înțeleagă termenii de referință ai evaluării, activitatea desfășurată și concluziile la care s-a ajuns."

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

Sursele de informații au fost:

- proprietarul, pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (amenajari interioare, data amenajarilor interioare , situatie, juridica, economica, suprafete, chirii, istoric, etc.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.
- sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare şi parţial de la instituţiile şi persoanele direct implicate în tranzacţii. informatii furnizate de catre agentii imobiliari, privind tranzactiile similare.
- informatii privind cererea si oferta (agentii imobiliare care isi desfasoara 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) si publicatii locale de proprietati imobiliare.
- informaţii aferente tendinţei pieţei.

Proprietăţile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:				
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Pret de oferta (euro)	0	8	9	4
Tip comparabila	0	oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	0	nu	nu	nu
Localizare	sat/com Gura Vaii	sat/com Gura Vaii	sat/com Gura Vaii	sat Negoieşti, com. Ştefan cel Mare
Tip zona	rurala	rurala similara	rurala similara	rurala similara
Acces	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan & extravilan
Utilitati	apa, curent ele	apa, curent ele	apa, curent ele	apa, curent ele
Suprafata (mp)	1.000	2.150	2.200	3.834
Altele(FS ,PUZ, panta, etc.)	Fs = 13 m	Fs = 15 m	Fs = 27 m	Fs = 14 m
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata

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

"Documentare şi raportare (IVS 106)

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

20.2 Documentaţia trebuie întocmită în aşa fel încât să descrie evaluarea sau verificarea evaluării şi trebuie să fie suficient de cuprinzătoare pentru a descrie concluzia la care a ajuns evaluatorul. Documentaţia trebuie să fie adecvată, astfel încât, aplicând raţionamentul profesional, să permită evaluatorului să înţeleagă termenii de referinţă ai evaluării, activitatea desfăşurată şi concluziile la care s-a ajuns.

20.3 În anumite situaţii, întreaga documentaţie este inclusă în raportul de evaluare sau în raportul de verificare a evaluării. În alte situaţii, în funcţie de termenii de referinţă conveniţi, evaluatorul trebuie să întocmească o documentaţie suplimentară. Documentaţia ar trebui să includă însă nu se limitează la acestea: comunicările cu clientul, metodele alternative analizate, informaţiile şi datele de intrare suplimentare care au fost luate în considerare, riscurile şi abaterile care au fost abordate, raţionamentul profesional utilizat şi procedurile de verificare a calităţii evaluării aplicate. "

10) Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client prin intermediul bancii şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare, de aceea nu ne asumăm nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice. Dreptul de proprietate asupra terenului este considerat valabil şi proprietatea poate fi vândută;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare urbanistice, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;
- Proprietatea se evaluează ca fiind liberă de orice sarcini;
- Toate informaţiile furnizate de clientul lucrării se consideră a fi autentice, dar nu putem garanta asupra perciziei acestora;
- Documentaţiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile şi materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta destinatarul să-şi facă o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara celor expuse, descrise şi luate în considerare în prezentul raport;
- Se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare şi alte documente solicitate de autorităţile legale administrative locale sau republicane sau de către alte organizaţii sau instituţii private au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu graniţele proprietăţii descrise şi nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- În afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existenţa unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoştinţă de existenţa unor asemenea materiale pe sau în proprietate. Totuşi, evaluatorul nu are calitatea şi calificarea să detecteze aceste substanţe. Prezenţa unor substanţe ca azbest, izolaţie ce degajă gaze toxice şi alte materiale potenţial periculoase ce pot afecta valoarea proprietăţii. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor.
- Situaţia actuală a proprietăţilor imobiliare şi utilizarea desemnata a evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legatură cu o altă evaluare şi sunt invalide daca 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părţi 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 proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazută în raport;
- Suprafeţele considerate se bazează pe valorile înscrise în extrasul de CF şi planul de situatie puse la dispoziţia evaluatorului;
- Valorile exprimate în EURO sunt valabile atâta timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar, nu este linear.
- Evaluatorul a examinat planul de situaţie şi a identificat proprietatea împreună cu proprietarul la momentul inspectiei; locaţia indicata in planul de situatie se consideră a fi corecta existand un plan de situatie cu coordonte stereo 1970 pentru localizarea prin satelit a terenurilor. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste masuratori, evaluarea va trebui reconsiderată.

Ipoteze special legate de situatia juridica: nu este cazul;

Alte ipoteze specile: nu este cazul

Constructii extratabulare identificate la momentul inspectiei (acestea nu au fost incluse in determinarea valorii de piata) : nu au fost identificate construcţii extratabulare

11) Utilizarea unui specialist

Datele şi informaţiile disponibile au fost suficiente pentru realizarea unei evaluari complete şi corecte, fără a fi necesara implicarea unui specialist sau furnizor extern, competenţa evaluatorului acoperind integral domeniul de activitate.

12) Factori de mediu, sociali şi de guvernanţă (ESG)

Prezenta evaluare a luat în considerare aspectele legate de factorii de mediu, sociali şi de guvernanţă (ESG) doar în măsura în care aceştia au un impact direct şi cuantificabil asupra valorii de piaţă a proprietăţii şi sunt evidenţiate în documentaţia tehnică sau juridică pusă la dispoziţia evaluatorului, sau sunt perceptibile vizual la inspecţia proprietăţii şi influenţează deciziile participanţilor pe piaţă.

Conform SEV 104 - Informaţii şi date de intrare: Anexă: *„Evaluatorul ar trebui să fie conştient de legislaţia şi contextul de reglementare relevante pentru factorii de mediu, sociali şi de guvernanţă care influenţează 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 garantie, anexe (harti, documentar foto, documente, oferte relevante).

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 106 – Documentare si 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 şi cerinţele utilizatorilor vor determina gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare. Formatul raportului, precum şi orice excludere de la cerinţele acestui standard trebuie să fie convenite în prealabil şi consemnate în termenii de referinţă 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, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al autorului.

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

Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi 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 strânsă 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. Avand în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 5,3527 lei pentru un euro. Exprimarea în valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii 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. Daca 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 specifica 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 lucrarii au fost luati în considerare toti factorii care influenteaza valoarea de piata a imobilelor rezidentiale tip casa. Se constata o piata relativ activa, oferta zonala este medie, cererea medie. Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Riscul de garanţie se referă la riscurile care pot afecta valoarea sau lichiditatea bunului evaluat, influenţând 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 piaţă a proprietăţii. Cu toate acestea, este important de subliniat că valoarea unei garanţii poate fi influenţată de anumiţi factori de risc care pot afecta capacitatea acesteia de a acoperi împrumutul în cazul unei executări silite. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru riscurile comerciale sau de credit asociate împrumutului.

Valoarea de piaţă estimată reflectă condiţiile de piaţă existente la data evaluării. Fluctuaţiile viitoare ale pieţei imobiliare (scăderi de preţ, creşteri ale dobânzilor, schimbări economice) pot afecta valoarea garanţiei pe parcursul perioadei de creditare.

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

19) Accesul la proprietate

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

Categorie drum acces : public

Conform Planului de amplasament si delimitare a imobilului (anexat) pus la dispozitia evaluatorului accesul la proprietate se realizeza din DJ 119.

La momentul inspectiei accesul la proprietate s-a realizat din DJ 119.

Evaluarea a fost efectuata in ipoteza in care accesul la proprietate se realizeaza fara restrictii.

II. PREZENTAREA DATELOR

1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificata la adresa: sat Gura Văii , sat Gura Văii , judetul Bacău

- Descrierea dreptului asupra proprietatii imobiliare
- Dreptul de proprietate asupra terenului este deplin conform informațiilor puse la dispoziție.

2) Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate bunuri mobile.

3) Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasată în zona rurală centrala a localitatii sat Gura Văii. Zona este atât rezidențială cât și comercială. În vecinătate sunt case de locuit unifamiliale cu regim de înățime P, P+1E şi P+1E+M.
O zonă rezidențială, comercială, farmacii, magazine alimentare, spălătorie auto, ag. Bancare.
Utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale, necesare: apă, energie electrică, telefonie, TV cablu, internet.
Există și posibilitatea utilizării transportului în comun existând o linie de autobuz în apropiere.
Gradul de construire în zonă este de peste 90% (foarte putine terenuri libere).
Aspectul arhitectural al zonei şi străzii în care este situată proprietatea imobiliară evaluată este de zonă rezidențială, având o vechime de cca 20-60 ani.
Vecinătățile sunt, stabile de peste 10 ani, fără a se evidenția conflicte şi/sau motive de părăsire a zonei/străzii din cauza unor probleme sociale colective.(↔)

Zona : rurala





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 bazinul hidrografic al afluentului acestuia, Pârâul Mare. Este traversată de șoseaua județeană DJ119, care o leagă spre sud-vest de Onești și spre nord de Răcăciuni, Cleja, Faraoani, Valea Seacă, Sărata și Bacău. Din acest drum, la Dumbrava se ramifică șoseaua județeană neasfaltată DJ206B, care duce spre est la Parava și Răcăciuni.

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

4) Informatii despre amplasament

Artere importante de circulatie în apropiere:

- Strada – DJ119

Zona: rurala

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

Accesul se realizează dinspre str. DJ119

Categorie drum acces public, tip drum acces: asfaltat

Accesul la proprietate se realizează de pe strada DJ119, drum public, tip drum acces: asfaltat.

5) Descrierea terenului

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

Acces se realizeaza din strada sat Gura Văii.

Există și posibilitatea utilizării transportului în comun existând o **statie de autobus in aproiere.**

Descrierea terenului.

Drum acces (pietruit, asfaltat, betonat)	drum public, tip drum acces: asfaltat.		
Suprafata teren (mp)	1.000		
Front Stradal (ml)	aprox. 16 m		
Intravilan / extravilan	intravilan, destinatie rezidentiala		
Categoria de folosinta	curti constructii si arabil		
Adancime (ml)	Aprox. 62 ml		
Forma	Regulata		
Constructii existente la momentul inspectiei :	La momentul inspecției s-au identificat clădiri cu destinație comercială, respectiv magazine sătești.		
Utilitati	Apa - la limita terenului Curent electric - la limita terenului Canalizare - nu exista in zona Gaz - nu exista in zona Termoficare - Nu exista in zona		
Observatii construcțiile identificate la momentul inspecției aparțin SC COM LUCIA SRL și nu fac obiectul evaluării; având în vedere faptul că terenul prezintă clădiri edificate			

6) Descriere constructiilor edificate fara AC

Nu exita la momentul inspectiei constructii edificate pe teren.

Observatii : construcțiile identificate la momentul inspecției aparțin SC COM LUCIA SRL și nu fac obiectul evaluării; având în vedere faptul că terenul prezintă clădiri edificate

7) Date privind impozitele si taxele

Valoarea taxelor și impozitelor pe anul 2025 a fost stabilită încă de la sfârșitul anului trecut de către consilierii locali. Unele taxe au dispărut, iar în alte situații localnicii plătesc impozite mai mici. Impozitul pe clădiri pentru persoane fizice a scăzut la cota de 0,08%, de la 0,1%, iar în ceea ce privește clădirile nerezidențiale se plătește doar 0,2%, de la 0,6%. În continuare, cei care își achită dările către bugetul local cu anticipație, adică integral pentru tot anul, până în 31 martie, beneficiază de reducere de 10%.

III. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

1) Analiza pietei imobiliare

Considerente privind piaţa imobiliară şi caracteristicile sale

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni şi exogeni proprietăţii.

În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul şi vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea, design şi restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite în pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei şi dezagregare a proprietăţii.

Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

În cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăţilor. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren liber. Proprietatea este situată în localitatea sat Gura Văii , zona rurala. În acest perimetru există proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial dar şi comercial.

Practic pentru imobilele studiate piaţa este:

- Tip teren: intravilan, destinatie rezidentiala
- zona rurala
- Categorie de folosinta: curti constructii si arabil
- Adresa: strada sat Gura Văii

Având în vedere cele prezentate anterior, piaţa imobiliară specifică se defineşte ca fiind piaţa proprietăţilor imobiliare de tip teren liber, piaţă a cărei arie geografică se poate defini ca fiind localitatea sat Gura Văii , zona rurala.

În analiza acestei pieţe am investigat aspecte legate de situaţia economică a municipiului, populaţia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică şi oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

2) **Analiza cererii probabile**

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelu şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă. Cererea pote fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ şi cantitativ .

Cererea pentru acest tip de imobil este medie

3) **Analiza ofertei competitive**

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, intr-o anumită perioadă de timp, precum şi stocul de proprietăţi existente în fază de proiect. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ si un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta pentru acest tip de imobile este medie.

4) **Echilibrul pieţei**

În ceea ce priveste echilibrul cererii si ofertei de terenuri libere, in prezent, oferta este relative egala cu cererea.

- Ofertele de vânzare pentru terenuri similare în zone asimilabile din zona rurala variază în intervalul 7 eur/mp – 9 euro/mp în funcţie de suprafata, front stradal, utilităţi, categoria de folosinta.
- Ofertele de închiriere nu au putut fi identificate in 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 şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare.``

SEV 102 Tipuri ale valorii

A90.1 Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piaţă, 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 circumstanţe 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 şi să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influenţată de costul necesar conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a terenului liber trebuie să ţină cont de utilizarea actuală şi de toate utilizările potenţiale.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potenţială şi nu de utilizarea actuală.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construţiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare şi evaluatorul poate incepe selecţia de proprietăţi comparabile şi 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 susţinerea celei mai bune utilizări actuale, cea de teren pentru dezvoltare mixta - comerciala + rezidentiala

Principalele metode de evaluare a terenurilor

Se utilizează şase tehnici: comparaţia directă, alocarea, extracţia, parcelarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe, tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode

2) Evaluarea terenului Abordarea Prin Piaţă

Metoda comparaţiei directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare şi comparând aceste proprietăţi cu cea care trebuie evaluată. Diferiţi parametrii ai valorii pot fi astfel obţinuţi, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparaţiei directe ce oferă un model determinist pentru ajustarile ce trebuie făcute preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

- Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţii, care influenţează valoarea.
- Este o metodă globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.
- Metoda dă, de regulă, indicaţii de primă mână, referitoare la valoarea de piaţă în evaluarea proprietăţilor imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuinţă pentru proprietar).
- Metoda comparaţiei directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăţi imobiliare când există suficiente tranzacţii recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendinţele de pe piaţă.
- Limitele aplicabilităţii metodei comparaţiei directe sunt generate de schimbări ale mediului economic şi legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislaţiei ce influenţează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condiţiile şi costul finanţării, inflaţia, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricţii adminisatrtive de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparaţiilor directe au fost :

- cercetarea pieţei pentru obţinerea informaţiilor despre tranzacţii de proprietăţi imobiliare comparabile;
- verificarea veridicităţii datelor;
- alegerea criteriilor de comparaţie şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de compraţie pentru ajustarea adecvată a pretului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile (ajustari);
- analiza rezultatelor şi stabilirea unei valori.

Oferta de teren este relativ stabilă, cu toate că pot apărea uşoare modificări ale ofertei şi calităţii terenului pe durata vieţii omeneşti (eroziuni, poluare cu reziduuri, tehnologii agricole necorespunzătoare, deşertificare, cutremure şi alunecări de teren). Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcţii, de recreere, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicaţii.

Anticiparea, schimbarea, cererea şi oferta, substituţia şi echilibrul sunt principiile evaluării care influenţează valoarea terenului. Astfel, dacă cumpărătorii anticipează că într-o anumită zonă va fi o cerere de spaţii de birouri în următorii 5 ani, ei ar putea fi motivaţi să cumpere terenuri pentru construcţie.

Preţul terenului reflectă relaţia dintre cerere şi ofertă care oscilează în jurul echilibrului, deşi 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 concurenţei extrem de puternice poate duce la creşterea valorii dincolo de nivelul dat de profitabilitatea proprietăţii. În orice caz, valoarea de piaţă este, în general, preţul cel mai probabil pe care îl poate susţine piaţa şi prin urmare se va restabili echilibrul între chirie, preţ şi valoarea terenului.

Valoarea terenului este influenţată de jocul dintre cerere şi ofertă dacă utilizarea economică a unui amplasament determină valoarea terenului pe o anumită piaţă.

Principiul substituţiei 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 preţuri va exista cea mai mare cerere. Principiul echilibrului face legătura între elementele unui complex economic în care terenul are un rol esenţial.

Caracteristicile fizice ale amplasamentului:

Caracteristicile fizice ale terenului, utilităţile disponibile şi îmbunătăţirile, influenţează utilizarea terenului şi implicit valoarea sa. Elementele fizice pe care le va lua în considerare evaluatorul sunt: dimensiunea, forma, dimensiunea la faţadă, topografia, localizarea, orientarea faţă de vânt, soare sau vedere. Caracteristicile topografice sunt perimetrul, nivelarea şi drenajul. Existenţa unor utilităţi, cum ar fi - apă, canalizare, electricitate, gaze, telefon - influenţează utilizarea şi posibilităţile de dezvoltare a lotului de teren.

Un lot de teren devine amplasament când este îmbunătăţit şi gata de a fi utilizat pentru un anumit scop. Îmbunătăţirile interne necesare pot fi: nivelare, pavare, legătura la apă, gaze, electricitate şi telefon. Îmbunătăţirile externe lotului pot fi străzile, rampele, trotuarele, canalizarea şi linii de utilităţi ce pot fi conectate. Valoarea terenului se va considera numai pentru cazul celei mai bune utilizări şi prin urmare se va urmări ipoteza terenului liber şi disponibil. Se spune că terenul are valoare, iar construcţiile contribuie la valoare şi această contribuţie se estimează scăzând valoarea terenului din valoarea totală a proprietăţii imobiliare. În cazul în care construcţiile nu adaugă valoare se impune demolarea lor. În anumite cazuri, evaluarea unei proprietăţi 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: **6 euro/mp – 6 euro/mp**. Se alege terenul comparabil cu ajustare totală brută procentuală minimă, rezultând o valoarea estimată de evaluator de **6 euro/mp**.

Astfel, valoarea de piaţă estimată prin această abordare a terenului aferent proprietăţii, metoda comparaţiilor directe (analiza pe perechi de date) este de:

Valoare teren: 32.100 lei echivalent a 6.000 euro

Terenul în proprietate este de 1.000 **mp.**

Fişa de evaluare a terenului aferent proprietăţii evaluate prin analiza pe perechi de date este prezentată:

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE				
Elemente de comparatie	**SUBIECT**	**COMPARABILA 1**	**COMPARABILA 2**	**COMPARABILA 3**
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Pret de oferta (euro)		**8**	**9**	**4**
Tip comparabila		**oferta**	**oferta**	**oferta**
Ajustare %		**-15%**	**-15%**	**-15%**
Pret ajustat		**6**	**7**	**4**
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		6	7	4
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		6	7	4
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara

Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		6	7	4
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		6	7	4
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		**nu**	**nu**	**nu**
suprafata constructie demolabila (stadiu avansat de degradare) (mp)		0	0	0
Cost demolare euro/mp		22	22	22
Ajustare valorica euro/mp teren		0	0	0
Pret ajustat		**6**	**7**	**4**
Localizare	**sat/com Gura Vaii**	**sat/com Gura Vaii**	**sat/com Gura Vaii**	**sat Negoiesti, com. Stefan cel Mare**
Tip zona	**rurala**	**rurala similara**	**rurala similara**	**rurala similara**
Ajustare		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		- €	- €	- €
Pret ajustat		6	7	4
Acces	**facil, direct, drum public, asfaltat**	**facil, direct, drum public, asfaltat**	**facil, direct, drum public, asfaltat**	**facil, direct, drum public, asfaltat**
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat		6	7	4
Destinatia (utilizarea terenului)	**intravilan**	**intravilan**	**intravilan**	**intravilan & extravilan**
Ajustare (2-5 euro/mp)		0	0	1
Pret ajustat		6	7	5
Utilitati	**apa, curent ele**	**apa, curent ele**	**apa, curent ele**	**apa, curent ele**
Ajustare - apa (0,5 - euro/mp)		**0**	**0**	**0**
Ajustare - canalizare (1 - 2 euro/mp)		**0**	**0**	**0**
Ajustare - curen electric (1 -2 euro/mp)		**0**	**0**	**0**
Ajustare - gaze (1-2 euro/mp)		**0**	**0**	**0**
Ajustare totala utilitati		0	0	0
Pret ajustat		6	7	5
Suprafata (mp)	**1.000**	**2.150**	**2.200**	**3.834**
Ajustare %		0%	0%	10%
Ajustrae (euro)		- €	- €	1 €
Pret ajustat		6	7	6
Altele(FS ,PUZ, panta, etc.)	**Fs = 13 m**	**Fs = 15 m**	**Fs = 27 m**	**Fs = 14 m**
Ajustare %		0%	-10%	0%
Ajustare (euro)		0	-1	0
Pret ajustat		6	6	6
Forma	**regulata**	**regulata**	**regulata**	**regulata**
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		**6,4**	**6,2**	**6,2**
Imprejmuire	**nu**	**nu**	**nu**	**nu**
ml gard		**0**	**0**	**0**

euro/ml		30	30	30
Ajustare totala euro		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		6	6	6
Ajustare total neta		0	-1	2
Ajustare totala neta %		0%	-12%	44%
Ajustare totala bruta		0	1	2
Ajustare totala bruta %		0%	12%	44%
Pret ajustat		6	6	6
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Comparabila selectata	**COMPARABILA 1**		**Data**	**07.10.2026**
Cu cea mai mica Ajustare totala bruta %	**0%**		**1EURO =**	**5,3527 lei**

VALOARE TEREN /EURO	**6.000 €**	echivalent a	**32.100 lei**

Elemente de comparaţie	**EXPLICATII**				
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru **oferta negociabila** procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de (5-15%) , am aplicat corectie de (%) :				**-15%**
Drepturi de proprietate transmise	Drepturile de proprietate transmise – corecţia se face când este vorba de vânzarea unei proprietăţi închiriate. Evaluatorul va face corecţiile care să reflecte diferenţa între poprietăţile închiriate cu chiria pieţei şi cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieţei, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecţii. **Nu s-a aplicat corectie, dreptul de proprietate transmis fiind deplin**				
Conditii de finantare	Condiţiile de finanţare – corecţiile sunt făcute pentru situaţii în care cumpărătorul obţine din partea vânzătorului o finanţare("sub piaţă", în rate,etc.) şi trebuiesc folosite calcule de echivalenţă cash; **Nu s-a aplicat corectie, cash.**				
Conditii de vanzare	Condiţii de vânzare –corecţiile pentru condiţiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau din contră, vânzare foţată a vânzătorului, executări, licitaţii, şamd. ; **Nu s-a aplicat corectie, fara**				
Condiţiile pieţei	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 €	- €	
Localizare	Corectia tine cont de diferenta de cotatie 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 imbile cu caracteristici si cotatii de pret asemanatoare).				
	Proprietatea subiect	zona	corectie %	corectie absoluta (euro)	explicatii (zona similara/superioara/ inferioara)
		sat/com Gura Vaii			

	Comparabila 1	sat/com Gura Vaii	0%	0	similara
	Comparabila 2	sat/com Gura Vaii	0%	0	similara
	Comparabila 3	sat Negoiesti, com. Stefan cel Mare	0%	0	similara
Acces	Ajustarea tine cont de diferenta de cotatie de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut				
	Proprietatea subiect	facil, direct, drum public, asfaltat	corectie %	corectie absoluta (euro)	
	Comparabila 1	facil, direct, drum public, asfaltat	0%	0 €	
	Comparabila 2	facil, direct, drum public, asfaltat	0%	0 €	
	Comparabila 3	facil, direct, drum public, asfaltat	0%	0 €	
Destinatia (utilizarea terenului)	Corectia tine cont de diferenta de cotatie de pret datorata destinatie terenului (utilizarea terenului , intravilan cc, intravilan arabil, extravilan curti constructii , etravilan 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.				
	Proprietatea subiect	intravilan	corectie absoluta (euro)		
	Comparabila 1	intravilan	0		similara
	Comparabila 2	intravilan	0		similara
	Comparabila 3	intravilan & extravilan	1		inferioara
Utilitati	Ajustarile tin cont de diferenta de cotatie 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				
	Proprietatea subiect	apa, curent ele	corectie absoluta (euro)		
	Comparabila 1	apa, curent ele	0		similara
	Comparabila 2	apa, curent ele	0		similara
	Comparabila 3	apa, curent ele	0		similara
Suprafata (mp)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotatie 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 supafata este mai mica cu atat pretul unitar tinde sa creasca . Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice si a analizei perechi de date				
	Proprietatea subiect	1.000	corectie absoluta (euro)	corectie (%)	
	Comparabila 1	2.150	0	0%	similara
	Comparabila 2	2.200	0	0%	similara
	Comparabila 3	3.834	1	10%	inferioara
Altele(FS ,PUZ, panta, etc.)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotatie de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime). Cu cat un teren are un front stradal cu o lungime mai mare cu atat pretul unita tinde sa creasca, daca un teren are doua fronturi stradale pretul unitar tinda sa creasca. Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice si a analizei perechi de date				
	Prop subiect	Fs = 13 m	corectie absoluta (euro)	corectie (%)	
	Comparabila 1	Fs = 15 m	0	0%	similara
	Comparabila 2	Fs = 27 m	-1	-10%	superioara
	Comparabila 3	Fs = 14 m	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
Imprejmuire	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 €

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. Aceastra motoda pleaca de la ipoteza ca un investitor mediu intentioneaza sa obtina venituri din vanzarea spatiilor construite.

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

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

Etapele determinarii valorii prin acesta metoda sunt :

- C.M.B.U - Practic, ţinând cont de tipul terenului, de amplasarea acesteia, vecinatati şi analizând piaţa imobiliară, cea mai bună alternativă posibilă pentrul activul analizat (va fi determinată în situaţia terenului liber) **este cea de proprietate imobiliară de tip** mixta - comerciala + 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

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

V. ANALIZA REZULTATELOR ŞI 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 obţinute următoarele valori (rotunjite)

- **Abordarea prin piaţă**: **32.100** lei echivalent a **6.000** euro
- **Metoda extracţiei :** nu a fost aplicată

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

5.2 Concluzia asupra valorii

Având în vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informatiile de piaţă(calitate cantitatea şi credibilitatea) care au stat la baza aplicării lor şi pe de altă parte utilizarea desemnată a evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă estimată pentru proprietatea în discuţie va trebui să ţină seama de valoarea obţinută în urma aplicării **abordării prin piaţă**.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate la data de 07.10.2026 este de rotund:

32.100 lei echivalent a 6.000 euro

- Valoarea prezinta 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 piaţă, conform definiţiilor menţionate pe parcursul raportului de evaluare şi nu au luat în calcul condiţii atipice de limitarea a vandabilităţii cum ar fi vânzarea forţată.
- Valorile estimate în cadrul raportului de evaluare sunt valabile numai în baza ipotezelor generale şi speciale prezentate în raport şi a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs.

Evaluator autorizat ANEVAR
- Adrian Ionuţ Gaman – EPI,EBM
- Legitimaţie nr. 18734

VI. ANEXE

1) **Oferta Vanzare**

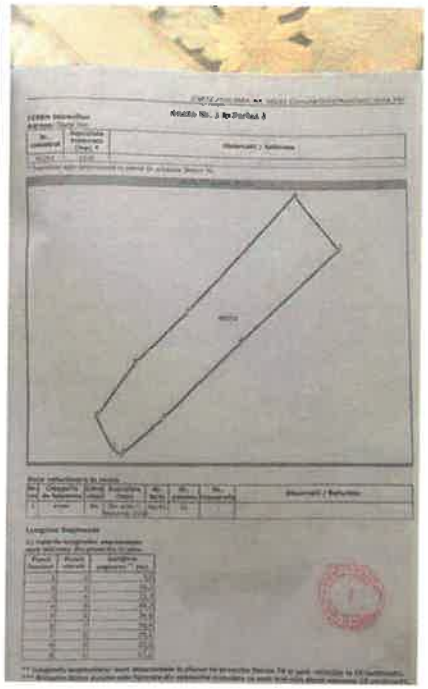
2) **Fotografii**

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

1) Oferte vanzare

Comparabile utilizate:

COMPARABILA 1	



Reactualizat la 05 iunie 2026

PRIVAT

Adelina Mihalcea
Pe OLX din iunie 2025
Activ pe 22 mai 2026

Trimite mesaj

003 538 74268193

Mai multe anunțuri ale acestui vânzăt

LOCALITATE

Gura Vaii
Bacau

Vezi locația pe hartă

Teren intravilan

8 €

PUBLICITATE

Vrei finanțare?

Calculează rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 2 150 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

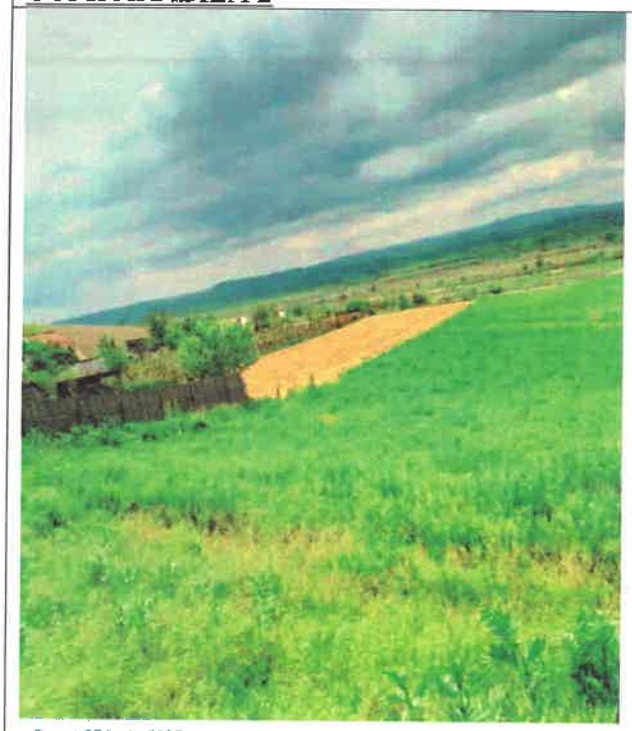
Allianz Tiriac Asigurare pentru casa ta — Vezi oferta

DESCRIERE

Vând teren intravilan în comuna Gură Văii, Onești
2 minute de strada principală și primăria Gura Văii
Deschidere la strada 15m, ideal pentru construcție cu posibilitate de racordare la apa curentă, canalizare și curent.
Contact WhatsApp 0035387426819

Link: https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDjVpPI.html?isPreviewActive=0&reason=extended_search_extended_distance&search_reason=search%7Corganic&sliderIndex=0

COMPARABILA 2



PRIVAT

MihaelaA
Pe OLX din aprilie 2026
Activ pe 06 iunie 2026

Trimite mesaj

075 333 6097

Mai multe anunțuri ale acestui vân

LOCALITATE

Gura Vaii
Bacău

Vezi locația pe hartă

Postat 05 iunie 2026

Teren intravilan in Comuna Gura-Vaii

9 €

PUBLICITATE

Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 2 200 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE ⓘ

Allianz Țiriac Asigurare pentru casa ta

DESCRIERE

Teren intravilan în comuna Gura-Vaii
Deschidere: 27 m
Suprafață: 2200 mp
Posibilitate: apă curentă, curent electric
Zona neinundabila
- 500 m până la asfalt
Preț: 9€/mp
Date contact: 07******97

Link: https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-comuna-gura-vaii-IDkCRJ3.html?reason=extended_search_extended_distance&search_reason=search%7Corganic

COMPARABILA 3

Vanzare teren intravilan

Negoiesti, Judetul Bacău - Vezi Hartă





Teren intravilan-extravilan de 3834 mp, in com. Stefan cel Mare, sat Negoiesti, jud. Bacau (la 12 km de Onesti pe DN11, spre Adjud), utilitati apa si curent, deschidere la DN11 de 14,5 m, cu livada de nuci pe rod (14), plantata in 1994, marginita de o padurice cu drum de acces secundar, la Strada Bisericii din sat. In marginea padurii se poate amenaja o cabana pentru gratar, ideala in arsita verii. ID anun? : 1632935174

Link: https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-negoiesti-3834mp-1651546

2) Fotografii



20261007_122216



20261007_122222



20261007_122226



20261007_122227



20261007_122321



20261007_122323



20261007_122326



20261007_122327



20261007_122418



20261007_122526

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Onesti
Onesti, Calea Marasesti, nr. 21, cod 601144. Tel: 0234/310910, 0234/310912, 0334/405190 Fax 0234/310910

Nr.cerere	53579
Ziua	15
Luna	09
Anul	2026

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 62966 / UAT Gura Văii

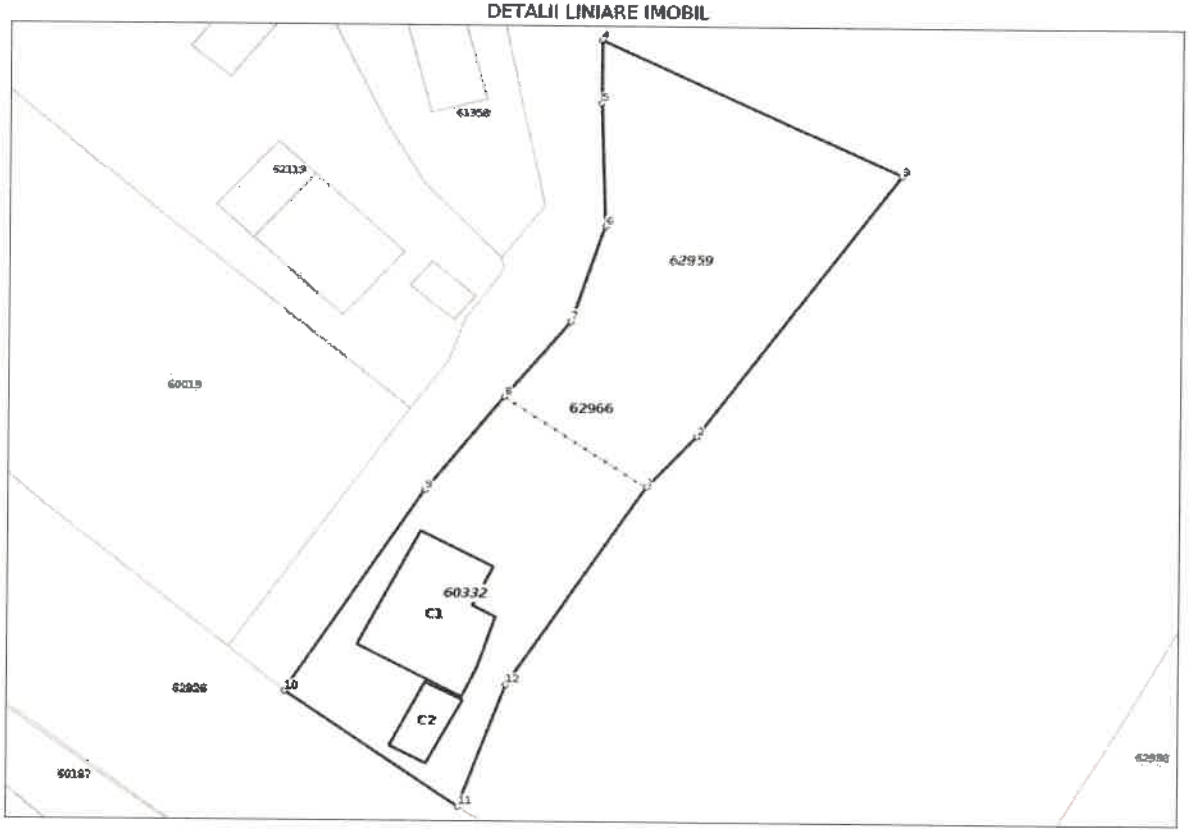
TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Bacau, UAT Gura Văii, Loc. Gura Vaii

Comuna/Oraş/Municipiu: Gura Văii

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Observaţii / Referinţe
62966	1000	Imobilul masurat este imprejmuit cu gard de lemn pe aliniamentul punctelor 8-9-10-11-12-1, restul fiind neimprejmuit.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



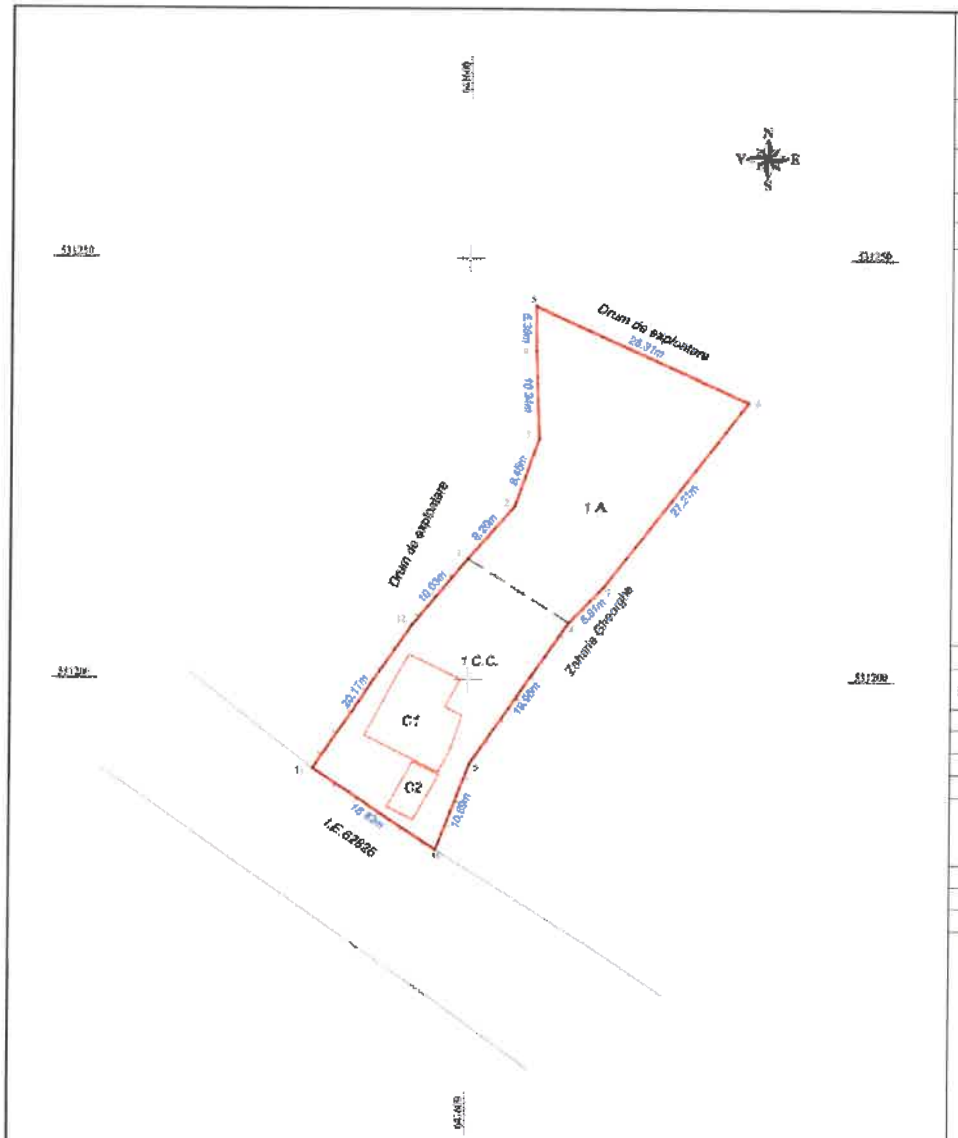
Incadrare in zonă
scara 1:1000



Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

ANEXA NR.16

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1: 500



Nr. Cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
62966	1000	Intrav. com. Gura Vaii, sat Gura Vaii, T.66/35, P.11, jud. Bacau.
Nr. Carte funciara		**Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)**
		GURA VAII

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafață mp	Mențiuni
1	C.C.	445	Imobilul masurat este imprejmuit cu gard de lemn pe aliniamentul punctelor 8-9-10-11-12-1, restul fiind neimprejmuit.
2	A	555	
	Total	1000	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
C1	C.A.S	88	Restaurant P.
C2	C.A.S	20	Magazin mixt P.
Suprafața totală măsurată a imobilului = 1000 mp			

Executant: SC EUROCAD EXPERT SRL
Aut. RO BC-F nr. 0152/3,03.2014
Executant: Mihalea Catalin
Aut. RO - B - nr. 2542
Confirm executarea lucrărilor în stereofotogrametrie, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și conformitatea acesteia cu realitatea din teren.
Digitally signed by Catalin Mihalea
Date: 2026.08.27 15:31:40 +03'00'

Semnatura si stampila
Data: 08.2026

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Pascu Liviu

Semnatura si parafa
Data .....

Stampila BCPI

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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 60332
COPIE

Carte Funciară Nr. 60332 Gura Văii

Document fără valoare în circuitul civil

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:155/N
Nr. cadastral vechi:221

Adresa: Jud. Bacau, UAT Gura Văii, Loc. Gura Vaii

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60332	Din acte: 420 Masurata: 445	Constructia C1 inscrisa in CF 60332-C1; Constructia C2 inscrisa in CF 60332-C2; suprafața din acte este de 420 mp, iar din măsurători de 445,085 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3002 / 14/05/2003		
Contract De Concesiune nr. 1, din 03/01/1996 (act adițional nr. 766/03.04.2000 emis de Consiliul Local al comunei Gura Văii);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) COMUNA GURA VĂII *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 155/N)*	
3713 / 11/02/2014		
Hotarare Judecatoreasca nr. 3796, din 07/12/2011 emis de JUDECATORIA ONESTI (act administrativ nr. 2134/27-01-2014 emis de OCPI BACAU BCPI ONESTI; act administrativ nr. 4767/06-02-2014 emis de PRIMARIA COMUNEI GURA VĂII);		
B2	se respinge cererea inregistrată sub nr. 3713/11.02.2014 având ca obiect actualizare informatii tehnice	A1
17935 / 01/06/2016		
Act Administrativ nr. Decizia nr. 128/2016, dosar nr. 7023/270/2013, din 01/03/2016 emis de TRIBUNALUL BACAU SECTIA I CIVILA (sentința civilă nr. 1526/20.05.2014 pronunțată de Judecătoria Onești în dosarul nr. 7023/270/2013);		
B3	- în baza art. 35 alin. 5 din Legea 7/1996 Republicată, se notează dispozițiile Deciziei Civile nr. 128/01.03.2016 pronunțată de Tribunalul Bacău în dosarul nr. 7023/270/2013, având ca obiect - revendicare imobiliară - , prin care se admite apelul și obligă pârâtele să lase reclamantei suprafața de 1000 mp situat în sat Gura Văii, comuna Gura Văii, județul Bacău, identificată după coordonatele 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1-3-14-1-5-1.	A1
9911 / 23/05/2017		
Act Administrativ nr. P.A.D. VECHI - 223, din 06/02/2003 emis de OJCGC BACAU;		
B4	se notează repoziționarea imobilului	A1
30179 / 21/09/2022		
Act Administrativ nr. Anexa 1.35, din 21/09/2022 emis de Toma Alexandru;		
B5	se noteaza repozitionarea imobilului	A1
51189 / 28/08/2026		
Act Administrativ nr. referat de respingere nr. 51188, din 01/09/2026 emis de OCPI BACAU;		
B6	Se noteaza respingerea receptiei propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr.51188/28.08.2026.	A1
51926 / 03/09/2026		
Act Administrativ nr. referat de respingere nr. 51925, din 03/09/2026 emis de OCPI BACAU;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B7	Se noteaza respingerea receptiei propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr.51925/03.09.2026.	A1
53580 / 15/09/2026		
Act Administrativ nr. Referat nr. 53579, din 15/09/2026 emis de OCPI BACAU;		
B8	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 53579/15.09.2026.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
3002 / 14/05/2003		
Contract De Concesiune nr. 1, din 03/01/1996 (act adiţional nr. 766/03.04.2000 emis de Consiliul Local al comunei Gura Văii);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
	1) SC COM LUCIA SRL ONEŞTI	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 155/N)	

Neutilizabil în circuitul civil

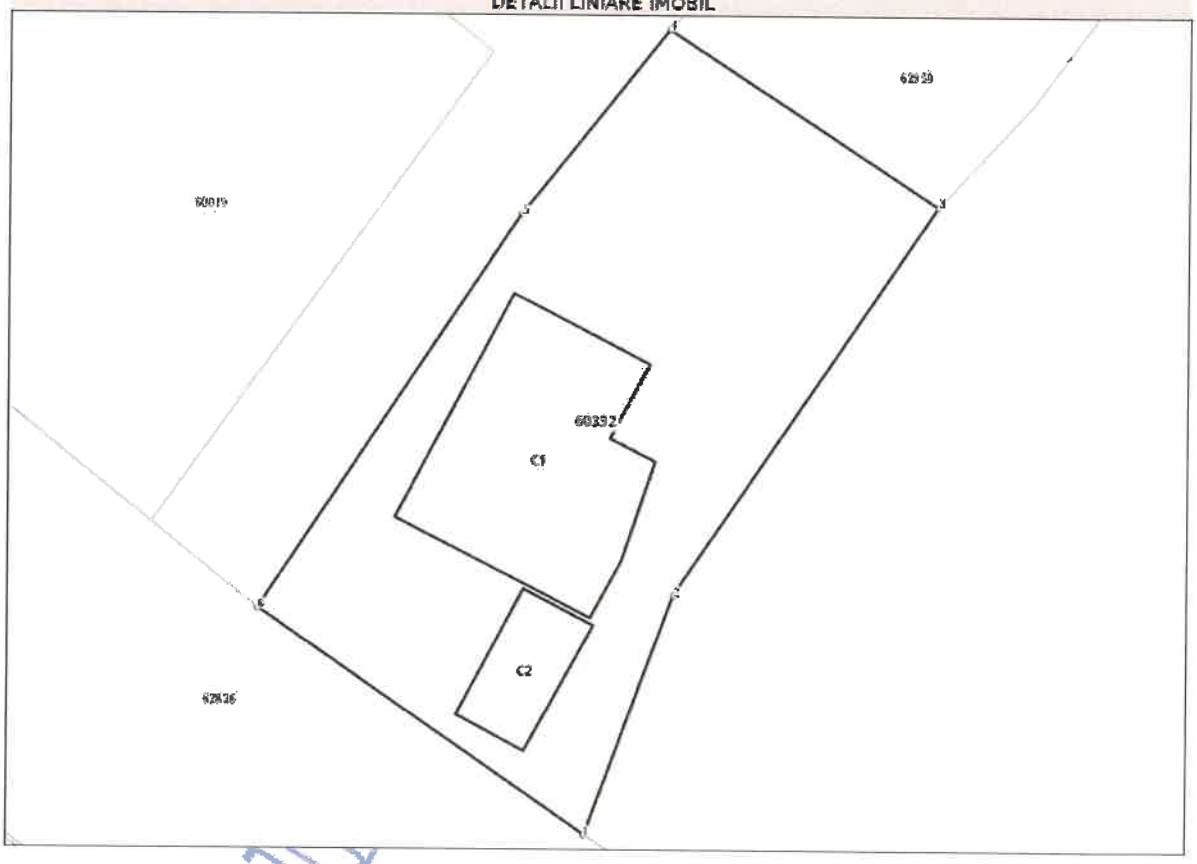
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
60332	Din acte: 420 Masurata: 445	suprafaţa din acte este de 420 mp, iar din măsurători de 445,085 mp

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	Din acte: 420 Masurata: 445	-	-	-	suprafaţa din acte este de 420 mp, iar din măsurători de 445,085 mp

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	60332-C1	constructii administrative si social culturale	88	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:88 mp; Restaurant C1, Sc 88,34 mp
*A1.2	60332-C2	constructii administrative si social culturale	20	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:20 mp; magazin mixt C2, Sc 19,68 mp

Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	10.895
2	3	19.963
3	4	13.596
4	5	10.034
5	6	20.175
6	1	16.822

** 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.

Neutilizabil în circuitul civil

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

CARTE FUNCIARĂ NR. 62959
COPIE

Carte Funciară Nr. 62959 Gura Văii

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Gura Văii, Loc. Gura Vaii

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	62959	555	Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
38764 / 30/06/2026		
Act Administrativ nr. Hotarare 52, din 28/05/2026 emis de Consiliul Local al comunei GURA VAII; Act Administrativ nr. ADRESA 4257, din 25/06/2026 emis de PRIMARIA GURA VAII;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) COMUNA GURA VAII, domeniul privat	
51189 / 28/08/2026		
Act Administrativ nr. referat de respingere nr. 51188, din 01/09/2026 emis de OCPI BACAU;		
B2	Se noteaza respingerea receptiei propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr.51188/28.08.2026.	A1
51926 / 03/09/2026		
Act Administrativ nr. referat de respingere nr. 51925, din 03/09/2026 emis de OCPI BACAU;		
B3	Se noteaza respingerea receptiei propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr.51925/03.09.2026.	A1
53580 / 15/09/2026		
Act Administrativ nr. Referat nr. 53579, din 15/09/2026 emis de OCPI BACAU;		
B4	Se noteaza receptia propunerii de alipire, solicitata prin cererea cu nr. 53579/15.09.2026.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document fără valoare juridică

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62959	555	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	555	66/35	11	-	TEREN INTRAVILAN

Date referitoare la construcții

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.596
2	3	5.814
3	4	27.205
4	5	26.314
5	6	5.302
6	7	10.34

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
7	8	8.452
8	1	8.202

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Consilier local, PĂLADE VASILE

Contrasemnează,
Secretar General al comunei,
Apreotesei Otilia-Evelina

Neutilizabil în circuitul civil