

Președ de ședință  
Gheorghe Vasile

Nr.50/10.07.2025

## RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TEREN EXTRAVILAN, CU NUMĂRUL CADASTRAL 63806, C.F. 63806



Situată în comuna Ștefan cel Mare, sat Rădeana, T40, P1076/101, județ Bacău

**PROPRIETAR: COMUNA ȘTEFAN CEL MARE**

**SOLICITANT: COMUNA ȘTEFAN CEL MARE**

**UTILIZATOR: COMUNA ȘTEFAN CEL MARE**

**ADRESA: COMUNA ȘTEFAN CEL MARE, SAT RADEANA, JUDEȚ BACĂU**

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., a solicitantului, utilizatorului și proprietarului COMUNA ȘTEFAN CEL MARE*

-IULIE 2025 -



## Scrisoare de transmitere

Către,

COMUNA STEFAN CEL MARE

Referitor la: Teren extravilan , din comuna Stefan cel Mare, sat Radeana, județ Bacău

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății: teren extravilan situat în comuna Stefan cel Mare, sat Radeana, județ Bacău, proprietatea : COMUNA STEFAN CEL MARE, cu suprafața de 19.323 mp, T40, P 1076/101, identificat prin nr. cadastral 63806, înscris în Extras de Carte Funciara 63806/ UAT Stefan cel Mare.

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (utilizarea desemnata a evaluării este concesiunea), posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general.

Inspekția în teren a avut loc pe data de 9.07.2025, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 9.07-10.07.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 9.07.2025.

În evaluarea proprietății imobiliare s-a aplicat abordarea prin piață . Analiza concretă pentru această evaluare evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai mare de informații pentru abordarea prin piață .

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și ipotezelor speciale, a calculelor prezentate, **valoarea estimată, fără TVA, este de:**

**254.400 LEI , echivalent 50.200 EURO**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

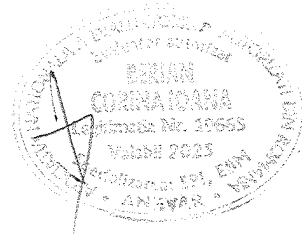
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la terenul extravilan la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului;
- Dat fiind utilizarea desemnata a evaluării și tipul proprietății , precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin **abordarea prin piața;**
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară ;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: **teren extravilan;**
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Opinia exprimată nu reprezintă valoarea de asigurare;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise mai sus;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este obiectivă și stabilită în condiții de imparțialitate;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,

BERIAN CORINA-IOANA

Evaluator Autorizat EPI, EBM



## Cuprins

<b>Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante</b> .....	4
<b>1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b> .....	5
1.1. CERTIFICARE. DECLARAREA CONFORMITATII .....	5
1.2. Activul (activele) și/sau datoria (datoriile) supus(ă/e) evaluării. ....	7
1.3. Utilizarea desemnata a evaluării .....	7
1.4. Client si utilizatori desemnati .....	7
1.5. Drepturi de proprietate evaluate. ....	7
1.6. Tipul valorii utilizate.....	7
1.7. Data evaluării si data emiterii raportului de evaluare.....	8
1.8. Moneda evaluării .....	8
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora .....	8
2.0. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
2.1. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea .....	10
2.2. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG).....	11
2.3. Metoda(ele) sau modelul(ele) de evaluare aplicată(e); .....	13
2.4. Ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative .....	13
2.5. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii; .....	15
2.6. Documentare si raportare .....	15
2.7. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare.....	15
<b>2. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	16
2.1. Identificarea proprietatii. Situatia juridica.....	16
.....	17
2.2. Analiza pietei imobiliare .....	17
<b>3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	27
Cea mai bună utilizare.....	27
<b>Modul de abordare a valorii</b> .....	28
<b>Evaluarea terenului</b> .....	29
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	32

**Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante**

Proprietar	COMUNA STEFAN CEL MARE			
Solicitant	COMUNA STEFAN CEL MARE			
Data raportului de evaluare	10.07.2025			
Data inspecției	9.07.2025			
Data evaluării	9.07.2025			
Evaluator autorizat	Berian Corina Ioana, Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimație 10665			
Compania de evaluare	S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, Autorizatie 0658/2025, Polița de asigurare de răspundere profesională seria Omnisig.			
Reprezentant – funcția	Berian Corina Ioana – Evaluator autorizat ANEVAR			
Tip proprietate	Teren extravilan/arabil			
Adresa proprietății	Comuna Stefan cel Mare, sat Radeana, județ Bacău			
Cartier / amplasare	Zona Radeana			
Utilități	Fara utilitati pe amplasament			
	Teren	S teren 19.323 mp, teren extravilan/arabil		
Proprietar	COMUNA STEFAN CEL MARE			
Utilizare existentă	Teren extravilan, pasune			
Curs de schimb valutar	5.0677 LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată teren extravilan	50.200	EUR	254.400	LEI
VALOARE CONCESIUNE/ANUALA	2.008	EUR	10.176	LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	-Nu s-a prezentat extras de Carte funciara actualizat.			
Descriere anexe	- Nu sunt			
Observații speciale	- nu sunt			

## 1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

### 1.1. CERTIFICARE. DECLARAREA CONFORMITĂȚII

Prin prezenta în limita cunoștințelor și informațiilor deținute certificăm că:

- Afirmațiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR (Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România) a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.
- Evaluatorul a respectat și urmat principiile evaluatorului privind etica, urmând principiile de etică integritate, obiectivitate, imparțialitate, confidențialitate, competență și profesionalism realizând o evaluare nepartinitoare;
- Evaluatorul deține competențele, cunoștințele tehnice și experiența necesare pentru a finaliza evaluarea în mod adecvat.
- Evaluarea realizată este conformă cu standardele
- Evaluatorul a aplicat un nivel adecvat de scepticism profesional în fiecare etapă a evaluării.

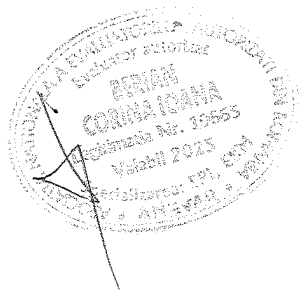
Evaluatorul care a realizat evaluarea este o persoană fizică din cadrul entității SC EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION SRL, care deține calificările, abilitatea și experiența necesare pentru a efectua o evaluare într-o manieră obiectivă, nepartinitoare, etică și competentă. Evaluatorul nu se afla în conflict de interese sau subiectivism în raport cu evaluarea realizată, clientul și utilizatorii desemnați ai evaluării.

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea sarcinii de evaluare și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR – 2025”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general al evaluării, SEV 102 – Tipuri ale valorii și SEV 103- Abordări în evaluare.

- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării și condusă în acord cu prevederile SEV 104 – Informații și date de intrare, respectiv SEV 105 -Modele de evaluare.**
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor **SEV 106 – Documentare și raportare.**
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile standardelor pentru active **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.**

**Semnatura și parafa evaluatorului**  
**Evaluator autorizat EPI, EBM**  
**Membru titular ANEVAR**  
**BERIAN CORINA IOANA**



## 1.2. Activul (activele) și/sau datoria (datoriile) supus(ă/e) evaluării.

### Obiectul evaluării

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare, compusă dintr-un teren extravilan în suprafața de 55.351 mp, teren extravilan/arabil, T40, P1076/100, identificat cu nr. cadastral 63805, înscris în CF nr. 63805 a loc. Stefan cel Mare, sat Radeana, jud. Bacău.

### Identificare:

Imobilul a fost identificat pe baza numărului cadastral în geoportal ANCP și pe baza indicațiilor persoanei prezente la inspecție.

## 1.3. Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării în cadrul prezentului raport de evaluare este concesiunea.

Pentru această evaluare evaluatorul a estimat **valoarea de piață** a proprietății menționate mai sus așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025.

Evaluatorul nu este responsabil în niciun fel în fața unui terț și nici pentru folosirea raportului de evaluare cu altă utilizare desemnată decât cea de concesiune, cu excepția cazului în care aceste lucruri sunt expres menționate în raport.

Dat fiind faptul că utilizarea desemnată este unică și strict definită, preluarea unor date din raport pentru folosire în cazul unei alte utilizări desemnate, diferite de cea de concesiune (de exemplu, pentru asigurări, inspecții de risc, audit energetic, executări, impozitări, raportare financiară, insolvență, etc.) nu poate atrage sub nicio formă responsabilitatea evaluatorului.

## 1.4. Client și utilizatori desemnați

Prezentul Raport de evaluare se adresează **COMUNEI STEFAN CEL MARE** în calitate de client și utilizator desemnat. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

## 1.5. Drepturi de proprietate evaluate.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și transferabil, aparținând : **COMUNEI STEFAN CEL MARE**.

Conform extrasului CF imobilul **NU** prezintă sarcini:

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate este liber de sarcini.

Valoarea estimată se referă la întreaga proprietate imobiliară compusă dintr-un teren extravilan, arabil, identificat prin C.F. 63806, nr. Cadastral 63806, T 40, P 1076/101, în suprafața de 19.323 mp, cu deschidere la drum din pământ de 383 ml.

## 1.6. Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului și utilizatorului desemnat reprezintă o estimare a **valorii de piață** a **proprietății imobiliare** așa cum este această definită în **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2025**.

Conform **SEV 102-Tipuri ale valorii, paragraf A10 valoarea de piață** este definită astfel:

*Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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.*

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de utilizarea desemnata a evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare in special : **SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare , GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile .**

### 1.7.Data evaluarii si data emiterii raportului de evaluare

Data de referinta a evaluarii este **9.07.2025**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **9.07.2025**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data emiterii raportului de evaluare este **10.07.2025**.

### 1.8.Moneda evaluarii

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR

### 1.9.Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

**Inspectia proprietatii** a fost realizata de **evaluator autorizat Berian Corina Ioana** în data de **9.07.2025** in prezenta **domnului primar, Vlasie Ion** . Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate .

Identificarea oricaror limitari sau restrictii a inspectiei, documentării și/sau a analizelor utilizate în cadrul evaluării:

- nu se cunosc restrictii sau limitari

### 2.0.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru respectarea cerintelor din SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, paragraf 40.8 si SEV 106 Documentare si raportare, se prezinta mai jos amploarea documentarii si a naturii sursei informatiilor pe care se bazeaza evaluarea:

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
<b>Primirea și asumarea sarcinilor/evaluării</b>	Evaluatorul a primit sarcina evaluării in baza contractului de prestari servicii incheiat cu clientul evaluării.	Nu a fost cazul.
<b>Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante</b>	S-au analizat documentele din care rezulta dreptul de proprietate evaluat sau a altor drepturi asociate.	Nu a fost cazul.
<b>Amploarea oricărei inspectii</b>	Inspectia a fost realizata din exteriorul si interiorul imobilului. Inspectia proprietatii a fost completa.	Nu a fost cazul.

<b>Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului, caracteristicile amplasamentului (cum ar fi starea terenului), caracteristicile construcției și despre suprafețele construcției.</b>	Informatiile privind suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client. Informațiile privind caracteristicile amplasamentului au fost preluate la inspecție, responsabilitatea pentru acestea fiind exclusiv a clientului.	Nu a fost cazul.
<b>Responsabilitatea pentru informațiile despre zonă, caracteristicile terenului (de exemplu, starea solului) și proprietățile de productivitate ale terenului (de exemplu, fertilitatea solului, suprafața plantației).</b>	Informatiile privind caracteristicile terenului au fost preluate la inspecție, responsabilitatea pentru acestea fiind exclusiv a clientului.	
<b>Amploarea documentării necesare privind natura, caracteristicile și adecvarea serviciilor și facilităților.</b>	Au fost solicitate informații suplimentare privind proprietatea, atât clientului cât și bancii prin reprezentatii săi. Raportul a fost solicitat de către client pentru utilizarea desemnata declarata.	Nu a fost cazul.
<b>Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate, piață.</b>	Am avut acces la toate datele relevante pentru evaluare.	Nu a fost cazul.
<b>Existenta oricaror informatii privind conditiile solului si subsolului</b>	Nu avem cunostinta de aspecte negative privind conditiile solului.	Nu am primit informatii cu privire la conditiile ascunse sau neaparente ale solului si subsolului amplasamentului studiat
<b>Responsabilitatea pentru confirmarea tipului și stării plantației, vegetației, pădurii sau a recoltei.</b>	Nu este cazul.	Nu este cazul.
<b>Responsabilitatea pentru confirmarea cantității și calității zăcămintelor și a oricăror activități de extracție și de remediere ecologică post-extracție.</b>	Nu este cazul.	Nu este cazul.
<b>Responsabilitatea pentru identificarea factorilor de mediu, prezenți sau potențiali.</b>	Evaluatorul nu a identificat aspecte negative privind factorii de mediu existenți sau potențiali. Clientul nu ne-a informat cu privire la aceste aspecte.	Nu este cazul.
<b>Utilizările permise sau restricțiile de utilizare legale referitoare la utilizarea bunului imobil și a oricăror construcții, precum și orice modificări așteptate sau potențiale aduse acestor prevederi legale.</b>	Nu se cunosc.	Nu am primit informatii cu privire la autorizari sau restrictii legale privind utilizarea proprietatii.

<b>Analize, raționamente, estimări și calcule</b>	S-au realizat analize și calcule fără impedimente, pe baza datelor și informațiilor culese.	Nu este cazul
<b>Influența asupra valorii raportate a oricăror active corporale sau necorporale asociate activului subiect.</b>	Valoarea raportată nu a luat în considerare ale active corporale sau necorporale, decât cele clar specificate.	Nu este cazul.
<b>Natura drepturilor deținute de titularul dreptului de proprietate/limitări sau sarcini impuse de existența altor drepturi asupra aceleiași proprietăți.</b>	În cadrul evaluării s-a evaluat dreptul integral de proprietate.	Nu este cazul.

## 2.1. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Conform SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, paragraf 20 (j) natura și sursa informațiilor semnificative pe care se bazează evaluatorul, precum și orice verificare sau mijloc de control semnificativ(ă) utilizat(ă) pentru a se asigura acuratețea acestor informații este prezentată în cadrul raportului.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

### Informații primite de la client

- Informații certe
  - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
  - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente)
  - suprafețele pentru teren au fost preluate din extrasul de C.F.
  - istoricul proprietății
  - utilizarea desemnată a evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client, după cum urmează:
  - **Act administrativ nr. 40/5.09.2018**, emis de Consiliul Local Stefan cel Mare,
  - **Extras CF pentru informare nr. 20395/26.06.2025.**

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe preluate din documentele puse la dispoziție
- Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii (datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acestora și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață) cum ar fi:
  - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat- puse la dispoziție de către client
  - date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare)-puse la dispoziție de către client

**Informații colectate de evaluator**

- Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile
- Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

**Informațiile și datele de intrare (informații factice):**

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumparatori și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate;
- Baza de date a evaluatorului.

Evaluatorul a utilizat aceste informații ca date de intrare în evaluare, pe baza raționamentului profesional și a scepticismului profesional.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Datele și informațiile preluate din surse publice, respectiv cele primite de la client/propietarul imobilului au fost selectate și analizate de evaluator și se presupune a respecta acuratețea, considerându-se ca informațiile nu prezintă erori, sunt nepărtinitoare și reflectă caracteristicile pe care sunt concepute să le măsoare, ca setul de informații este suficient pentru a aborda caracteristicile activului evaluat și ca informațiile reflectă condițiile de piață.

**2.2.Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)**

Conform SEV 101 Termenii de referință ai evaluării paragraf 20.1 (m), SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 103 Abordări în evaluare, SEV 104 Informații și date de intrare, SEV 106 Documentare și raportare, respectiv conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, raportul de evaluare trebuie să facă referire la factorii ESG.

Factorii ESG importanți, asociați cu valoarea unui activ, ar trebui luați în considerare ca parte a procesului de selecție a informațiilor și datelor de intrare.

Factorii ESG sunt:

**Factorii de mediu** pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- poluarea aerului și a apei;
- biodiversitatea;
- schimbările climatice (riscurile curente și viitoare);

- apa curată și salubritatea;
- emisiile de carbon și de alte gaze;
- despăduririle;
- dezastrele naturale;
- eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
- gestionarea deșeurilor.

**Factorii sociali** pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- relațiile cu comunitatea;
- conflictul;
- gradul de satisfacție a clienților;
- protecția datelor cu caracter personal și a vieții private;
- dezvoltarea capitalului uman (sănătate și educație);
- implicarea angajaților;
- egalitatea de gen și de rasă;
- starea de sănătate și bunăstarea;
- drepturile omului;
- condițiile de muncă;
- mediul de muncă.

**Factorii de guvernare** pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mita și corupția;
- guvernarea corporativă;
- donațiile;
- standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
- remunerația personalului executiv;
- puterea instituțională;
- planificarea succesiunii manageriale;
- parteneriatele;
- activitatea de lobby politic;
- statul de drept;
- transparența;
- procedurile privind avertizorul de integritate.

### **Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**

#### **Mențiuni cu privire la factorii ESG - Riscurile fizice:**

- Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul aprecierii/ cuantificării/ierarhizării gravității riscurilor fizice.
- În situația în care solicitantul evaluării furnizează informații privind existența și cuantificarea gravității unor riscuri fizice aferente bunului subiect, dacă este posibil în baza informațiilor existente în piață, evaluatorul poate să analizeze și să cuantifice aceste informații în evaluare.
- Dacă evaluatorul nu poate cuantifica în valoarea estimată riscurile fizice din informațiile primite de la solicitant, trebuie să menționeze acest aspect în raportul de evaluare, raportul păstrându-și conformitatea cu standardele.
- Totuși, în cazul în care evaluatorul, chiar și în lipsa unei competențe și expertize specifice, în urma inspecției bunului consideră oportun să prezinte evidențe relevante, poate informa creditorul, sub rezerva că această informare nu este o opinie calificată, dar poate atrage atenția asupra oportunității obținerii unui document emis de un specialist autorizat.

**In cazul subiect nu s-au constatat evidente relevante privind riscuri fizice ale proprietatii.**

### 2.3. Metoda(e) sau modelul(ele) de evaluare aplicată(e);

Conform standardelor de evaluare aplicate modelul de evaluare este un instrument utilizat pentru implementarea cantitativă, în întregime sau parțială, a unei metode de evaluare. Un model de evaluare convertește datele de intrare în rezultate utilizate în estimarea unei valori, în timp ce o metodă de evaluare este o tehnică specifică utilizată pentru estimarea unei valori.

Modelele de evaluare utilizate sunt adecvate utilizării desemnate a evaluării și asigură concordanța cu datele de intrare.

**Modelele de evaluare utilizate sunt elaborate intern, respectiv dintr-o sursă externă în cazul aplicării abordării prin piața (comparația directă).** În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestora.

**La data redactării prezentului raport, sunt unicul acționar al societății, iar firma nu are angajați.**

Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul profesional în selectarea și utilizarea modelelor de evaluare și în aplicarea datelor de intrare folosite în modelul de evaluare, Modelul de evaluare utilizat este adecvat pentru evaluarea activului subiect în concordanță cu termenii de referință ai evaluării și cu metoda de evaluare, respectând următoarele caracteristici:

- **acuratețea:** modelul de evaluare nu prezintă erori și funcționează în concordanță cu obiectivele evaluării; Modelul de evaluare ar trebui testat pentru funcționalitate, iar rezultatele trebuie analizate pentru acuratețe.
- **caracterul complet:** modelul de evaluare abordează toate caracteristicile activului și/sau datoriei care contribuie la estimarea valorii;
- **actualitatea:** modelul de evaluare reflectă condițiile de piață de la data evaluării;
- **transparența:** toate persoanele care elaborează și utilizează un model de evaluare trebuie să înțeleagă ipotezele, metodele și sursele de date folosite, astfel încât procesul de evaluare să fie clar, verificabil și reproductibil.

**In cadrul modelelor de evaluare utilizate a fost fundamentata crearea si selectarea acestora, au fost descrise datele de intrare si rezultatele, datele de intrare semnificative si limitarile.**

**Nu s-au identificat limitări semnificative și/sau necesitatea unor ajustări ale modelului de evaluare utilizat. La data redactării prezentului raport, sunt unicul acționar al societății, iar firma nu are angajați.**

### 2.4. Ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative

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

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

#### **Condiții limitative**

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio

- responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale terenului care sunt neexpuse sau inaccesibile.
  - Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
  - Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
  - Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
  - Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport ;
  - Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
  - Situația actuală a proprietății imobiliare și utilizarea desemnată a prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
  - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
  - Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
  - S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
  - Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare ;
  - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
  - Există posibilitatea ca proprietarul, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
  - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
  - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
  - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
  - Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
  - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
  - Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pieței la data de referință a

evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a pieței, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.

**Ipozeze speciale:**

- Nu sunt.

**2.5. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii;**

In cadrul prezentei evaluari nu s-a apelat la specialisti externi.

**2.6. Documentare și raportare**

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 106- **Documentare și raportare (IVS 106)** și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, respectiv documentația, care include comunicările cu clientul și/sau documentele de lucru utilizate pentru a susține concluziile la care s-a ajuns, precum și conformitatea cu SEV, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Raportul de evaluare prezintă în mod transparent utilizatorul desemnat, abordările în evaluare, metodele de evaluare, datele de intrare, modelele de evaluare, raționamentul profesional și valoarea (valorile) rezultate.

**2.7. Restricții de utilizare, difuzare și publicare**

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat utilizării desemnate și utilizatorului precizați la pct. 1.1. **Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator** iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietatii. Situatia juridica

#### Identificare

Proprietatea evaluată este constituită dintr-un teren extravilan, situata în comuna Stefan cel Mare, sat Radeana, judet Bacau, T 40, P 1076/101, proprietatea : COMUNEI STEFAN CEL MARE cu suprafata de 19.323 mp, teren extravilan/ arabil, identificat prin nr. cadastral 63806, înscris în Extrasul de Carte Funciara 63806/Stefan cel Mare. Accesul se face de pe un drum din pamant, cu D= 383 ml.

#### Proprietari:

Dreptul de proprietate apartine : **COMUNEI STEFAN CEL MARE (cota de 1/1).**

#### Sarcini

Imobilul este liber sarcini conform extrasului de CF cu nr. cerere 20395/ 26.06.2025.

#### Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

#### Istoricul proprietății

Nu s-au pus la dispozitie documente din care sa rezulte istoricul proprietatii.

#### Date privind asigurarea imobilului

Nu s-au pus la dispozitie documente din care sa rezulte informatii cu privire la asigurarea terenului.

#### Date privind tranzactii trecute si prezente sau viitoare cu imobilul

Nu s-au pus la dispozitie documente din care sa rezulte informatii cu privire la tranzactiile realizate cu imobilul evaluat. Nu avem informatii cu privire la vreun antecontract sau promisiune de vanzare cumparare a proprietatii.

### Date despre zonă și localizare:



Proprietatea este situată în comuna Stefan cel Mare, sat Radeana, județ Bacău, T 40, P 1076/101, județ Bacău. Accesul se face de pe drum din pamant, D= 363 ml.

In imediata apropiere a terenului analizat se afla case de locuit.

Utilități: Fara utilitati pe proprietate .

Evaluatorul a avut la dispoziție următoarele acte și documente:

- Act administrativ nr. 40/5.09.2018 , emis de Consiliul Local Stefan cel Mare,
- Extras CF pentru informare nr. 20395/26.06.2025.

Proprietatea evaluată este un teren în formă neregulată. Terenul este partial in panta, cu acces de pe un drum de exploatare, din pamant.

**In urma inspectiei, s-a constatat faptul ca terenul este cu categoria de folosinta fanat.**

Utilități : fara utilitati.

### **2.2. Analiza pietei imobiliare**

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. 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 supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

Analiza pietei este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit timp de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pietei pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pietei pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării abordărilor de evaluare. O analiză corectă a pietei impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași :

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pietei specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive ;
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta.

Analiza pietei are permanent în atenție cei patru factori independenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultantă a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

## **ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII**

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună pentru un teren extravilan, ce se poate utiliza pentru fânăș sau alte activități în domeniul agricol, sau în cazul actual: investiții privind implementarea unui sistem de panouri fotovoltaice. Terenul are acces de pe un drum din pământ.

Utilități: Curent electric la 500 m.

## **DELIMITAREA PIETEI SPECIFICE**

Zona studiată și piața specifică este cea a din comuna Stefan cel Mare. Piața specifică a acestei proprietăți este cea a terenurilor extravilane. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piața, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pietei sale. Aria pietei din care face parte proprietatea subiect este una locală-zona marginală, dar poate fi extinsă la nivelul întregii zone, vecinătăți. Oferta de astfel de proprietăți este scăzută, pornind de la preturi mai accesibile la preturi mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru fiecare proprietate. Proprietățile cu o atractivitate mai mare, concurează cu proprietatea subiect în aria de piața au o disponibilitate curentă mică prin oferte, o parte din ele regăsindu-se în grila datelor de piața.

## TIPUL PROPRIETATII IMOBILIARE

Pentru proprietatea imobiliara supusa analizei, subpiata delimitata este cea a terenurilor extravilane, libere, situate in comuna Stefan cel Mare, zona marginala (Radeana), dar si alte zone din imprejurimile comunei, precum comuna Caiuti, mun. Onesti si comuna Bogdanesti.

## ARIA PIETEI

Proprietatea imobiliara supusa descrierii, se afla in comuna Stefan cel Mare, zona marginala a satului. In imediata apropiere se afla case de locuit.

Aria pietei din care face parte proprietatea subiect este una rurala. In zona marginala, exista parcele de teren libere, neconstruibile. Aria pietei din care face parte proprietatea subiect este una locala, zona ce prezinta urmatoarele avantaje: acces facil, acces la toate utilitatile.

## PROPRIETATI SUBIECT DISPONIBILE

Oferta de terenuri extravilane in zona analizata este redusa, astfel s-au identificat oferte la vanzare din imprejurimile comunei Stefan cel Mare, pornind de la preturi mai mari, in functie de nevoile fiecarui client.

In urma analizei preferintelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de terenuri se observa ca un impact pozitiv asupra valorii proprietatii il pot avea : localizarea, utilitatile existente si suprafata terenului.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, care au suprafata a terenurilor cuprinsa intre 2864-34.100 mp. Aceste dimensiuni sunt recunoscute pe piata proprietatilor imobiliare de tip teren liber in zona rurala.

## ANALIZA CERERII

Cererea pietei reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.

Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potential (cumparatori, chiriasi) pentru un anumit tip de proprietate. Puterea de cumparare este in stagnare in aceasta perioada, datorita efectelor economice la nivel global si cresterii dobanzilor pentru imprumuturilor bancare.

Acest tip de proprietate este destinata pentru agricultura (cultivarea plantelor, creșterea animalelor, livezi, viță de vie, etc.) sau investitii privind destinate implementării unui sistem de panouri fotovoltaice.

În mod normal, construcțiile pe terenuri extravilane sunt limitate și reglementate strict (de exemplu, doar clădiri agricole sau cu alte destinații aprobate).

La data evaluarii, consideram ca putem acorda o credibilitate mai mare ofertelor existente in piata, iar in ceea ce priveste tipul de proprietate analizata la nivelul comunei Stefan cel Mare si imprejurimi (comuna Caiuti, mun. Onesti si comuna Bogdanesti), acestea ramanand la acelasi nivel.

## ANALIZA OFERTEI

Oferta aferenta proprietatilor disponibile spre vanzare care sunt asimilabile proprietatii subiect se numeste oferta competitiva.

Pe parcursul ultimilor ani, pretentiile vanzatorilor de terenuri libere si-au mentinut tendinta de crestere. In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este in stagnare. Pentru acest tip de proprietate am ales ofertele de mai jos, iar preturile pornesc de la cca 3 euro/mp pana la 5 euro/mp. Ofertele de astfel de terenuri pentru inchiriere este inexistentă, fapt care determina o piata a vanzatorului.

Negocierea preturilor pentru terenurile extravilane avand cea mai buna utilizare de teren construibil la nivelul comunei Stefan cel Mare este cuprins intre 5-10% din pretul de oferta al proprietatii.

In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin selectarea ofertelor similare cu proprietatea de evaluat, cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare oferite spre vanzare, valabile la data evaluarii.

INFORMATII DE PIATA RELEVANTE	TERENUL ANALIZAT	C1	C2	C3
Suprafata (mp)	19,323	5,200	34,100	2,864
Pret (Euro/mp)		4.0	5.0	3.0
Pret (euro)		20,800	170,500	8,592
Localizare	Comuna Stefan cel Mare, sat Radeana, judet Bacau	Comuna Caiuti, DN 11A, judet Bacau (zona mai buna)	Mun. Onesti, zona industriala, judet Bacau (zona mai buna)	Comuna Bogdanesti, zona Ferma, judet Bacau (zona similara)
Acces / deschidere	Acces direct/drum din pamant	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/strada din pamant
Utilitati	Fara utilitati	langa teren, curent	langa teren, curent	langa teren curent electric
Topografie	neregulata/in panta	regulata/plana	regulata/plana	regulata/plana
Utilizari admise	agricol/Investitii	agricol/investitii	agricol/investitii	agricol/investitii
Componente non imobiliare/ constructii demolabile	considerat liber	liber	liber	liber

În zona de localizare a proprietății evaluate și zone echivalente, am identificat, următoarele terenuri comparabile:

### Comparabila 1

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-5200-mp-42-ml-deschidere-la-dn-11a-caiuti-bacau-IDBx1w? gl=1\\*8qxeyS\\* gcl aw\\*R0NMLjE3NDkxMzk1NDIuQ2owS0NRandnSVhDQmhEQkFSSXNB RUxDOVppd1VwaEJuVmRwTmtSa3lYczlzWkNRQ2FINFI5dmFDRUZoVC1wbXhdVTG5DbEJVN1JyRXd6TWFBbGpPRUFMd193Y0I.\\* gcl au\\*NDEzfmzczNzkwLjE3NDY4MDg4ODk.\\* ga\\*MTI0MTY3ODQxMi4xNzM4OTEzNzY1\\* ga 1XTP46N9VR\\*czE3NTIwNTYxMjkkbzEyOSRnMSR0MTc1MjA1OTI4OSRqMTIkbDAkaDA.](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-5200-mp-42-ml-deschidere-la-dn-11a-caiuti-bacau-IDBx1w? gl=1*8qxeyS* gcl aw*R0NMLjE3NDkxMzk1NDIuQ2owS0NRandnSVhDQmhEQkFSSXNB RUxDOVppd1VwaEJuVmRwTmtSa3lYczlzWkNRQ2FINFI5dmFDRUZoVC1wbXhdVTG5DbEJVN1JyRXd6TWFBbGpPRUFMd193Y0I.* gcl au*NDEzfmzczNzkwLjE3NDY4MDg4ODk.* ga*MTI0MTY3ODQxMi4xNzM4OTEzNzY1* ga 1XTP46N9VR*czE3NTIwNTYxMjkkbzEyOSRnMSR0MTc1MjA1OTI4OSRqMTIkbDAkaDA.)

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu Adaugă anunț

Group Imob >

↳ Înapoi

Distribuie Salvează

Toate imaginile (5)

DN11A

Teren 5200 mp, 42 ml deschidere la DN 11A, Caiuti, Bacau

4 € 0 Cl/m<sup>2</sup>

George Group IMOB  
Group Imob  
0755 666 636

Popeni, Caiuti, Bacau

Nume\*





## Descriere

Imperial Center Agency SRL va propune spre vanzare un Teren Extravilan de vanzare in Onesti - in suprafata de 34.100 mp .

Teren care se poate transforma in intravilan,

Teren platou, pretabil pentru panouri fotovoltaice

1500 M pana la drumul principal pe un drum secundar.

Posibilitate racordare utilitati in apropierea terenului

Teren cu potential de investitii intr-o zona in dezvoltare, se vinde si partial incepand de la 3 ha .

Caracteristicile generale atât ale acestui teren pentru investitii cât și ale locului sunt prezentate și mai jos în anunț.

Așadar, dacă această teren pentru investitii si dezvoltarea unui business vă trezește interesul, noi vă recomandam să ne contactați atât online, cât și telefonic pentru mai multe informatii

Imperial Center Agency SRL va propune spre vanzare un Teren Extravilan de vanzare in Onesti - in suprafata de 34.100 mp .

Utilitati – curent electric langa proprietate.

Oferta verificata telefonic

## Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-extravilan-bogandesti-IDAdzL>

storia

De vânzare ▾ De inchiriat ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu Aadaugă anunț

↳ Inapoi Distribuie Salvează

Toate imaginile (1)

Teren de vanzare extravilan Bogandesti

**8 000 €** 3 €/m<sup>2</sup>

Onesti, Bacau

**Teren de vânzare**

Suprafată utilă: 2864 m<sup>2</sup>

Rodica  
0753 987 937

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Onesti, Bacau

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am primit un mesaj de interes de la un client. Dacă doriți să vă contactăm, vă rugăm să ne scrieți pe [mailto:matn@storia.ro](mailto:mailto:matn@storia.ro)

Trimite mesajul

Suprafata

MACHINESEEKER

Reportează

**Teren de vânzare**

Suprafată utilă:	2864 m <sup>2</sup>
Tip teren:	teren agricol
Localizare:	Onesti, Bacau
Dimensiuni:	100 x 2864 m
Card:	100 x 2864 m
Tip acces:	Acces din teren
Imprejurimi:	in apropiere de drum
Media:	3.17 €/m <sup>2</sup>
Tip vânzător:	agenție

**Descriere**

Teren de vanzare extravilan, suprafata total de 2864 m2. Pasune. Situatie in Bogdanesti, judet Bacau, pe drumul spre livada/ferma Bogdanesti.

ID: 8631997

Teren de vanzare extravilan, suprafata total de 2864 m2. Pasune. Situatie in Bogdanesti, judet Bacau, pe drumul spre livada/ferma Bogdanesti. Acces drum din pamant. Curent electric langa proprietate  
Oferta verificata telefonic

Alte oferte

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-de-vanzare-bosoteni-tescani-7100-mp-IDDPpu?\\_gl=1\\*n9sgwc\\*\\_gcl\\_aw\\*R0NMLjE3NDkxMzk1NDluQ2owS0NRandnSVhDQmhfEQkFSSXNB RUxDOVppd1VwaEJuVmRwTmtSa3lYczlzWkNRQ2FlnF5dmFDRUZoVC1wbXhdVTG5DbEJVN1JyRXd6TWFBbGpPRUFMd193Y0I.\\*\\_gcl\\_au\\*NDEzMzczNzkwLjE3NDY4MDg4ODk.\\*\\_ga\\*MTI0MTY3ODQxMi4xNzM4OTEzNzY1\\*\\_ga\\_1XTP46N9VR\\*\\_czE3NTIwNTYxMjkkbzEyOSRnMSR0MTc1MjA2MDA5NSRqMTgkbDAkaDA](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-de-vanzare-bosoteni-tescani-7100-mp-IDDPpu?_gl=1*n9sgwc*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkxMzk1NDluQ2owS0NRandnSVhDQmhfEQkFSSXNB RUxDOVppd1VwaEJuVmRwTmtSa3lYczlzWkNRQ2FlnF5dmFDRUZoVC1wbXhdVTG5DbEJVN1JyRXd6TWFBbGpPRUFMd193Y0I.*_gcl_au*NDEzMzczNzkwLjE3NDY4MDg4ODk.*_ga*MTI0MTY3ODQxMi4xNzM4OTEzNzY1*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTIwNTYxMjkkbzEyOSRnMSR0MTc1MjA2MDA5NSRqMTgkbDAkaDA)

storia.ro/oferta/teren-extravilan-de-vanzare-bosoteni-tesceni-7100-mp-10DPPu?gclid=11n0sguc7\_gcl\_aw\*RDMMLE3NDkxMzk1NDluQ2swSONRanRnSVhDQmhtOK

## Teren EXTRAVILAN de vanzare BOSOTENI / TESCANI 7100 mp

Bosoteni, Beresti-Tazlau, Bacau

### Descriere

De vânzare: Două loturi de teren extravilan – 3.477 mp în satul Bosoteni, zonă superbă cu vedere la pădure

Oportunitate excelentă! Vând două loturi de teren extravilan, unul situat în interiorul satului Bosoteni, cu o suprafață totală de 3.477 mp. Terenul este acoperit cu viță de vie și pomi fructiferi, ideal pentru o gospodărie, o livadă sau o casă de vacanță.

Caracteristici:

- Teren extravilan, ușor accesibil
- Cultivat cu viță de vie și pomi fructiferi (diverse soiuri)
- Zonă foarte frumoasă, liniștită, perfectă pentru relaxare sau agricultură ecologică
- Potențial de dezvoltare

Localizare: Sat Bosoteni – zonă liniștită, peisaj deosebit, cu vedere panoramică spre pădure

Suprafață totală: 3.477 mp

Al doilea teren extravilan în vecinătatea satului Bosoteni cu o suprafață totală de 3626 mp cultivat în prezent cu cereale. Teren fertil ideal pentru exploatare agricolă.

Pentru mai multe detalii și vizionare nu ezitați să mă contactați!

Mai puțin ^

ID: 9494026

Raportează

ID în birou: CP2558207

Două loturi de teren extravilan – 3.477 mp în satul Bosoteni, zonă superbă cu vedere la pădure

Oportunitate excelentă! Vând două loturi de teren extravilan, unul situat în interiorul satului Bosoteni, cu o suprafață totală de 3.477 mp. Terenul este acoperit cu viță de vie și pomi fructiferi, ideal pentru o gospodărie, o livadă sau o casă de vacanță.

Caracteristici:

- Teren extravilan, ușor accesibil
- Cultivat cu viță de vie și pomi fructiferi (diverse soiuri)
- Zonă foarte frumoasă, liniștită, perfectă pentru relaxare sau agricultură ecologică
- Potențial de dezvoltare

Oferta verificata telefonic

### ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

Activitatea pietei imobiliare este ciclica, fiind caracterizata prin perioade succesive de expansiuni, varfuri, restrageri si epuizare. In perioada analizata, comparand cererea existenta si potentiala cu oferta curenta si anticipata se observa o tendinta de crestere a cererii.

Piata achizitiilor este influentata si de dezvoltarea rapida a sistemului de credit ipotecar si imobiliar, datorita cresterii dobanzilor la credite in ultima perioada, acestea au avut un efect de stagnare a cererii pe piata asupra imobilelor similare.

Transformarea pietei imobiliare intr- o piata a vanzatorului s-a realizat in contextul cresterii economice locale, a cresterii numarului locurilor de munca si a emigrarii din alte zone mai slab dezvoltate ale tarii, coroborat cu cresterea numarului de tranzactii pe segmentul imobiliar si previziunile de mentinere a preturilor pe piata mentionata.

### PREVIZIUNILE ABSORBTIEI PROPRIETATII SUBIECT IN PIATA

Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietatilor competitive, exista o rata a absorbtiei proprietatii subiect mica, in conditiile de piata, cererea si oferta competitive prezentate anterior. Din datele analizate este vorba de o piata in stagnare, caracterizata printr-o stagnare a cererii si a existentei unui trend ascendent al valorilor de piata specifica, caracterizata printr-un numar mic de oferte.

Proprietatea imobiliara, subiect-teren extravilan liber face parte din proprietatile ce reprezinta potential atractiv, datorita zonei de amplasare .

### 3.ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

#### Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

*Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o permisă legal: se determina care sunt utilizările permise de legislatia in vigoare data evaluarii, analizand reglementarile privind zonarea, restrictii de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si impactul asupra mediului;
- o fizic posibilă-se urmaresc conditiile care influenteaza CMBU. Se analizeaza dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizarile unei proprietati imobiliare;
- o fezabilă financiar: se identifica utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive. Toate utilizarile din care rezulta flucruri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar;
- o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite).

Sucesiunea de aplicarea testelor, pentru fiecare dintre utilizarile existente si potentiale, este cea reprezentata mai sus, permisibilitatea legala si posibila fizica a utilizarilor probabile in mod rezonabil ale terenului.

Tinand cont pe de o parte de tipul proprietatii, caracteristicile fizice si amplasare si de analiza C.M.B.U., **acest tip de proprietate se adreseaza pentru agricultura** (cultivarea plantelor, creșterea animalelor, livezi, viță de vie, etc.)**sau investitii privind destinate implementării unui sistem de panouri fotovoltaice.** În mod normal, construcțiile pe terenuri extravilane sunt limitate și reglementate strict (de exemplu, doar clădiri agricole sau cu alte destinații aprobate).

Evaluarea s-a facut pentru utilizarea desemnata a evaluarii, fiind concesiunea.

### Modul de abordare a valorii

Există șase metode de evaluare pentru terenul liber sau considerat liber. Acestea sunt:

1. metoda comparației directe – cea mai utilizată atunci când există date de piață pentru parcele similare care au fost tranzacționate recent sau sunt oferite la data evaluării;
2. metoda proporției – spune că, în general, există un raport tipic între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, pe categorii de proprietăți; aceasta se petrece pe piețe imobiliare bine segmentate și în care există un volum mare de tranzacții; ea se aplică, în general, proprietăților tip sau foarte asemănătoare; piața specifică nu face posibilă aplicarea acestei metode;
3. metoda extracției – valoarea terenului aferent unei proprietăți imobiliare se obține prin scăderea din valoarea de piață a proprietății integrale a contribuției construcției estimată prin costuri; se aplică în general pentru cazuri în care construcția deja există dar și pentru clădiri ipotetice, ce pot fi dezvoltate în acord cu reglementările urbanistice; este posibil de aplicat în cazul acestei evaluări pe baza concluziilor analizei CMBU; are o foarte bună precizie deoarece valoarea de piață se poate determina pentru că nu avem toate elementele necesare, iar costul dezvoltării sunt bine stăpânite;
4. metoda parcelării – utilizată la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă CMBU; nu este cazul prezentei evaluări;
5. metoda reziduală – utilizată când valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi determinată cu precizie, venitul anual generat de proprietate este cunoscut sau poate fi estimat și se pot extrage de pe piață ratele de capitalizare separate pentru clădiri și teren; dacă celelalte elemente pot fi fundamentate pentru prezenta evaluare pe baze de piață, ratele de capitalizare separate nu pot fi determinate;
6. metoda capitalizării rentei de bază – aceasta este destul de precisă atunci când cazuistica închirierilor (concesionărilor) este destul de mare, iar taxele de concesionare (redevențele) au valori realiste, formulate după rezultate ale licitațiilor sau negocierilor precedente;

Comparația directă este cea mai creditabilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) Tehnici cantitative :

- Analiza pe perechi de date : un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- Analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- Analiza statistică;
- Analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) Tehnicile calitative:

- Analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- Analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- Analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specific proprietății;
- Interviu: culegere de informații ai unor participanți pe piața imobiliară.

Din tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile vânzare, cheltuieli necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizare, caracteristici fizice: suprafață, destinație, topografie, forma în plan, deschidere, utilități disponibile, zona.

Dintre cele 6 metode posibile, s-a considerat relevantă doar metoda comparației directe.

## Evaluarea terenului

### Determinarea valorii de piață Abordarea prin Piața

Pornind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate și informațiile furnizate de către client privind perspectiva de dezvoltare a terenului, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că **metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este comparația directă.**

Abordarea prin piața oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea preturilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piața. Dacă există puține tranzacții recente este util să se ia în considerare și preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare. Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin comparație directă. Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piața, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Metoda comparațiilor de piața își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piața se face prin analizarea pieței, pentru a găsi proprietăți similare, iar aceste proprietăți, pentru care se cunosc valorile de tranzacție sau de ofertă, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piața a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu preturile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Estimarea se bazează pe ajustarea valorilor unitare ale proprietăților asimilabile din ofertele analizate.

Valorile selectate în urma ofertelor de pe piața, analizate prin prisma limitelor menționate, sunt ajustate, luându-se în calcul o serie de factori care să reflecte o valoare de piața asimilată pentru proprietatea supusă evaluării. Evaluatorul folosește informații privind piața imobiliară, informații obținute în urma investigațiilor făcute în teren, de la agenții imobiliare și din publicații de specialitate.

Pentru comparație s-au analizat proprietăți, reprezentând terenuri asimilabile, care au fost expuse pe piața în ultima perioadă de timp, sau se afla în curs de tranzacționare.

Evaluarea terenului se realizează în ipoteza că este liber de construcții.

Unitatea de comparație utilizată este **pretul unitar pe mp.**

Grila aferenta este prezentata mai jos:

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	19,323	5,200	34,100	2,864
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		4.0	5.0	3.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare%		-10%	-10%	-10%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-0.40	-0.50	-0.30
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		3.60	4.50	2.70
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		3.60	4.50	2.70
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		3.60	4.50	2.70
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3.60	4.50	2.70
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	9-iul.-2025	9-iul.-2025	9-iul.-2025
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3.60	4.50	2.70
5	Localizare	Comuna Stefan cel Mare, sat Radeana, judet Bacau	Comuna Caiuti, DN 11A, judet Bacau (zona mai buna)	Mun. Onesti, zona industriala, judet Bacau (zona mai buna)	Comuna Bogdanesti, zona Ferma, judet Bacau (zona similara)
	Valoare ajustare (%)		-20%	-40%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0.72	-1.80	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		2.88	2.70	2.70
<b>Caracteristici fizice</b>					
6	Suprafata (mp)	19,323	5,200	34,100	2,864
	Valoare ajustare (%)		-4%	4%	-4%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0.12	0.11	-0.11
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2.76	2.81	2.59
7	Destinatia (utilizarea terenului)	extravilan/ pasune	extravilan/pasune	extravilan/pasune	extravilan/pasune
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2.76	2.81	2.59
8	Utilitati	Fara utilitati	langa teren, curent	langa teren, curent	langa teren curent electric
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		2.76	2.81	2.59
9	Acces / deschidere	Acces direct/drum din pamant	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/strada din pamant
	Valoare ajustare (%)		-10%	-10%	0%
	Valoare ajustare(Euro/mp)		-0.28	-0.28	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2.49	2.53	2.59
10	Topografie	regulata/partial in panta	regulata/plana	regulata/plana	regulata/in panta
	Valoare ajustare (%)		-5%	-5%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0.12	-0.13	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		2.36	2.40	2.59
<b>Corectie totala bruta absoluta (Euro)</b>			1.2	2.3	0.1
<b>Corectie totala bruta procentuala (%)</b>			31%	46%	4%
<b>Numar ajustari</b>			4	4	1
<b>Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:</b>		3			★
<b>VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund</b>		2.60			
<b>Valoare de piata totala propusa (Euro)</b>		50,200			
<b>Valoare de piata totala propusa (Lei)</b>		254,400			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- *Pret oferta/vanzare:* S-au ajustat comparabilele 1, 2 și 3 pentru oferta cu -10%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate
- *Drept de proprietate transmis :*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de finanțare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de vanzare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de piață:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Cheltuieli după cumpărare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
  
- *Localizare:*
  - S-au ajustat negativ comparabilele 1 și 2. În urma analizei de piață s-a observat că prețurile proprietăților din comuna Caiuți și zona industrială a Mun. Onesti sunt cu aprox. 20-40% mai mari față de cele din comuna Stefan cel Mare.
- *Destinație:*
  - nu au fost necesare ajustari;
  
- *Suprafața:*

Se apreciază o ajustare de 0.5% pentru fiecare 2000 mp diferență în plus sau minus.

  - Comparabilă 1 se corectează cu  $(19323-5200)/2000 * 0.5\% = -4\%$
  - Comparabilă 2 se corectează cu  $(34100-19323)/2000 * 0.5\% = 4\%$
  - Comparabilă 3 se corectează cu  $(19323-2864)/2000 * 0.5\% = -4\%$
  
- *Utilități disponibile*
  - nu au fost necesare ajustari;
  
- *Topografie:*
  - S-au aplicat ajustări negative pentru comparabilele 1 și 2. În urma analizei de piață terenurile cu topografie plană sunt cu aproximativ 5% mai mari față de cele cu topografie în pantă;
  
- *Acces deschidere:*
  - S-au ajustat comparabilele 1 și 2 cu -10% deoarece în urma analizei de piață s-a observat că prețurile proprietăților cu acces direct la drum asfaltat (drum principal/ asfaltat) sunt cu 10% mai mari față de cele care au acces de pe drum de exploatare.

S-a ales valoarea finală de la comparabilă 3, care are cea mai mică ajustare totală brută procentuală, respectiv **2.6 Euro/mp (rotunjit)**.

**Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii****254.400 LEI (50.200 EURO la cursul 1 EURO=5.0677 LEI)**

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. **Adecvarea** unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere tipul proprietatii, cea mai adecvata si pretabilă abordare este abordarea prin piață.
2. **Precizia** – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Din analiza de piata efectuata, acuratețea informațiilor privind ofertele proprietatilor expuse spre vanzare conduce la o mai buna precizie a abordarii prin piata in detrimentul celorlalte abordari utilizate.
3. **Cantitatea informatiilor** Informațiile privind vânzările de proprietati similare sunt mult mai numeroase in detrimentul informatiilor necesare aplicarii celorlalte abordari utilizate.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, utilizarea desemnata a evaluării si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordării prin piata**.

Astfel:

**Valoare de piata proprietate = 50.200 euro****respectiv 254.400 lei****la cursul valutar de 5.0677 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării 9.07.2025.****Valoarea nu contine TVA**

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L.

Membru Corporativ al ANEVAR

EVALUATOR AUTORIZAT,

Berian Corina Ioana

Membru Titular ANEVAR (EPI, EBM)



*În baza legii 50/1991, art. 17 limita minima a pretului concesiunii se stabileste astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a prețului de vanzare al terenului, in conditii de piata:*

**VALOAREA ESTIMATA A REDEVENTEI ANUALE:**

**2.008 euro, echivalent 10.176 lei**

**Valoarea nu contine TVA**

**Anexa 1 – Fotografii ale proprietatii**



13

ROMANIA  
JUDETUL BACAU  
COMUNA STEFAN CEL MARE  
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind inscrierea in domeniul privat al comunei a suprafetei de 100.476 mp teren arabil situat in satul Radeana Comuna Stefan cel Mare, Judetul Bacau

Consiliul local al comunei Stefan cel Mare, Judetul Bacau, intrunit in sedinta ordinara din data de 05.09.2018 ;

Avand in vedere expunerea primarului comunei Stefan cel Mare raportul comisiei de specialitate inregistrat sub nr.5551/05.09.2018 si raportul compartimentului de specialitate inregistrat sub nr. 5454/03.09.2018;

Luând in considerare : - art. 4 din Legea nr. 213/1998 – privind bunurile proprietate publica , cu modificari si completari - art. 553, 555-557 Codul civil - din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009) – republicat. În temeiul art. 36, alin. 2, lit.c) coroborat cu art. 121, alin. 1 si 2, art. 122, art. 45, alin. 3 si art. 115, alin. 1), lit. b) din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale – Republicata.

In temeiul art 36 alin. 2 lit.c) coroborat cu art.45(1) si art.61 alin.2 din Legea administratiei publice locale, nr 215/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE :

Art.1.Se aproba inscrierea in domeniul privat al comunei Stefan cel Mare, judetul Bacau a unor suprafete de teren arabil structurate astfel:

- a) Teren arabil in suprafata de 55.351 mp situat in Tarlaua 40 Parcela 1076/100 ;
- b) Teren arabil in suprafata de 19.323 mp situat in Tarlaua 40 Parcela 1076/101;
- c) Teren arabil in suprafata de 10.000 mp situat in Tarlaua 39 parcela 1071/400;
- d) Teren arabil in suprafata de 15.802 mp situat in tarlaua 39 Parcela 1071/401,

suprafete situate in satul Radeana comuna Stefan cel Mare, Judetul Bacau conform planului de amplasament si delimitare a imobilului si anexei nr.1 care face parte integrala din prezenta hotarare.

Art.2. Prezenta hotarare va fi comunicata :

- Institutiei Prefectului Bacau,
- Biroului financiar contabil, si va fi adusa la cunostinta publica prin grija secretarului comunei;

PRESEDINTE SEDINTA  
Consilier, CHELARU Constantin

Nr.40  
Din 05.09.2018



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL COMUNEI  
Adriana GHERASIM



CONFORM CU  
ORIGINALUL

Accasta hotarare a fost adoptata de catre Consiliul Local Stefan cel Mare, in sedinta ordinara din data de 05.09.2018 cu respectarea prevederilor art.45 alin.1) cu un numar 15 de voturi pentru, .....voturi contra, ..... abtineri, din numarul total de 15 Consilieri Locali in functie si 15 consilieri locali prezenti

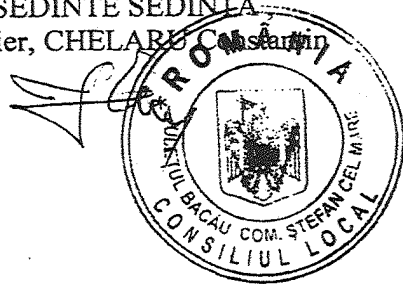
ROMANIA  
JUDETUL BACAU  
COMUNA STEFAN CEL MARE

ANEXA NR.1  
LA HCL NR. 40/05.09.2018

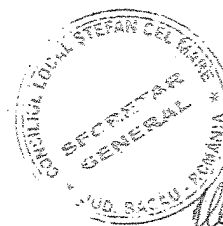
BUNURI IMOBILE

Nr.crt	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Situatia actual a bunului
1	Teren extravilan Arabil -55.351 mp	T.40 P.1076/100	H.C.L. 40/ 05.09.2018
2	Teren extravilan Arabil- 19.323 mp	T.40 P.1076/101	H.C.L. 40/ 05.09.2018
3	Teren extravilan Arabil-10.000 mp	T.39 P.1071/400	H.C.L. 40/ 05.09.2018
4	Teren extravilan Arabil- 15.802 mp	T.39 P.1071/401	H.C.L. 40/ 05.09.2018

PRESEDINTE SEDINTA  
Consilier, CHELARE Constantin



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL COMUNEI  
Adriana GHERASIM



CONFORM CU  
ORIGINALA



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

Nr. cerere 20395  
Ziua 26  
Luna 06  
Anul 2025

Cod verificare  
100190842476



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63806 Ștefan Cel Mare

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Ștefan Cel Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63806	19.323	Teren neimprejmuit; Imobil neimprejmuit. Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa din cauza lipsei planului parcelar

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>20395 / 26/06/2025</b> Act Administrativ nr. h.c.l. nr. 40, din 05/09/2018 emis de Consiliul local al comunei Ștefan cel Mare; Act Administrativ nr. adresa nr.7456, din 25/06/2025 emis de Primaria Ștefan cel Mare;	
B1 1/1 intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1) <b>COMUNA ȘTEFAN CEL MARE, DOMENIUL PRIVAT</b>	

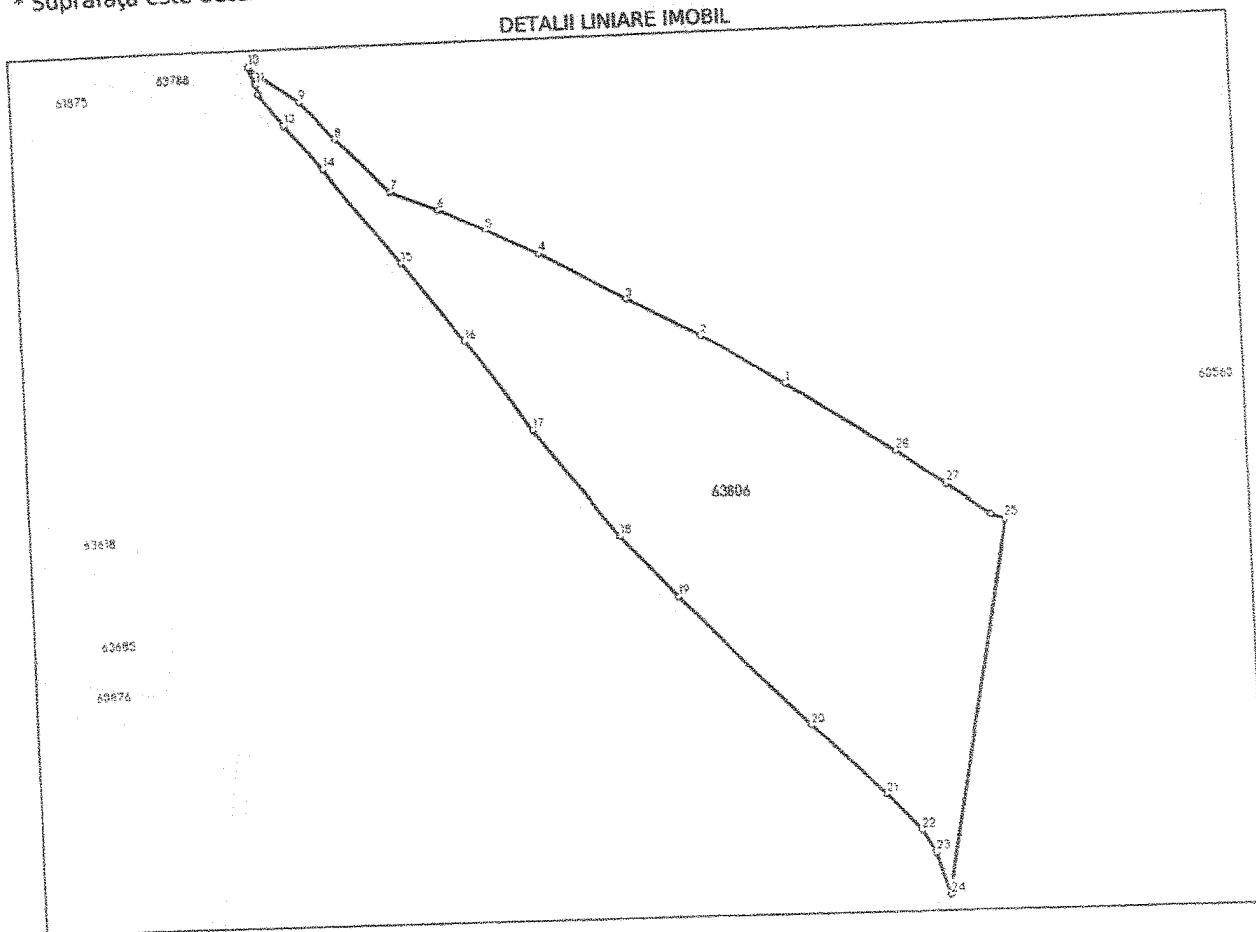
### C. Partea III. SARCINI .

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

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Imobil neînregistrat. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar
63806	19.323	

\* 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	NU	19.323	40	1076/101	-	

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	34.263
3	4	35.066
5	6	18.335
7	8	26.71
9	10	20.836
11	12	3.228

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	29.515
4	5	20.33
6	7	17.952
8	9	18.661
10	11	6.263
12	13	14.194

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
		21.04			42.963
13	14	36.582	14	15	39.042
15	16	46.925	16	17	29.443
17	18	65.402	18	19	36.531
19	20	17.606	20	21	9.225
21	22	14.923	22	23	135.008
23	24	5.278	24	25	18.413
25	26	20.341	26	27	45.174
27	28		28	1	

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.  
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
 26-06-2025

Data eliberării,  
 / /

Asistent Registrator,  
 NELA CARMEN BRAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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