

COMUNA GIROV

NR.6061/ 25.05.2026

CONVOCATOR

Sunteți convocați în ședință de îndată pentru data de 25.05.2026, care va avea loc în Căminul Cultural Girov , la ora 17,00 , ședința pe comisii ora 16,30, cu următoarea ordine de zi:

1.PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 47 din 22.05.2026 privind transmiterea unui teren pășune din domeniul privat al comunei Girov în domeniul privat al județului Neamț.

Consilieri :

Abrănoaei Buliga Ioan-Alexandra _____
Avasiloeaiei Nicolae- Ciprian _____
Butnaru Ilie-Sebastian _____
Chihaia Octavian _____
Cibotariu Paulică _____
Ciorșac Constantin _____
Covrig Maria _____
Lungu Ștefan _____
Nechita Vlad _____
Petrariu Irinel-Radian _____
Popa Marius-Gabriel _____
Sarion Florinel _____
Stan Clement _____
Țipoș Alina-Veronica _____
Vasiliu George-Lucian _____

Secretar general,
Elena-Luminița DASCĂLU



Comuna Girov

Județul Neamț

Nr.6063/25.05.2026

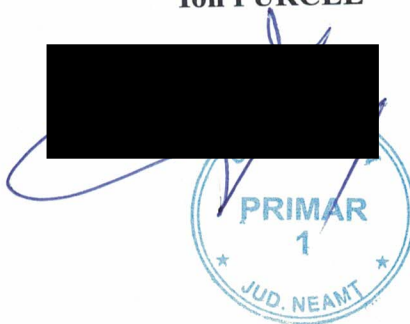
ANUNȚ

Sunteți convocați în ședință de îndată pentru data de 25.05.2026, care va avea loc în Căminul Cultural Girov , la ora 17,00 , ședința pe comisii ora 16,30, cu următoarea ordine de zi:

1.PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 47 din 22.05.2026 privind transmiterea unui teren pășune din domeniul privat al comunei Girov în domeniul privat al județului Neamț.

PRIMAR,

Ion PURCEL



COMUNA GIROV
CONSILIUL LOCAL GIROV
PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 47 din 22.05.2026

Privind transmiterea unui teren pășune din domeniul privat al comunei GIROV în domeniul privat al județului Neamț

Ion PURCEL primarul comunei Girov;

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului județean Neamț nr.54 din 26.02.2026 privind solicitarea de transmitere a unui teren pășune din proprietatea comunei Girov, în proprietatea județului Neamț;
- Raportul de evaluare nr.67/31.03.2026 , efectuat de EXPERT EVAL SRL, Piatra Neamț, prin evaluator ANEVAR, Postole Neculai.
- Referatul de aprobare nr. 4749/27.04.2026 al primarului comunei Girov în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate nr. 4503/23.04.2026 al inspectorului principal dna Nicolae Ioana-Laura ;

În temeiul dispozițiilor art.129 alin (2) lit.c, art.296 alin(2) , precum și ale art.196 alin(1) lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE :

Art. 1 (1)– Se aprobă transmiterea unui teren pășune din domeniul privat al comunei Girov în domeniul privat al județului Neamț , în suprafață de 10,4672 ha, conform planului de amplasament din documentația cadastrală cu NC 50190, înscris în CF 50190 Girov, situat în Girov, ”Islaz Ilișești”, cu plata contravalorii bunului aferente valorii de inventar actualizate, în condițiile legii ,efectuată de evaluator ANEVAR, EXPERT EVAL SRL ,Piatra Neamț, în valoare de 229.900 lei , echivalent a 45.080 Euro, 0,43 euro/mp, în scopul realizării unor investiții complementare”Sistemului de management integrat al deșeurilor în județul Neamț.”

Art.2 - Se aprobă raportul de evaluare nr.67/31.03.2026, efectuat de SC EXPERT EVAL SRL, Piatra Neamț, prin evaluator ANEVAR, Postole Neculai.

(2) -Terenul poate fi utilizat exclusiv pentru realizarea obiectivului „Sistemului de management integrat al deșeurilor în județul Neamț.”

Art. 3 –În cazul în care lucrările de construire a obiectivului anterior menționat , nu se va realiza, bunul imobil prevăzut la art.1, ali(1) va reveni în domeniul privat al comunei Girov, sub formă de răscumpărare cu drept de preempțiune pentru comuna Girov, în termen de maxim 6 luni de la realizarea obiectivului. Prețul de răscumpărare nu poate depăși sub nici o formă valoarea de achiziție a terenului de 45.080 euro.

Art.4 - Se va proceda la operarea modificărilor în cartea funciară a comunei Girov;

Art.5- Ion PURCEL , primarul comunei Girov va duce la îndeplinire prezenta .

Art.6 – Secretarul general al comunei Girov va asigura comunicarea prezentei hotărâri instituțiilor și persoanelor interesate.

Inițiator,
Primar,
Ion PURCEL

Avizează pentru legalitate,
Secretar general al comunei
Elena-Luminița Dascălu

PRIMAR
1

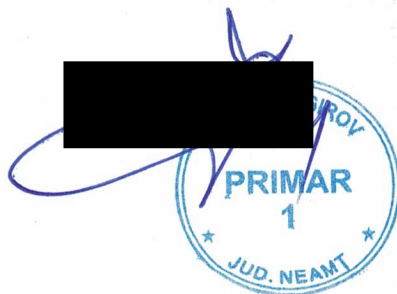
Comuna Girov
Județul Neamț
Nr. 4749/27.04.2026

Referat de aprobare

- Având în vedere Hotărârea Consiliului județean Neamț nr.54 din 26.02.2026 privind solicitarea de transmitere a unui teren pășune din proprietatea comunei Girov, în proprietatea județului Neamț;
- Raportul de evaluare nr.67/31.03.2026 , efectuat de EXPERT EVAL SRL, Piatra Neamț, prin evaluator ANEVAR, Postole Neculai.

În urma solicitării Consiliului Județean Neamț se impune **transmiterea unui teren pășune din domeniul privat al comunei Girov în domeniul privat al județului Neamț , în suprafață de 10,4672 ha, conform planului de amplasament din documentația cadastrală cu NC 50190, înscris în CF 50190 Girov, situat în Girov, "Islaz Ilișești", cu plata contravalorii bunului aferente valorii de inventar actualizate, în condițiile legii ,efectuată de evaluator ANEVAR, EXPERT EVAL SRL ,Piatra Neamț, în valoare de 229.900 lei , echivalent a 45.080 Euro, 0,43 euro/mp,în scopul realizării unor investiții complementare”Sistemului de management integrat al deșeurilor în județul Neamț.”**

Primar,
Ion PURCEL



ROMÂNIA
Județul Neamț
Primăria Comunei Girov
Nr. 4503 din 23.04.2026

APROBAT,
PRIMAR



RAPORT DE SPECIALITATE

Urmarea solicitării depusă la sediul Primăriei comunei Girov, de către Județul Neamț Consiliul Județean nr. înregistrare 54/26.02.2026, respectiv 2206 din 27.023.2026, subsemnata NICOLAE Ioana - Laura, în calitate de inspector principal Compartimentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, în cadrul Primăriei comunei Girov, aduc la cunoștință prin prezenta, că este necesară emiterea unei H.C.L.Girov pentru aprobarea solicitării Consiliul Județean Neamț de **transmitere din domeniul privat al Comunei Girov, județul Neamț în domeniul privat al Județului Neamț** a terenului, în suprafață de **10,47hectare**, identificat cu număr cadastral **NC50190**, categoria de folosință **pășune extravilan U.A.T. Girov**, în scopul realizării unor **investiții complementare Sistemului de management integrat al deșeurilor în Județul Neamț**.

Solicitant,

Inspector clasa I grad profesional principal
Urbanism și Amenajarea teritoriului
ing. NICOLAE Ioana-Laura





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50190 Girov

Nr. cerere 22125
Ziua 03
Luna 04
Anul 2026

Cod verificare
100205740585



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Girov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50190	Din acte: 380.000 Masurata: 104.672	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18560 / 04/09/2009		
Act Notarial nr. act de dezmembrare 1510, din 03/09/2009 emis de BNP GALATANU DOINA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 50190 a imobilului cu numarul cadastral 50190/Girov, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 50169 in scris in cartea funciara 50169;	A1
Act Administrativ nr. ORDINUL 231, din 02/07/2009 emis de PREFECTURA NEAMT (H.C.L. GIROV NR. 45/29.05.2009 SI LISTA- INVENTAR CUPRINZAND BUNURILE CE ALCATUIESC DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI GIROV - ANEXA 2);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) PRIMARIA COMUNEI GIROV- DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50169/Girov, in scrisa prin inchierea nr. 14845 din 29-JUL-09;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Consiliul Județean Neamț
Nr. 54 din 26.02.2026
PRIMĂRIA COM. GIROV
VĂ ÎNAINȚĂM,



JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA GIROV
NR. 2206 DIN 27.02.2026



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL JUDEȚEAN
HOTĂRÂRE

privind aprobarea solicitării de transmitere a unui bun din domeniul privat al
Comunei Girov în domeniul privat al Județului Neamț

Consiliul Județean Neamț;

În conformitate cu principiul autonomiei locale, așa cum este prevăzut în art. 3 alin. 1 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997, autoritățile administrației publice locale au dreptul și capacitatea efectivă de a soluționa și de a gestiona, în cadrul legii, în nume propriu și în interesul populației locale, o parte importantă a treburilor publice;

Examinând referatul de aprobare nr.51/6.315/(RU)6.316/19.02.2026 al domnului Daniel-Vasilică Harpa, președintele Consiliului Județean Neamț;

Văzând rapoartele de specialitate nr.51/6.390/(SGD23)121/19.02.2026 al Direcției generale investiții, proiecte și infrastructură județeană și, respectiv, nr.51/6.417/(SGD23)127/20.02.2026 al Direcției de management și proiecte sociale, extrasul de carte funciară nr.50190 Girov, precum și avizele comisiilor de specialitate;

Ținând cont de adresa nr.19.144/13.02.2026 a Ministerului Investițiilor și Proiectelor Europene;

Luând act de dezbaterile din ședința plenului Consiliului Județean Neamț;

În temeiul dispozițiilor art.5 lit.,bb”- „ee”, lit.,i”, art.139 alin.(1)–(3), art.182 alin.(4), art.228 alin.(3), art.173 alin.(1) lit.,c”, alin.(5) lit.,m”, art.360, precum și ale art.196 alin.(1) lit.,a” din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă solicitarea de transmitere din domeniul privat al Comunei Girov, județul Neamț, în domeniul privat al Județului Neamț, a unui teren, în suprafață de 10,47 hectare, identificat potrivit extrasului de carte funciară nr.50190 Girov, cu plata contravalorii bunului aferente valorii de inventar actualizate, în condițiile legii, în scopul realizării unor investiții complementare Sistemului de management integrat al deșeurilor în Județul Neamț.

Art.2: (1) Prezenta hotărâre devine obligatorie de la data comunicării.

(2) Direcția de management și proiecte sociale și Direcția generală investiții, proiecte și infrastructură județeană vor lua măsurile ce se impun în vederea aducerii la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Către,

PRIMARIA COMUNEI GIROV

Vă transmitem alaturat raportul de evaluare detaliat al **inscrierii în contabilitate a valorii juste** a proprietății teren extravilan în suprafața de 10,4672 Ha conform Plan de amplasament din Documentația cadastrală cu NC 50190, înscris în CF 50190 Girov, situat în Girov, "Islaz Ilisesti", com. Girov, proprietatea COMUNEI GIROV, jud Neamt.

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (raportare financiară – inscrierea în contabilitate), 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 justă”, așa cum este definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Inspekția în teren a avut loc pe data de 28.03.2026, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 28.03-31.03.2026.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 31.03.2026.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportare, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietății imobiliare s-a aplicat abordarea prin piață. Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calculelor prezentate, **valoarea estimată**, fără TVA, este situată în jurul valorii de:

DOUA SUTE DOUAZECI SI NOUA MII NOUA SUTE LEI

229.900 lei, echivalent 45.080 Euro

(valoare unitară 0,43 euro/mp)

1 Euro=5,0989 valabil 31.03.2026

Firma noastră, sub semnătura administratorului său, Neculai Postole ca o garanție a protecției intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- inspekția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluatori ai firmei noastre, în prezența administratorului firmei;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea;

- după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse;
- raportul a fost realizat în conformitate cu Codul Etic și Standardele Profesionale ale ANEVAR valabile la data de referință;
- raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative prezentate în cadrul său, acesta identifică toate condițiile limitative;
- realizarea evaluării precum și onorariul încasat nu depind de valoarea raportată;
- în prezent are calitatea de membru corporativ al ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare

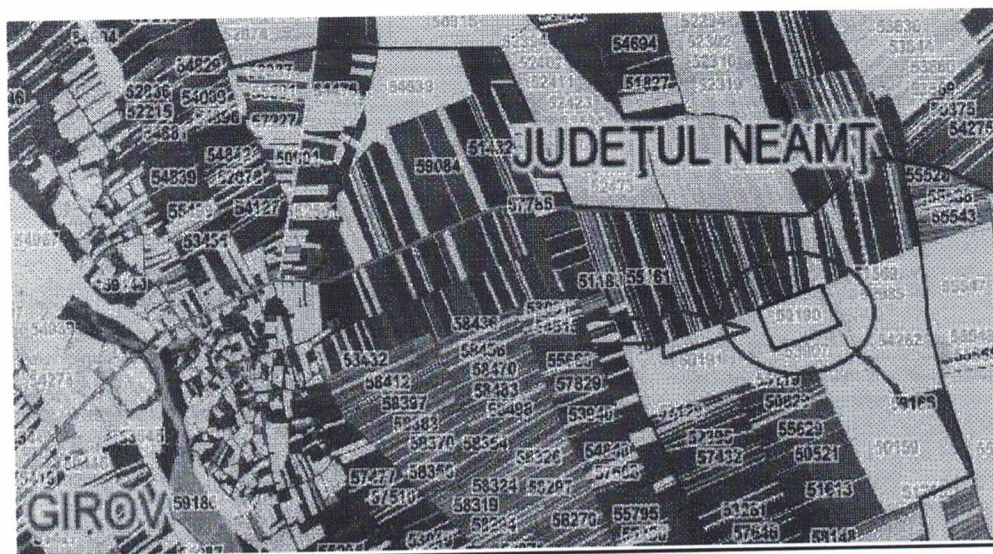
Elaborat de :
SC "EXPERT EVAL" SRL Piatra Neamt
Administrator
Postole Neculai



Raport de evaluare

TEREN EXTRAVILAN 10,4672 mp

situat în sat Girov, "pct Islaz Ilisesti", com Girov, județ Neamt



Proprietar: COMUNA GIROV.

Solicitant: PRIMARIA COMUNEI GIROV.

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului **SC EXPERT EVAL SRL**, al clientului si al utilizatorului **PRIMARIA COMUNEI GIROV, jud Neamt**.

Martie 2026-

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	5
2. Declarație de conformitate.....	5
3. Certificarea evaluatorului	6
4. Termenii de referință ai evaluării.....	7
Proprietatea evaluată (Activul)	7
Clientul	7
Utilizarea desemnată.....	7
Utilizatorul desemnat	7
Evaluatorul	7
Moneda evaluării	7
Data evaluării	7
Tipul valorii utilizate	7
Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	11
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	11
Ipoteze și ipoteze speciale	11
Specialist	12
Factorii de mediu, sociali și de guvernare	12
Tipul raportului sau a altor documente elaborate.....	13
Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	13
Conformitatea cu SEV	13
5. Prezentarea datelor.....	14
Prezentarea proprietății imobiliare subiect.....	14
Descrierea juridică.....	14
Date despre zonă, vecinătăți și amplasare:	14
Caracteristici teren	15
Tipul proprietății; definirea pieței.....	15
Analiza pieței imobiliare	15
aprox. 3.500–6.000 euro/ha.	16
6. Analiza datelor și concluziilor	20
Cea mai bună utilizare	20
Modul de abordare a valorii	20
Evaluarea terenului	20
7. Concluzii. Recomandarea valorii.....	24

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	PRIMARIA COMUNEI GIROV		
Utilizator	PRIMARIA COMUNEI GIROV		
Data raportului de evaluare	31.03.2026		
Data inspecției	28.03.2026		
Data evaluării	31.03.2026		
Evaluator autorizat	Neculai Postole, Evaluator Autorizat EPI, EI Legitimăție 15508		
Compania de evaluare	EXPERT EVAL, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0189, Polița de asigurare de răspundere profesională - OMNIASIG V.I.G. S.A./polița seria G nr. 869837 din 06.03.2026 -500.000 Euro/an.		
Reprezentant – funcția	Neculai Postole – Administrator.		
Tip proprietate	TEREN EXTRAVILAN: 10,4672 mp , conform Extras CF nr cerere 22125		
Adresa proprietății	Sat Girov, "Islaz Ilisesti", com Girov, județ Neamt.		
Cartier / amplasare	Zona marginasa a localitatii.		
Utilități	-		
Suprafețe	Construcție	-	
	Teren	S teren: 10,4672 Ha- conform Extras CF 50190 Girov– categorie de folosinta: pasune.	
Proprietar	COMUNA GIROV.		
Utilizare existentă	TEREN EXTRAVILAN 10,4672 ha.		
Curs de schimb valutar	5,0989 LEI/EUR.		
VALOAREA JUSTA TEREN	229.900	Lei	45.080 EUR
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Sarcini înregistrate	A fost prezentat : Extras CF numar cerere22125. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este liber de sarcini.		
Observații speciale	- Nu e cazul		
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate/ ocumentăția cadastrală)	- Nu sunt		

2. Declarație de conformitate

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. De asemenea, declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în *Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat*.

3. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și Utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Neculai Postole
Evaluator Autorizat EI, EPI



4. Termenii de referinta ai evaluarii

Proprietatea evaluata (Activul)

Proprietatea evaluata o reprezinta un **Teren extravilan, cu numar cadastral NC 50190, inscris in CF 50190 GIROV.**

Clientul

Clientul este **PRIMARIA GIROV.**

Utilizarea desemnata

Scopul evaluării este determinarea valorii juste a terenului la data de 31.03.2026.
Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat.

Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat este **PRIMARIA GIROV.**

Evaluatorul

Evaluator este SC EXPERT EVAL SRL, societate membra ANEVAR, cu Autorizatia nr.0189, valabila 2026, prin reprezentant Neculai Postole, membru titular ANEVAR, specializarea EI, EPI, legitimat cu legitimatia 15508.

Moneda evaluarii

Evaluarea a fost efectuata in Lei, dar a fost echivalata si in Euro la cursul de la data evaluarii.

Data evaluarii

Data evaluarii este 31.03.2026, iar data raportului de evaluare este 31.03.2026.

Tipul valorii utilizate

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 și luând în considerare factorii de prudență asumați în aplicarea metodelor, s-a putut proceda la estimarea „**VALORII JUSTE**” utilizabila pentru scopul exprimat. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definita conform standardelor ANEVAR 2025 si care defineste valoarea de piata astfel:

“VALOAREA JUSTA conform IFRS 13 se definește ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”

**Conform SEV 102 Tipuri ale valorii, Anexă, A70, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.*

Pentru estimarea valorilor care au stat la baza ajustarilor, s-au utilizat prevederile **Normelor metodologice la Ordinul MF nr.3471/2008** și prevederile **HG 1553/2003**. În această normă se specifică:

“(1) Prin actiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente in patrimoniul institutiilor publice se realizeaza *actualizarea valorii elementelor patrimoniale* respective in situatiile financiare anuale ale anului in care s-a efectuat reevaluarea.

(2) Reevaluarea activelor fixe corporale se efectueaza cu scopul determinarii valorii juste a acestora la data bilanțului, tinandu-se seama de inflatie, utilitatea bunului, starea acestuia si de pretul pietei, atunci cand valoarea contabila difera semnificativ de valoarea justa.

Valoarea justa se determina pe baza unor evaluari efectuate, de regula, de evaluatori autorizati conform reglementarilor legale in vigoare.

Institutiile publice, indiferent de sursa de finantare a cheltuielilor si de subordonare inventariaza activele fixe corporale aflate in patrimoniul lor, care urmeaza sa fie reevaluate.

Activele fixe corporale ale institutiilor publice se reevalueaza dupa cum urmeaza:

a) activele fixe corporale aflate in patrimoniu: terenuri si amenajari la terenuri, constructii, instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii, mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie a valorilor umane si materiale si alte active fixe corporale;

b) activele fixe corporale date in concesiune, cu chirie, in folosinta gratuita persoanelor juridice fara scop patrimonial, precum si cele date in administrarea regiilor autonome;

c) capacitatile puse in functiune partial, de natura activelor fixe corporale pentru care inca nu s-au intocmit formele de inregistrare ca active fixe corporale;

d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrari de investitii (modernizari, reparatii capitale, reabilitari, consolidari etc.) care au majorat valoarea de inregistrare in contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finantare a investitiilor.

Reevaluarea se efectueaza separat pentru valoarea de inregistrare de la data intrarii in patrimoniu sau data ultimei reevaluari si separat pentru valoarea investitiei, prin aplicarea indicilor de pret corespunzatori perioadelor cand acestea au intrat in patrimoniu sau au fost reevaluate si cand au fost efectuate investitiile.

Valoarea actualizata a activelor fixe corporale modernizate se determina prin insumarea valorilor actualizate ale valorii de inregistrare in contabilitate cu valoarea actualizata a investitiilor;

e) activele fixe corporale achizitionate de institutiile publice in cadrul contractelor de leasing financiar;

f) activele fixe corporale aflate la reprezentantele diplomatice, comerciale, militare din strainatate, in zonele de conflict. Acestea se inventariaza si se reevalueaza de institutiile publice in patrimoniul carora sunt inregistrate.

Nu se reevalueaza:

a) activele fixe corporale care au intrat in patrimoniul institutiilor publice in cursul anului in care se efectueaza reevaluarea si au fost inregistrate in contabilitate la costul de achizitie, de productie sau la valoarea justa, dupa caz;

b) activele fixe corporale care la data reevaluării au durată normală de funcționare expirată;

c) activele fixe corporale aflate in conservare, precum si rezervele de mobilizare care sunt evidentiata in contabilitate ca active fixe corporale;

d) activele fixe corporale pentru care au fost intocmite documentele, dar nu s-au obtinut aprobarile legale de scoatere din functiune, si care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate.

e) activele fixe corporale in curs de executie.

În reevaluarea efectuată am aplicat art.6 din norme:

Art. 6.

(1) In cazul in care, ulterior recunoasterii initiale ca activ, valoarea unui activ fix corporal este determinata pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultata din reevaluare va fi atribuita activului, in locul costului de achizitie/costului de productie sau al oricarei alte valori atribuite inainte acelu activ. In astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului avand in vedere noua valoare a acestuia, determinata in urma reevaluării.

(2) Diferenta dintre valoarea rezultata in urma reevaluării si valoarea de inregistrare in contabilitate conduce la cresterea sau descresterea rezervelor din reevaluare. "

De asemenea s-a ținut cont de **Standardele Internațional de Evaluare 2025, GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile** si informatiile furnizate de catre personalul de specialitate al unitatii.

Valorile au fost estimate tinand cont de cele cateva principii fundamentale :

1. Activele din sectorul public sunt acele active deținute și/sau controlate de către entități guvernamentale sau cvasi-guvernamentale, în scopul furnizării de bunuri sau servicii publice. Principiile care se aplică la evaluarea activelor din sectorul public sunt, în esență, aceleași ca și pentru orice alte active.

2. Proprietatea din sectorul public cuprinde atât active ale proprietății generatoare de numerar, cât și ale proprietății negeneratoare de numerar, ca și active specializate, incluzând: activele de patrimoniu și protejate.

La fel ca și activele din sectorul privat, și cele din sectorul public se împart în două categorii: din exploatare și din afara exploatării. Activele din afara exploatării includ investițiile și activele în surplus.

3. IPSAS-urile și IFRS-urile adoptă două modele pentru recunoașterea în bilanț a activelor imobiliare: un model bazat pe cost și unul bazat pe valoarea justă. Atunci când se folosește valoarea justă, este necesară o reevaluare a activului, iar acest Standard de Aplicație se axează pe aceste circumstanțe particulare în care trebuie raportată valoarea de piață.

Câteva definiții ale elementelor din evaluare o prezentăm mai jos:

- *Costul de înlocuire net.* Costul curent de înlocuire a unui activ cu echivalentul său modern minus deducerile pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și optimizare;

- *Depreciere.* O pierdere în valoare din cauza diminuării utilității totale a proprietății, cauzată de deteriorare, de modificări tehnologice, modificări ale comportamentului uman și de cerințe sau modificări de mediu. Deprecierea uneori este clasificată în funcție de elemente ca proiect și funcționalitate depășite, elemente structurale ale proiectului, care nu îndeplinesc cerințele standardelor curente și de factori din afara activului, cum sunt modificările în cererea de utilizare.

- *Activ din sectorul public.* O proprietate deținută și/sau administrată de o agenție guvernamentală sau cvasi-guvernamentală, pentru furnizarea unor servicii sau bunuri publice. Activele din sectorul public cuprind mai multe tipuri de active, incluzând proprietățile convenționale, cum sunt activele de patrimoniu și activele protejate, infrastructura, rețelele/instațiile de utilități publice, activele recreaționale și clădirile publice (de ex. unitățile militare), fiecare din aceste categorii fiind incluse în imobilizări corporale în sensul IPSAS-urilor și IFRS-urilor.

Activele din sectorul public includ în mod tipic:

- a) active care au titlu de proprietate atipic, nu se pot înlocui, nu sunt generatoare de numerar sau furnizează bunuri sau servicii în lipsa oricărui concurent pe piață;
- b) terenul cu restricții în ceea ce privește vânzarea sau închirierea acestuia; și
- c) terenul, care este destinat pentru o utilizare specializată și care nu reprezintă, în mod necesar, cea mai bună utilizare a sa.

Valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor. Valoarea adăugată terenului prin amenajări și construcții, cum ar fi clădiri, structuri sau modificări aduse terenului de natură permanentă, implicând cheltuieli de muncă și capital, cu intenția de a crește valoarea sau utilitatea proprietății. Amenajările terenului și construcțiile existente au modalități de utilizare și durate de viață economică diferite.

Clasificarea activelor determină care dintre IPSAS-uri să fie aplicat. În IPSAS 17, paragrafele 26 și 27, se specifică faptul că un element al imobilizărilor corporale deținut pentru producerea sau furnizarea bunurilor sau serviciilor ar trebui să fie evaluat la costul său, sau când un activ este dobândit fără nici un cost, costul său este valoarea sa justă, la data achiziției. IPSAS 17, paragraful 42 impune ca, după recunoaștere, astfel de active să fie luate în evidență ori prin modelul prin cost ori prin modelul de reevaluare (valoarea justă).

IPSAS 17 abordează modelul costului în paragraful 43 după cum urmează:

„Ulterior recunoașterii inițiale a unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la costul său minus orice amortizare acumulată și orice pierdere acumulată din depreciere.”

Modelul valorii juste, care impune reevaluări regulate, este explicat după cum urmează: Ulterior recunoașterii inițiale a unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la valoarea reevaluată, care este valoarea sa justă de la data reevaluării minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierderi din depreciere acumulate ulterior. Reevaluările ar trebui făcute cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată utilizându-se valoarea justă, de la data raportării.”

Valoarea justă nu este în mod necesar sinonimă cu valoarea de piață. Este folosită în IPSAS-uri în diferite contexte.

Când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare la valoarea justă, conform IPSAS 17, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea lor justă după cum urmează:

a) „În general, valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este determinată prin evaluare, pe baza datelor de pe piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare” (IPSAS 17, paragraful 45).

b) „Dacă nu există date de piață disponibile, pentru a determina valoarea de piață a unei imobilizări corporale, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului de imobilizare corporală poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare...” (IPSAS 17, paragraful 47).

c) „Dacă nu există date de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de mijloace fixe mobile, o entitate poate determina valoarea justă utilizând...costul de înlocuire net sau abordările prin costul de reabilitare sau pe baza unităților de servicii.” (IPSAS 17, paragraful 48)

„Pentru anumite active din sectorul public, poate fi dificilă stabilirea valorii lor de piață din cauza absenței tranzacțiilor de piață pentru aceste active. Anumite entități din sectorul public pot deține pachete mari de astfel de active”. (IPSAS 17, paragraful 46) „Acolo unde nu există dovezi disponibile pentru a determina valoarea de piață într-o piață activă și lichidă a unui element al proprietății, valoarea justă a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare”.

➤ *Valoarea justa a terenurilor si cladirilor este, de obicei, valoarea lor de piata. Atunci cand nu exista nici o posibilitate de a identifica o valoarea de piata... acele active sunt evaluate la costul de inlocuire, mai putin amortizarea corespunzatoare.*

➤ *valoarea de piata – este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

➤ *Valoarea justa : reprezinta suma pentru care un activa ar putea fi schimbat de bunavoie intre doua parti aflate in cunostinta de cauza, in cadrul unei tranzactii cu pretul determinat obiectiv. Valoarea justa poate sau nu sa coincida cu valoare de piata pentru un anumit bun.*

➤ *Costul de inlocuire net (CIN) : Costul curent necesar pentru inlocuirea unui activ cu activul sau modern echivalent din care se scade deteriorarea fizica si toate formele relevante ale depreciarii si optimizarii.*

„Dacă nu există nicio evidență de piață a valorii juste, din cauza naturii specializate a unui element al imobilizărilor corporale, ar putea fi necesar ca o entitate să estimeze valoarea justă prin folosirea abordării prin costul de înlocuire net sau abordărilor prin costul de refacere/restaurare sau al unităților de servicii (a se vedea IPSAS 21). Costul de înlocuire net al unui element de imobilizări corporale poate fi stabilit prin referirea la prețul de piață pentru cumpărarea componentelor utilizate în producerea activelor sau la un preț anterior indexat al aceluiași activ sau unui activ similar. Dacă se folosește o metodă a prețului indexat, este necesar raționamentul profesional pentru a vedea dacă tehnologiile s-au modificat esențial în acea perioadă și dacă capacitatea activului de referință este similară cu cea a activului supus evaluării”. (IPSAS 17, paragraful 48).

Abordarea prin costul de înlocuire net – IPSAS 21

*„Conform acestei abordări, valoarea actualizată a potențialului de servicii rămas al unui activ se determină ca fiind costul de înlocuire net al activului. Costul de înlocuire al unui activ este costul înlocuirii potențialului brut de serviciu al activului. Acest cost este un cost net, pentru a reflecta activul în condiția sa curentă de utilizare. Un activ poate fi înlocuit fie prin reproducerea activului existent, fie prin înlocuirea potențialului brut de servicii al activului. Costul de înlocuire net se determină ca fiind costul de reproducție sau de înlocuire a activului, oricare din acestea este mai mic, minus amortizarea acumulată calculată pe baza unui astfel de cost, pentru a reflecta potențialul de servicii deja consumat sau expirat al activului”. (IPSAS 21, paragraful 41)

*„Costul de înlocuire și costul de reproducție ale unui activ sunt determinate pe o bază „optimizată”. Explicația este că entitatea nu ar înlocui sau reproduce activul printr-un activ asemănător dacă activul înlocuit sau produs ar fi un activ supraproiectat sau cu supracapacitate. Activele supraproiectate conțin caracteristici care nu sunt necesare pentru bunurile sau serviciile pe care le furnizează activul. Activele cu supracapacitate sunt activele care au o capacitate mai mare decât cea necesară pentru satisfacerea cererii de bunuri și servicii furnizate de activ. Determinarea costului de înlocuire sau a costului de reproducție a unui activ pe o bază optimizată reflectă astfel potențialul de servicii cerut de la activ”. (IPSAS 21, paragraful 42).

*„În unele cazuri, capacitatea de rezervă sau în exces este păstrată din motive

de siguranță sau din alte motive. Aceasta rezultă din nevoia de a se asigura o capacitate disponibilă adecvată de servicii pentru situațiile speciale ale entității. De exemplu, departamentul de pompieri trebuie să aibă mașini de rezervă pentru a putea asigura serviciile necesare în caz de urgență. Un astfel de surplus de capacitate sau de rezervă face parte din potențialul de servicii cerut al activului” (IPSAS 21, paragraful 43)

Frecvența reevaluărilor. „Reevaluările trebuie făcute cu suficientă regularitate, pentru a se asigura că valoarea contabilă nu diferă mult de cea determinată utilizând valoarea justă, la data raportării...” (IPSAS 17, paragraful 44).

Pentru piețele fluctuante, entității i se poate cere o reevaluare anuală, în timp ce pe alte piețe mai stabile, reevaluările pot fi necesare la fiecare trei sau cinci ani.

Valoarea VALOREA JUSTA este raportată atât în lei, cât și în EUR.

Metodologia de calcul a “VALORII JUSTE” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025.

Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Evaluarea este întocmită respectând cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025.

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Evaluatorul a folosit o analiză de piață a comparațiilor de vânzări practicate pe piață.

Documentele puse la dispoziție de către utilizatorul raportului, au fost:

- Plan amplasament din documentație cadastrală cu NC 50190 din 30.03.2021.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă

Evaluatorii 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 greșite.

Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorul evaluării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul 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-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu solicitantul, nu există nici un 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;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în baza informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ 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;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- ✓ Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.
- ✓ Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale

Nu sunt.

Specialist

Nu a fost necesară utilizarea unui specialist.

Factorii de mediu, sociali și de guvernanta

Nu au fost formulate cerințe privind considerarea acestor factori.

Impactul factorilor de mediu, sociali și de guvernanta în cazul analizat*:

- Nu au fost identificați factori de risc de mediu cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat.**
- Din informațiile disponibile evaluatorului la data evaluării, nu reies elemente care pot fi considerate neconforme cu reglementările de mediu.
- Nu au fost identificați factori de risc social cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat.

*NOTA: Opinia evaluatorului cu privire la impactul factorilor ESG asupra bunului nu este certificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesară solicitarea unei opinii avizate. Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru această mențiune.

**NOTA: Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul aprecierii/cuantificării/ierarhizării gravității riscurilor fizice.

Tipul raportului sau a altor documente elaborate

Raportul este de tip narativ, o *estimare a VALORII DE PIATA* a terenului si valoarea concesiunii pe o perioada de 25 de ani. Raportul intocmit va fi livrat prin posta si mail, in format pdf. cu semnatura electronica.

Restricții de utilizare, difuzare si publicare a raportului

- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al societății și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conformitatea cu SEV

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR 2025:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100);
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- ✓ SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102);
- ✓ SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Datele de intrare ale evaluării se bazează atât pe *studierea preturilor și ofertelor practicate pe piață*, cât și pe *rationamentul profesional și scepticismul evaluatorului*. Informațiile deținute de evaluator *nu prezintă erori, sunt nepărtinitoare și reflectă caracteristicile pe care sunt concepute să le măsoare, este suficient pentru a aborda caracteristicile activelor și reflectă condițiile de piață de la data evaluării*. Informațiile relevante sunt prezentate cu sursele de informații pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost utilizate, după caz, instrumente informatice bazate pe inteligență artificială, exclusiv ca suport auxiliar pentru structurarea analizei, redactarea asistată a expunerii narative și colectarea punctuală a unor date primare. Instrumentele de inteligență artificială nu au înlocuit și nu au influențat raționamentul profesional al evaluatorului și nu au fost utilizate pentru colectarea automată sau validarea datelor. Selecția abordărilor și metodelor de evaluare, determinarea ipotezelor și parametrilor relevanți, aplicarea acestora, precum și concluzia asupra valorii aparțin în mod exclusiv Evaluatorului, în conformitate cu Standardele de

Evaluare aplicabile. Responsabilitatea pentru conținutul și concluziile Raportului revine integral Evaluatorului. Utilizarea instrumentelor de inteligență artificială nu modifică, nu limitează și nu transferă această responsabilitate și nu constituie o delegare a obligațiilor profesionale reglementate.

5. Prezentarea datelor

Prezentarea proprietății imobiliare subiect

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliară formată din:
TEREN EXTRAVILAN in suprafata de 10,4672 Ha cu forma poligonala neregulata.

Descrierea juridică

Proprietatea imobiliara apartine **COMUNEI GIROV** conform actelor de proprietate.

Amplasamentul:

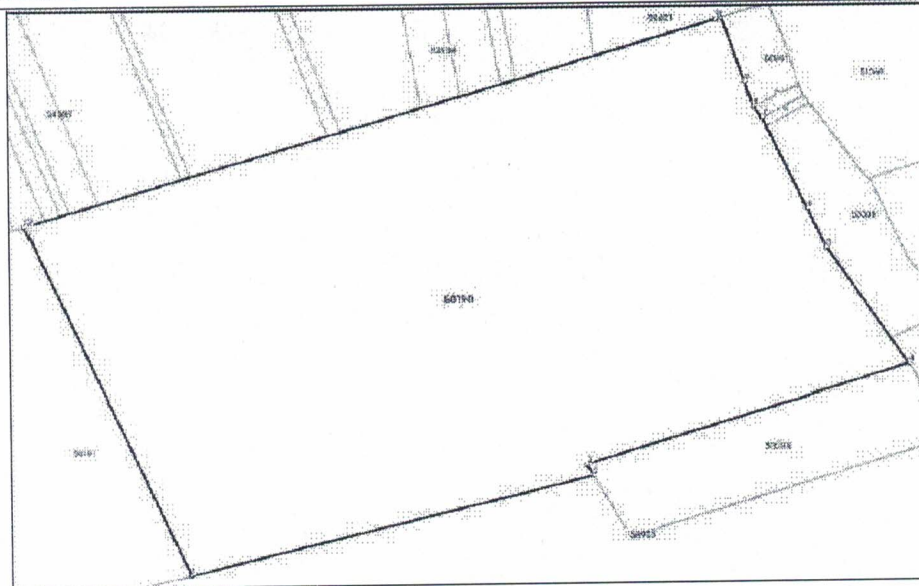
- Liber, TEREN EXTRAVILAN 10,4672 mp, cu categoria de folosinta: pasune;
- Este situat in zona marginasa din intravilanul satului Girov, "Islaz Ilisesti", com. Girov. Accesul este realizat auto si pietonal pe drum de exploatare.

Date despre zonă, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situata in Girov "Islaz Ilisesti", com Girov, jud. Neamt, in zona marginasa a localitatii.

Localizare proprietate: **NC 50190 – 10,4672 mp;**





Caracteristici teren

- Forma - Forma poligonala neregulată, dimensiuni: aprox. 415m/245 m.
- Caracteristici certificat urbanism – nu este cazul;
- Utilități existente pe proprietate : nu.
- Inclinare - Amplasamentul este usor inclinat.
- Stare teren – Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care sa ii afecteze utilizarea.
- Restrictii de construire: Proprietatea se gaseste într-o zonă nerezidențială.

Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiața terenurilor libere din extravilanul com. Girov, amplasata în zone adecvate agricole cu teren pasune. Piața acestor terenuri este o piață rurală cu caracter local, pe care activează atât persoane fizice cât și agenți economici din municipiu, județ și chiar din țară.

Piața specifică a acestui teren, din punct de vedere geografic, cuprinde zona com. Girov.

Proprietatea evaluată este un teren cu formă neregulata, localizat în zona Loc Girov, com.Girov, jud. Neamt.

Piața specifică este piața terenurilor extravilane cu categoria de folosinta pasune.

În zona Comunei Girov, piața terenurilor este bine segmentată și cu o dinamică semnificativă, dar cu puține tranzacții datorită fenomenului de epuizare a amplasamentelor libere și a crizei financiare globale. Prețurile sunt încă în scădere, nu atât de accentuat ca în anii 2009-2011; în zona de localizare a terenului piața este puțin activă, deoarece amplasamentele libere adecvate unor investitii, iar ofertele nu fac distinctie între o suprafata optima de dezvoltare si una cu mult teren in exces. În zona de localizare a amplasamentului tranzacții nu sunt cunoscute.

Analiza pietei imobiliare

Definirea pieței

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și 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 prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Pentru proprietatea studiată subpiata delimitată este cea a amplasamentelor construite pentru „zone rezidențiale” situate în localități din com. Girov, jud. Neamt.

Analiza ofertei

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

Tendința prețurilor de tranzacție este de scădere, oferta la concesiune este mare în general iar cumpărătorii negociază prețurile de oferta cu mult în jos.

Piața terenurilor extravilane cu folosință pășune în comuna Girov este o piață locală, relativ subțire și puțin transparentă: se văd oferte oficiale de vânzare pentru terenuri extravilane pe site-ul comunei, dar în anunțurile publice apar mai des terenuri „extravilan” generic decât loturi descrise clar și exclusiv ca pășune.

Ca profil de piață, terenul de pășune din Girov pare să fie cumpărat mai ales pentru:

- exploatare agricolă directă;
- comasare cu alte terenuri;
- investiție ieftină pe termen lung, mai ales dacă parcela are acces bun la drum.

Faptul că primăria a scos la închiriere 67,17 ha de pășune din proprietatea privată a comunei arată că există utilizare agricolă efectivă și interes funcțional pentru acest tip de teren.

Ca ordin de mărime, pentru **pășune în Girov / jud. Neamt**, un reper plauzibil este: **aprox. 3.500–6.000 euro/ha.**

- **3.500–4.500 euro/ha** – pășune slab poziționată, acces mai greu, parcelă mică sau neatractivă;
- **4.500–5.500 euro/ha** – nivel mediu, cel mai probabil pentru teren utilizabil agricol normal;
- **5.500–6.500 euro/ha** – pășune bine poziționată, acces bun, potențial de comasare sau interes investițional.

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

Oferte teren:

Comparabila 1:

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://dadr-neamt.ro/ofertevanzare/2026/oneavasile3.pdf
0,8 euro/mp – 5000 mp;



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Anexa nr. 1B

48

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1/1 (Nume) (Prenume)
 Subsemnatul /a*1) CIORSAC NECULAI CNP
 având adresa de comunicare în județul NEAMT orașul/comuna GIROV
 sat/sector GIROV strada: nr.
 Bloc. Sc. Et. Ap. Cod poștal Telefon 0727619740
 E-mail registruagricol@girov.ro Fax

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,5 ha, reprezentând cota parte 1/1
 la prețul de (*) 20.320 (lei)^2 adică

douăzeciimitreisutedouăzeci lei

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului: Județul NEAMT Orașul/Comuna GIROV

		Informații privind amplasamentul terenului		
Sterge	Suprafața (ha)(*)	Identificator electronic(**)	Nr. Carte Funciară(**)	Nr. Cadastral(**)
	0,5		59136	59136
Adaugă	Cotă parte^5)	Nr. Tarla / Lot(**)	Nr. Parcelă(**)	Nr. Topografic(**)
	1/1	97	777142	
Categorie de folosință^3)		Observații		
Arabil				

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare. DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

19.03.2026

Comparabila 2:

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/http://dadr-neamt.ro/ofertevanzare/2026/oneavasile4.pdf

0.7 euro/mp – 7500 mp;



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Anexa nr. 13

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

14

1/2 (Nume) **ONEA** (Prenume) **VASILE** CNP _____
 Subsemnatul/a (*1) având adresa de comunicare în județul **NEAMT** orașul/comuna **GIROV**
 sat/sector **GIROV** strada: _____ nr. _____
 Bloc: _____ Et: _____ Ap: _____ Cod poștal _____ Telefon **0743620522**
 E-mail **registruagricol@girov.ro** Fax _____

2/2 (Nume) **TOMA** (Prenume) **MARIA** CNP _____ 26
 Subsemnatul/a (*1) având adresa de comunicare în județul **NEAMT** orașul/comuna **GIROV**
 sat/sector **CACULESTI** strada: _____ nr. _____
 Bloc: _____ Et: _____ Ap: _____ Cod poștal _____ Telefon **0787402101**
 E-mail **registruagricol@girov.ro** Fax _____

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,75** ha, reprezentând cota parte **1/1**
 la prețul de (*) **25.000** (lei)^2 adică **doișzecișicincimii**

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Județul **NEAMT** Orașul/Comuna **GIROV**

		Informații privind amplasamentul terenului			
Șterge	Suprafața (ha)(*)	0,6752	Identificator electronic(**)	Nr. Carte Funciară(**)	Nr. Cadastral(**)
	Cota parte^5)	1/1	Nr. Tarla / Lot(**)	Nr. Parcelă(**)	Nr. Topografic(**)
Adaugă	Cat. goria de folosință^3)	Arabil	98	779/94	
		Observații			

12.01.2026

Comparabila 3

chrome-extension://efaidnbmnnpbpcjpcglclefindmkaj/http://dadr-neamt.ro/ofertevanzare/2026/ciorsacneculai8.pdf

1 euro/mp – 5000mp.



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Anexa nr. 1B

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN NR. 23/13.01.2006

1/2 (Nume) (Prenume) CNP

Subsemnatul /a*1) SAVIN DANIEL

având adresa de comunicare în județul NEAMT orașul/comuna GIROV

sat/sector GIROV strada: nr.

Bloc. Sc. Et. Ap. Cod poștal Telefon 0756483121

E-mail registruagricol@girov.ro Fax 0233291000

2/2 (Nume) (Prenume) CNP

Subsemnatul /a*1) SAVIN CLAUDIA

având adresa de comunicare în județul NEAMT orașul/comuna GIROV

sat/sector GIROV strada: nr.

Bloc. Sc. Et. Ap. Cod poștal Telefon 0756483121

E-mail registruagricol@girov.ro Fax 0233291000

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,5 ha, reprezentând cota parte 1/1
la prețul de (*) 25.000 (lei)*2 adică douăzecișicincimilei

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului: Județul NEAMT Orașul/Comuna: GIROV

Informații privind amplasamentul terenului				
Sterge	Suprafața (ha)*	Identificator electronic(**)	Nr. Carte Funciară(**)	Nr. Cadastral(**)
	0,5		57316	57316
Adaugă	Cotă parte*5)	Nr. Tarla / Lot(**)	Nr. Parcelă(**)	Nr. Topografic(**)
	1/1	100	789A/2	57316
	Categoria de folosință*3)	Observații		
	Arabil			

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare: DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Analiza cererii

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Echilibrul pieței. Date de piață

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în echilibru relativ, oferta fiind egala cu cererea, dar numărul tranzacțiilor încheiate este redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață în echilibru relativ.

6. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este conceptul care este în relație directă cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă.

În conformitate cu Standardul de Evaluare a bunurilor SEV 100 "Cadru general", CMBU este definită ca:

Utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă dpdv fizic, e permisă legal și e fezabilă dpdv financiar

Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber, cât și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Cea mai buna utilizare trebuie sa fie:

- **permisibila legal,**
- **fizic posibilă,**
- **financiar fezabilă,**
- **maxim productivă**

Tinand seama de aceste considerente in cazul de fata cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului liber. Practic tinand cont de suprafata, legislatie, cea mai probabila utilizare pentru proprietatea analizata este cea de – **teren cu destinatia pasune.**

Prin premisa criteriilor care definesc notinua de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibilă;
- este fezabila financiar si
- este maxim productiva.

Modul de abordare a valorii

Evaluarea terenului

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există 6 metode pentru terenul liber sau considerat liber:

1. metoda comparatiei directe – cea mai preferată 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 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 concesiune (redevențele) au valori realiste, formulate după rezultate ale licitațiilor sau negocierilor precedente;

Determinarea valorii de piață Abordarea prin Piața

Lotul de teren studiat (luat în calcul) este gata utilizabil pentru construire, fiind studiat ca un amplament. Din punct de vedere al caracteristicilor fizice, nu sunt necesare al îmbunătățirii interne, nici externe. Cea mai buna utilizare a sa de construire pentru „edificare constructii rezidentiale”

Metodologie

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compara și ajustează tranzacții/oferte și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globala care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă (în măsura în care există amplasamente similare).

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea, de evaluat’.

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

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul ,de evaluat’ și celelalte terenuri deja tranzacționate sau ofertate despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fisele de calcul tabelar. S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor/ofertelor recente.

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute (procentual).

Grila datelor teren:

Teren intravilan	Girov, pct Islaz Ilisesti	com Girov	jud Neamt
CF 50190			
NC 50190			
Suprafata - Ha	10,4672		
Extras CF 50190			
Proprietatea Comuna Girov, jud Neamt			
Teren liber-categoria de folosinta Pasune			

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (Ha)	10,4672	0,50	0,75	0,50
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		0,40	0,65	0,98
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-0,02	-0,03	-0,05
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0,38	0,62	0,93
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0,38	0,62	0,93
3	Restrictii de utilizare	fara	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0,38	0,62	0,93
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0,38	0,62	0,93
6	Conditii ale pietei	aprilie-26	aprilie-26	aprilie-26	aprilie-26
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0,38	0,62	0,93
Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	Girov, pct Islaz Ilisesti	extravilan Girov	extravilan Girov	extravilan Girov
	Cuantum ajustare %		0%	-10%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	-0,06	-0,14
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0,38	0,56	0,79
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	10,4672	0,50	0,75	0,50
	Cuantum ajustare %		2%	2%	2%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,01	0,01	0,02
9	Destinatia (utilizarea terenului)	extravilan / pasune	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
	Cuantum ajustare %		10%	10%	10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,04	0,06	0,08
10	Topografia	inclinata	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0

11	Utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din drum neasfaltat	acces din drum neasfaltat	acces din drum neasfaltat	acces din drum neasfaltat
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	acces	0,00	0,00	0,00
14	Alti factori - Amenajare teren	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		12%	12%	12%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0,05	0,07	0,10
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0,43	0,63	0,89
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			0,05	0,13	0,23
Ajustare totala procentuala absoluta (%)			12%	21%	25%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			A		
VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) - rotund			0,43	/ mp	5,0989
Valoare de piata :		45.080 €		echivalent a	229.900 lei

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- o Pret oferta/concesiune: S-au ajustat comparabilele 1, 2 si 3 pentru oferta cu -5%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate
- o Drept de proprietate transmis :
 - o nu au fost necesare ajustari;
- o Condiții de finantare:
 - o nu au fost necesare ajustari;
- o Condiții de vanzare:
 - o nu au fost necesare ajustari;
- o Condiții de piata:
 - o nu au fost necesare ajustari;
- o Localizare:
 - o au fost necesare ajustari comparabilei 2 si 3 pozitionare superioara.
- o Suprafata:
 - o s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor 1,2 si 3 pentru diferențele de suprafață (2% pentru diferențele de 1.000 mp).
- o Destinatia (utilizarea terenului)
 - o s-au aplicat ajustari pentru teren pasune
- o Utilități disponibile
 - o nu au fost necesare ajustari.
- o Acces/deschidere/orientare:
 - o nu au fost necesare ajustari.
- o Topografie:
 - o nu au fost necesare ajustari.

S-a ales valoarea finală de la comparabila A, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **0,43 EUR/mp (4.300 Euro/ha)**.

Rezultă valoarea terenului de: 229.900 Lei, echivalent a 45.080 Euro

7. Concluzii. Recomandarea valorii

Estimăm că valoarea justa pentru TEREN EXTRAVILAN in suprafata de 10.46 Ha din extravilan Girov, com Girov, județ Neamț, proprietatea COMUNEI GIROV, la data de 31.03.2026, este:

DOUA SUTE DOUAZECI SI NOUA MII NOUA SUTE LEI

229.900 lei, echivalent 45.080 Euro

(valoare unitara 0,43 euro/mp)

1 Euro=5,0989 valabil 31.03.2026

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globală, conform tranzacțiilor încheiate între persoane fizice (majoritatea participanților pe această piață-rezidențială) exclusiv TVA;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Elaborat de :

SC "EXPERT EVAL" SRL Piatra Piatra Neamt
Neculai Postole

