

ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
COMUNA SCOARȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 12 /27.02.2026

Privind aprobarea raportului de evaluare și a studiului de oportunitate întocmite în vederea concesiunii unui teren aparținând domeniului privat al UAT Comuna Scoarța, județul Gorj

Consiliul Local Scoarța întrunit în ședința ordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 6950/23.02.2026 întocmit de inițiator și raportul de specialitate nr. 6952/23.02.2026;
- Avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local Scoarța;
- Prevederile art. 362 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, înregistrat sub nr. 6203/06.02.2026;
- Studiul de oportunitate privind concesiunea terenului în suprafață de 344.609 mp, situat în sat Cojani, localitatea Tg-Cărbunești, înscris în CF nr. 41587 Tg-Cărbunești, nr. cadastral 41587 înregistrat sub nr. 6316/09.02.2026.

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. a) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SCOARȚA adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare a terenului în suprafață de 344.609 mp, situat în sat Cojani, localitatea Tg-Cărbunești, înscris în CF nr. 41587 Tg-Cărbunești, nr. cadastral 41587, aparținând domeniului privat al UAT Comuna Scoarța, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesiunea terenului menționat la art. 1, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă intenția de concesiune a terenului prin licitație publică, în condițiile legii, pe o perioadă de 20 ani.

Art.4. Se aprobă redevența minimă de pornire la licitație în cuantum de 6,892 lei/lună, conform raportului de evaluare și studiului de oportunitate.

Art.5. Caietul de sarcini al concesiunii și documentația de atribuire se vor elabora în baza Studiului de oportunitate menționat la art. 2 din prezenta și se vor aproba printr-o hotărâre ulterioară a consiliului local.

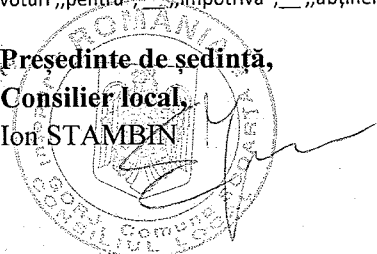
Art.6. Se mandatează Primarul UAT Comuna Scoarța să organizeze procedura de concesiune, să semneze documentația de atribuire și contractul de concesiune.

Art.7. Serviciile de specialitate din cadrul aparatului propriu al comunei Scoarța vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.8. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Gorj și se va publica pe pagina de internet a instituției.

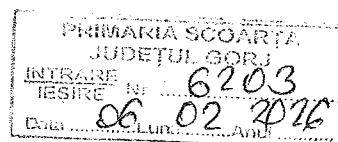
Hotărârea a fost adoptată de Consiliul local al Comunei Scoarța, Județul Gorj în ședința ordinară din data de 27 februarie 2026, cu un număr de 13 voturi „pentru”, 0 „împotriva”, 0 „abțineri”, exprimate din numărul total de 13 consilieri prezenți la ședință și totalul de 13 consilieri în funcție.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Ion STAMBIN



Contrasemnează pt legalitate,
Secretar general,
Luiza Mihaela POPESCU

ANEXA NR 1 LA HCC NR 12 /27.02.2016



RAPORT DE EVALUARE TEREN SITUAT IN SAT COJANI, LOC.TARGU CARBUNESTI

Client/Utilizator: Primaria Scoarta cu sediul in com. Scoarta, sat Scoarta, str. Principala,
nr. 83, jud. Gorj

Evaluator: Siomax SRL Tg-Jiu, str. Unirii, nr. 3, P+E, jud. Gorj

CUPRINS

➤ Pagina de titlu	1
➤ Cuprins	2
➤ Scrisoare de transmitere	3
➤ Sinteza raportului	4
➤ Termeni de referinta ai evaluarii	6
➤ Activul supus evaluarii	6
➤ Clientul	6
➤ Utilizarea desemnata	6
➤ Utilizatorul desemnat	6
➤ Identificarea si competenta evaluatorului	7
➤ Moneda evaluarii	7
➤ Data evaluarii	8
➤ Tipul valorii	8
➤ Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	8
➤ Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	8
➤ Ipoteze si ipoteze speciale	9
➤ Specialist: utilizarea si rolul unui specialist	10
➤ Factorii de mediu, sociali și de guvernanta	10
➤ Tipul raportului sau al altor documentații elaborate	11
➤ Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	11
➤ Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	11
➤ Prezentarea datelor	12
➤ Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	12
➤ Identificarea și analiza datelor despre proprietatea evaluată	13
➤ Analiza pietei imobiliare	14
➤ Considerente privind cea mai buna utilizare	16
➤ Tipul proprietatii, identificarea pietei	16
➤ Fapte curente	16
➤ Analiza ofertei	18
➤ Analiza cererii	19
➤ Analiza echilibrului pietei	19
➤ Evaluare proprietate	20
➤ Abordari in evaluare pentru terenuri	20
➤ Evaluarea terenului	21
➤ Analiza rezultatelor si concluzia asupra valori	25
➤ Anexe	27

In atentia,
Primariei com. Scoarta
Stimate client,

Avand in vedere contractul nr. 2/15.01.2026 si contractul cu nr. 11/22.01.2026, am demarat procesul de evaluare a terenului in suprafata de 360.000,00 mp, situat in sat Cojani, loc.Targu Carbunesti, T71, P10106, 10175, 10177, 10184, 10201-10217, jud.Gorj.

Pentru intocmirea prezentului raport de evaluare au fost avute in vedere informatiile furnizate de dumneavoastra si datele preluate de pe piata specifica.

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025.

În baza informatiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra este ca valoarea de piata a terenului ce face obiectul prezentului raport, este:

Nr. crt.	Teren supus evaluarii	Valoare de piata [ron]
1	Teren in suprafata de 360.000 mp situat in sat Cojani, loc.Targu Carbunesti, T71, P10106, 10175, 10177, 10184, 10201-10217, jud.Gorj	1.577.722

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor dumneavoastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,

SC SIOMAX SRL

Administrator
Ec. Somnea Maria Mariana



Evaluator autorizat:
Butucea Margareta-Daniela



SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul evaluării: îl constituie terenul în suprafața de 360.000,00 mp (suprafața teren intravilan și extravilan) situat în sat Cojani, loc. Targu Carbunesti, T71, P10106, 10175, 10177, 10184, 10201-10217, jud. Gorj, având numărul cadastral 41587 compus din: 15.391,00 mp teren intravilan curți construcții și 344.609,00 mp teren extravilan arabil. Pe teren sunt construcții industriale edilitare (Parc 1 Colibasi).

Solicitant: Primaria Com. Scoarta, cu sediul în com. Scoarta, sat Scoarta, str. Principala, nr. 83, jud. Gorj, tel./fax 0253/280.222.

Client/Utilizator desemnat: Primaria Com. Scoarta, cu sediul în com. Scoarta, sat Scoarta, str. Principala, nr. 83, jud. Gorj, tel./fax 0253/280.222.

Utilizarea desemnata: vânzarea prin estimarea valorii de piață a terenului ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

Tipul valorii: "valoarea de piață" este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Moneda: Moneda evaluării este exprimată în lei și euro, cursul de schimb pentru transformarea în valută este 5,0960 lei/Euro, cursul din data de 27.01.2026.

Data evaluării: 27.01.2026

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile în vigoare:

Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Standarde de Evaluare a Bunurilor - editia 2025, Definitii SEV.

Standarde generale:

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

Standarde pentru active:

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizari specifice:

- SEV 400 - Verificarea evaluării;

Legislatia in domeniu:

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor.
- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor.
- Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.
- Prezenta versiune a Standardelor de evaluare a bunurilor a intrat în vigoare 1 iulie 2025 pentru evaluările efectuate la această dată sau ulterior acesteia.

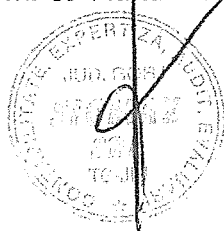
In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea terenului supus evaluarii, tinand seama de prevederile prezentului raport este:

Nr. crt.	Teren supus evaluarii	Valoare de piata [ron]
1	Teren in suprafata de 360.000 mp situat in sat Cojani, loc.Targu Carbunesti, T71, P10106, 10175, 10177, 10184, 10201-10217, jud.Gorj	1.577.722

SC SIOMAX SRL

Administrator

Ec. Somnea Maria Mariana



Evaluator autorizat:

Butucea Margareta-Daniela



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Activul supus evaluarii

In conformitate cu contractul nr. 2/15.01.2026 si contractul cu nr. 11/22.01.2026 incheiat intre Siomax SRL in calitate de prestator (evaluator) si Primaria com. Scoarta, in calitate de beneficiar, prezenta evaluare se refera il constituie terenul in suprafata de 360.000,00 mp (suprafata teren intravila si extravilan) situat in sat Cojani, loc.Targu Carbunesti, T71, P10106, 10175, 10177, 10184, 10201-10217, jud.Gorj, avand numarul cadastral 41587 compus din: 15.391,00 mp teren intravilan curti constructii si 344.609,00 mp teren extravilan arabil. Pe teren sunt constructii industrial edilitare (Parc 1 Colibasi).

Dreptul de proprietate: In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra bunului analizat, conform informatiilor prezentate de catre reprezentantii beneficiarului, nefiind afectat de sarcini.

I.2. Clientul

In conformitate cu contractul nr. 2/15.01.2026 si contractul cu nr. 11/22.01.2026, prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv **Primariei Com. Scoarta**, cu sediul în com. Scoarta, sat Scoarta, str. Principala, nr. 83, jud. Gorj, si contine informatii adecvate doar necesitatilor lor.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport de evaluare sau parti din acesta, niciunei alte persoane, daca aceasta nu a fost desemnata in scris ca posibil utilizator, si in acest fel nu va putea fi facut responsabil pentru eventuale prejudicii produse partilor in drept in cazul in care orice alta persoana ar detine si utiliza o astfel de copie.

Responsabilitatea evaluatorului este doar fata de client si de utilizatorii desemnati in prezenta misiune de evaluare.

I.3. Utilizarea desemnata: vanzarea prin estimarea valorii de piata a terenului ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

Prezentul raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel prezentat.

I.4. Utilizatorul desemnat

In conformitate cu contractul nr. 2/15.01.2026 si contractul cu nr. 11/22.01.2026, prezentul raport de evaluare are ca utilizator desemnat **Primaria Com. Scoarta**.

I.5. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluator: SC Siomax SRL, cu sediul in Tg-Jiu, str. Unirii, nr. 3, P+E, jud. Gorj, numar de inregistrare la ORC Gorj J18/1954/1994, CUI RO 6818980 – membru corporativ al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Declaratie de conformitate

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.

De asemenea, certificam ca analizele, concluziile si opiniile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv ipotezele speciale) prezentului raport de evaluare si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Siomax SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat EPI Butucea Margareta-Daniela, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 18682, a evaluat terenul in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – Editia 2025.

Certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in legatura cu terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

In cadrul prezentei misiuni de evaluare, evaluatorul autorizat nu a primit asistenta substantiala din partea altor specialisti.

Serviciile prestate de catre evaluator, in cadrul prezentei misiuni sunt limitate strict la clauzele contractului încheiat, acestea neincluzand obligativitatea de a oferi în continuare consultanta sau marturii in instanta relativ la obiectul evaluarii.

I.6. Moneda evaluarii: Moneda evaluarii este exprimata in lei și euro, cursul de schimb pentru transformarea în valuta este 5,0960 lei/Euro, cursul din data de 27.01.2026.

Exprimarea opiniei finale în valută este considerată adecvată atât timp cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări.

I.7. Data evaluării: Inspectia bunului evaluat a avut loc în 27.01.2026 și a fost realizată de către evaluator Butucea Margareta-Daniela în prezența reprezentantului clientului; cu această ocazie s-au făcut fotografiile (vezi Anexe) și au fost comparate datele de identificare din documentele puse la dispoziție cu cele din teren.

Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală a fost determinată în condițiile specifice pieței din perioada ianuarie 2026; data evaluării este: 27.01.2026.

Data raportului este 04.02.2026.

I.8. Tipul valorii: „valoarea de piață” reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Concluziile asupra valorii estimate în cadrul prezentului raport de evaluare sunt valabile în condițiile economice, fiscale și juridice de la data evaluării. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile își pot pierde valabilitatea.

I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:

Limitare sau restricție a inspecției: Nu este cazul

Limitarea sau restricționarea documentării și/sau a analizelor utilizate în cadrul evaluării: Nu este cazul

Ipoteze speciale necesare formulate pe baza acestor restricții: Nu este cazul.

I.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:

- Natura și sursa informațiilor semnificative pe care se bazează evaluatorul, precum și orice verificare sau mijloc de control semnificativ utilizat pentru a se asigura acuratețea acestor informații;
- Documentele de proprietate;
- Alte informații consultate;
- Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;
- Cursul de referință al monedei naționale.
- Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare: Internet - linkuri
- Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel chirii, etc.);

- Agenții imobiliare

I.11. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze

1. Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile;
2. Evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea au fost furnizate de catre utilizator si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau documentari suplimentare;
3. Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nicio garantie asupra preciziei lor;
4. Documentatia prezentata se presupune a fi corecta;
5. Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale terenului ce ar avea ca efect valoarea mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
6. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la terenul de evaluat, neexcluzand posibilitatea existentei si altor informatii de care acesta nu avea cunostinta.
7. Evaluatorul nu are cunostinta de subtraversarea terenului de conducte.
8. Evaluatorul nu are constinta de existenta unor contaminari naturale sau chimice, la data evaluarii, care sa afecteze valoarea terenului evaluat.
9. Dimensiunile terenului supus evaluarii au fost preluate din descrierile legale (documente prezentate) si din informatiile furnizate de catre reprezentantii clientului; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
10. Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale si juridice la data intocmirii sale.
11. Aspectele juridice (descrierea legala si a dreptului de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Ipoteze speciale

Conform extrasului CF prezentat pe terenul cu nr.cadastral 41587 aflat in proprietatea comunei Scoarta se afla un numar de 29 constructii din care 14 sonde (2 in productie, 12 abandonabile).

Conform adresei 215/03.10.2025 emisa de OMV PETROM SA "amplasamentul propus (teren cu nr.cadastral 41587 rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr.cadastral 37477 la care face referire adresa mentionata) nu este afectat de zona de siguranta a obiectivelor petroliere din zona".

Tinand cont de aceste mentiuni ipoteza speciala este ca terenul poate fi utilizat ca teren arabil respectiv curti-constructii conform categoriei de folosinta precizata in extrasul CF, constructiile respective neafectand utilizarea acestuia.

"Când se stabilește o ipoteză prin care se presupun situații care diferă de cele existente la data evaluării, ipoteza respectivă devine o „ipoteză specială”. O evaluare este condiționată de o schimbare a circumstanțelor curente sau că aceasta reflectă un punct de vedere care, de regulă, s-ar putea să nu fie luat în considerare de către participanții de pe piață la data evaluării.” – SEV 102.

I.12. Specialist: utilizarea si rolul unui specialist : Nu este cazul.

I.13. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG):

- Raportat la activul analizat putem observa:
- Risc inundații – din informațiile disponibile la data evaluării nu rezultă că există un istoric de inundații în zona proprietății;
- Risc de contaminare - Nu am observat dovezi de contaminare a proprietății imobiliare evaluate ce ar putea influența valoarea raportată. Nu am efectuat și nu suntem calificați să realizăm o evaluare de mediu pentru a stabili dacă există contaminări și nici nu cunoaștem ca o astfel de evaluare a fost realizată de un specialist cu privire la proprietatea în cauză și împrejurimile acesteia. Nu am întreprins nicio investigație detaliată asupra utilizărilor trecute și prezente ale proprietății în cauză sau ale oricărei proprietăți adiacente. În scopul acestei evaluări, am presupus că nu există nicio contaminare în legătură cu proprietatea suficientă pentru a afecta valoarea;
- Autorizatie de mediu – Nu a fost prezentat acest document, în incinta imobilului evaluat nefiind desfășurată vreo activitate poluantă;

- Concluzionând, în urma inspecției s-a observat că pentru activul analizat nu s-au putut identifica elemente ESG care să aibă un impact negativ asupra valorii.

I.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – ediția 2025 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Acolo unde au fost necesare excluderi sau abateri de la respectivul Standard, s-au enunțat ipoteze speciale.

I.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către solicitant, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Acest raport este confidential, destinat scopului precizat și numai pentru uzul beneficiarului acestuia.

Nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte nu va fi difuzat public prin publicitate, relații publice, stiri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă și în prealabil a evaluatorului.

I.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Valoarea terenului a fost estimată în conformitate cu standardele de evaluare aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Standarde de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, Definiții SEV.

Standarde generale:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Abordări în evaluare;
- SEV 104 – Informații și date de intrare;

- SEV 105 – Modele de evaluare;
- SEV 106 - Documentare și raportare;

Standarde pentru active:

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizari specifice:

- SEV 400 - Verificarea evaluării;

Legislatia in domeniu:

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor.
- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor.
- Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.
- Prezenta versiune a Standardelor de evaluare a bunurilor a intrat în vigoare 1 iulie 2025 pentru evaluările efectuate la această dată sau ulterior acesteia.

Evaluatorul va estima gradul de adecvare a tuturor datelor de intrare semnificative.

Dacă, pe parcursul evaluării, evaluatorului îi devine clar că termenii de referință ai evaluării nu vor conduce la o evaluare conformă cu SEV, faptul va fi comunicat în scris clientului.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Proprietatea supusa evaluarii este situata în extravilanul localitatii Cojani, oras Targu Carbunesti, T71, P 10106, 10177, 10184, 10201-10217; această adresă poate fi identificată în baza următoarelor elemente:

- Drumul de acces este public, asfaltat cu o banda pe sens.
- Zona are destinatie preponderant arabila.
- Retea electrica de joasa tensiune pentru alimentare sonde proprietatea OMV PETROM SA.
- In partea de NV intra conducta de transport gaze si conducta de transport titei care merg la Parc 1 Colibasi.

Vecinii imobilului:

La N: hotar com.Albeni si hotar oras Targu Carbunesti;

La V: DJ661;

La S: DJ675D;

La E: hotar oras Targu Carbunesti.

Proprietatea evaluata este formata din teren intravilan si extravilan in suprafata de 366.000 mp din acte și măsurători cu nr.cadastral 41587 – cotă exclusivă – proprietar comuna Scoarta;

Următoarele documente au fost puse la dispoziția evaluatorului:

- Ordin nr.133/25.03.2002 emis de Prefectura judetului Gorj;
- Act de dezmembrare nr.6817/10.12.2025 emis de NP parau Claudia Radita;
- Adresa nr.18553/26.05.2025 emisa de Primaria Comune Scoarta;
- Adresa nr.215/03.10.2025 emisa de OMV Petrom;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Extras CF 41587 Targu Carbunesti cu nr.cerere 129477/11.12.2025;
- Certificat de urbanism nr.103/14.11.2025 emis de Primaria orasului Targu Carbunesti;
- Certificat de urbanism nr.110/05.12.2025 emis de Primaria orasului Targu Carbunesti;

Conform extras CF 41587 Targu Carbunesti terenul este liber de sarcini.

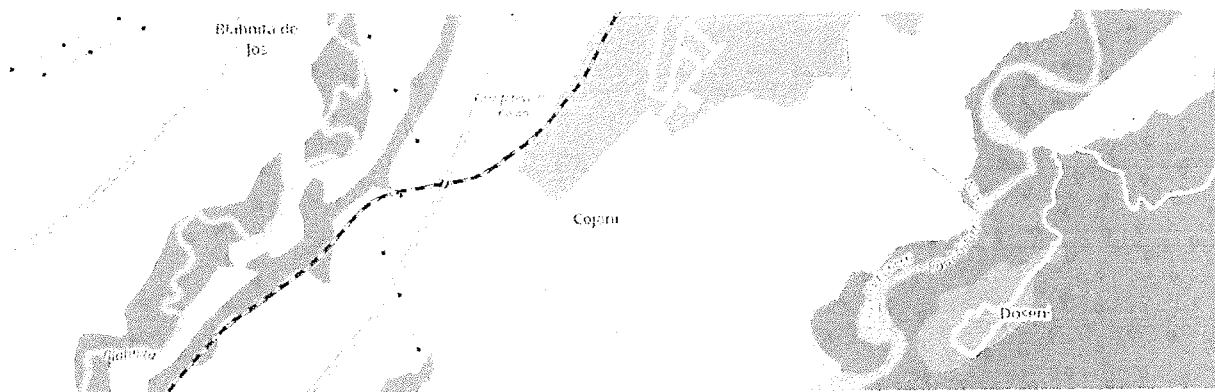
II.2. Identificarea și analiza datelor despre proprietatea evaluată

Analiza datelor despre localitate, zona și vecinatati

Targu Carbunesti este un oras in judetul Gorj, Oltenia, Romania, format din localitatea componenta Targu Carbunesti (resedinta), si din satele Blahnita de Jos, Carbunesti-Sat, Cojani, Cretesti, Curteana, Floresteni, Macesu, Pojogeni, Rogojeni si Stefanesti.

Satul Cojani este localizat in proximitatea orasului mentionat, iar in zona sunt planificate investitii importante, inclusiv construirea unei noi subunitati de pompieri ISU Gorj, cu o valoare estimata de aproximativ patru milioane de lei.

Zona beneficiaza de investitii publice, cum ar fi noua subunitate de pompieri anuntata pentru a imbunatati siguranta locala.



Analiza datelor despre amplasament si teren

Asa cum s-a prezentat in capitolul – Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica, amplasamentul este materializat din teren cu suprafata de 360.000 mp din acte si masuratori, cu drept integral de proprietate.

Terenul subiect a fost identificat cu suportul reprezentantului clientului.

Amplasamentul mai este caracterizat si de:

- acces direct la drum asfaltat si drum de exploatare betonat;
- forma neregulata;
- terenul nu este imprejmuit;
- suprafata este adecvata utilizarii curente – curti constructii 15.391 mp si arabila 3444.609 mp;
- terenul nu este cultivat;
- topografie plana;
- fara expunere la pericole (inundatii, alunecari de teren).
- pe teren sunt amplasate constructii – sonde si cladiri proprietatea OMV PETROM SA.

Date despre impozite si taxe

Pentru proprietatea evaluata nu exista avantaje si nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferita fata de alte proprietati similare din aria ei de piata

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Proprietatea subiect a fost obtinuta in baza Ordinului nr. 133/25.03.2002.

III. Analiza pietei imobiliare

“Piata imobiliara” este mediul in care proprietatile imobiliare se pot comercializa, fara restrictii, intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori

de stabilire a pretului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului tinta" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "sustin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Conform datelor oficiale, România deține o suprafață agricolă totală de 14.630.072 hectare, din care în proprietate privată 13.699.725 ha (93,6%), în timp ce suprafață arabilă este de 9.395.303 hectare, din care în proprietate privată 8.940.204 hectare (95,1%). Dintre acestea, se știe cu certitudine că, la sfârșitul anului 2014, 422.000 hectare aparțineau celor 793 de persoane străine care utilizau aceste terenuri, potrivit datelor furnizate de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale (MADR).

În zece ani, însă, s-au schimbat multe. Conform unor date vehiculate în același minister, suprafața doar a terenurilor arabile aflate în proprietatea unor cetățeni străini sau a unor firme aparținând lor depășește un milion de hectare. Cele mai multe dintre ele se află în județele Ialomița, Brăila, Constanța, Călărași, Teleorman, Dolj, Buzău dar și Timiș, Arad, Alba, precum și Botoșani, Neamț, Vaslui, Galați. Adică în cele mai importante zone agricole.

Dacă ar fi să dăm câteva exemple, putem începe cu cel mai celebru, Agricost SA, care este concesionată firmei Al Dahra din Emiratele Arabe Unite, deținută de șeicul Hamdan Bin Zayed Al Nahyan și care are în exploatare 56.000 de hectare de teren agricol, practic toată suprafața agricolă din Insula Mare a Brăilei. Putem continua cu Agro Chirnogi, care este o companie agricolă din România, controlată de omul de afaceri libanez Jihad El Khali și care controlează peste 70.000 de hectare de teren. Lor li se mai adaugă și alți fermieri, italieni, francezi, nemți, belgieni, spanioli, englezi etc, care, însă, cu câte 3.000 – 4.000 de hectare par de-a dreptul modești.

<https://www.puterea.ro/cat-din-terenul-agricol-al-romaniei-mai-apartine-de-fapt-romanilor/>

Piața pentru astfel de proprietăți este o piață specifică – cea a terenurilor agricole situate în județul Gorj.

III.1. Considerente privind cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productiva

O utilizare care nu este legal permisa sau nu este fizic posibila, nu poate fi considerata ca fiind cea mai buna utilizare. O utilizare permisa legal si posibila fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, sa justifice de ce este rezonabil probabila. Dupa ce a rezultat din analiza ca una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilitatii financiare. Utilizarea din care rezulta valoarea cea mai mare, in corelare cu celelalte utilizari, este considerata cea mai buna utilizare.

“Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare daca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii.” - (GEV 630, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025).

Prudential, se recomanda evaluarea proprietatii la utilizarea actuala.

III.2. Tipul proprietatii, identificarea pietei

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață agricolă, segmentul relevant fiind cel al terenurilor extravilane arabile. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este județeană, fiind delimitată de terenurile extravilane arabile din județul Gorj.

III.3. Fapte curente

Piața terenurilor agricole

Prețul terenurilor agricole sunt în creștere în România, în ciuda situației dificile pentru fermieri din ultima perioadă. Cele mai scumpe rămân în zona București-Ilfov, iar cele mai ieftine se găsesc în Nord-Estul țării.

În ciuda secetei și a altor provocări cu care s-au confruntat fermierii români, prețul terenurilor agricole continuă să crească. Conform Institutului Național de Statistică (INS), în 2024, un hectar de teren agricol s-a vândut, în medie, cu 8.414 euro, marcând o creștere de aproape 5% față de anul precedent.

În România, valoarea terenurilor agricole variază semnificativ în funcție de locație, fertilitate, accesibilitate și apropierea de zone irigabile. Cele mai scumpe terenuri sunt în regiunea București-Ilfov, unde prețul pe hectar depășește 12.000 de euro.

În contrast, în Nord-Estul țării, terenurile agricole sunt cele mai ieftine, cu o medie de aproximativ 8.000 de euro pe hectar.

În luna iulie 2025, au fost vândute, la nivelul întregii țări, 12.335 de terenuri agricole, arată datele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).

Județele în care au fost vândute cele mai multe terenuri agricole sunt Buzău – 1.224 terenuri agricole, Mehedinți – 858 terenuri și Dolj – 591 terenuri.

La polul opus, cele mai puține tranzacții cu terenuri agricole au fost înregistrate în județele Ilfov – 83 terenuri agricole, Sălaj – 69 și Teleorman – 21. Potrivit datelor MADR privind ofertele de vânzare terenuri agricole cu suprafețe mai mari de 30 hectare din luna iulie 2025, un teren agricol de aproape 31 ha a fost vândut în luna iulie 2025 în județul Dolj cu 1.238.400 lei, adică circa 8.000 euro/hectar. Județele Dolj, dar și Teleorman sunt în topul județelor cu cele mai mari suprafețe de teren agricol solicitate la plata APIA pe hectar în acest an. În iunie 2025, ministrul Agriculturii, Florin Barbu, anunța că Ministerul Agriculturii pregătește un nou ajutor de stat pentru agricultori: credite pentru fermieri garantate de stat, pe maximum 10 ani, pentru investiții, inclusiv cumpărare teren agricol.

Ion Medelete, fermier din Dolj, detaliază spunând că „prețul depinde de poziționarea terenului. Cele aflate într-o vâlcea sau mai izolate sunt mai ieftine, în timp ce zonele bine situate sunt mai scumpe”.

Factori care influențează prețul

Specialiștii din domeniul imobiliar subliniază că mai mulți factori contribuie la diferențele de preț.

Alexandru Apostu, cofondator al unei agenții imobiliare, explică: „Contează dacă terenul este comasat sau nu, dacă este aproape de un drum de acces, dacă are irigații

sau dacă este situat într-o zonă de câmpie sau deal. Terenurile din apropierea orașelor sunt mai scumpe, chiar cu 50-60%.”

Acești factori determină competitivitatea și atractivitatea terenurilor agricole pe piață, influențând deciziile fermierilor și ale investitorilor.

Situația la nivel european

Raportat la media Uniunii Europene, prețurile terenurilor agricole din România sunt încă relativ scăzute. În UE, prețul mediu al unui hectar de teren agricol este de aproximativ 11.000 de euro.

Cele mai scumpe terenuri sunt în Malta, unde un hectar costă peste 280.000 de euro, iar cele mai ieftine în Croația, cu o medie de 4.491 de euro pe hectar.

Cosmin Popescu, rector al Universității pentru Științele Vieții Timișoara, subliniază creșterea semnificativă a prețurilor din România de la aderarea la UE în 2007: „Raportat la majoritatea țărilor din Uniunea Europeană, cred că România a avut cea mai importantă și rapidă creștere a prețurilor la terenuri agricole.”

<https://www.capital.ro/anunt-pentru-proprietarii-de-terenuri-din-romania-se-aplica-din-2025.html>

III.4. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară analiza ofertei se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

Pentru a analiza oferta, trebuie urmărită evoluția proprietăților imobiliare competitive expuse pe piață, procedeu în cadrul căruia se urmărește stocul de proprietăți existente.

Oferta de proprietăți imobiliare se dezvoltă ca urmare a existenței cererii, în zona cererea fiind redusă și oferta de astfel de bunuri este mică.

Nr. crt.	Teren expus spre vânzare	Pret oferta ron	Pret oferta [ron/mp]	Contact
1	Teren cu suprafața de 4.000 mp, situat în intravilan/extravilan Copacioasa	127.400	31.85	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-n-copacioasa-judeul-gorj-IDEd22
2	Teren intravilan cu suprafața de 4.600 mp situat în com. Scoarta, Salcia	127.400	27.69	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-scoarta-gorj-IDDMP2
3	Teren intravilan situat în Carbonești-Sat, suprafața 6.082 mp	417.200	68.59	https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-oportunitate-investitie-in-carbonesti-sat-la-dn-67-b-IDAb6e
4	Teren intravilan cu suprafața de 1.597 mp, situat în Pistesii din Deal, con. Scoarta	74.500	46.65	https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-situat-in-scoarta-sat-pistesii-din-deal-IDyKWA

5	Teren intravilan/extravilan situat in Scoarta, Salcia, suprafata 2.800 mp	89.400	31.93	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-de-casa-in-comuna-scoarta-strada-salcia/7652h7f4i1327788d2g7769dd0326155.html
6	Teren intravilan in suprafata de 5.464 mp in sat Bobu, com. Scoarta	59.600	10.91	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/1e753d05d09172eh21719qeg940efif8.html
7	Teren extravilan cu suprafata de 3.286 mp situat in com. Scoarta	5.000	1.52	https://dadrgorj.ro/oferte/OFERTA%20NR.%2015371-23.09.2025-SCOARTA.pdf
8	Teren extravilan cu suprafata de 8.736 mp situat in com. Scoarta	20.000	2.29	https://dadrgorj.ro/oferte/OFERTA%20NR.%2015414-03.10.2025-SCOARTA.pdf
9	Teren extravilan cu suprafata de 1.116 mp situat in Targu Carbunesti	25.000	22.4	https://dadrgorj.ro/oferte/OFERTA%20NR.%2015510-27.10.2025-TARGU-CARBUNESTI.pdf
10	Teren intravilan cu suprafata de 5.390 mp situat in Andreesti	89.400	16.59	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-5390mp-vladimir-andreesti-jud-gorj/g268545802ge7332d490ei60ff7504q2.html
11	Teren extravilan cu suprafata de 15.000 mp situat in Bumbesti Pitic	894.000	59.6	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-foarte-bun/96415f72df117ig0190ih5i128dg327f.html
12	Teren intravilan/extravilan cu suprafata de 1.644 mp situat in Scoarta	149.000	12.80	https://adimobiliare.ro/proprietati/teren-intravilanextravilan-de-vanzare-scoarta/

III.5. Analiza cererii

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

Avand in vedere localizarea terenului analizat apreciem faptul ca cererea este scazuta, din cauza puterii de cumparare scazute a populatiei si a randamentului scazut al afacerilor ce se dezvoltă in zona.

III.6. Analiza echilibrului pietei

In ceea ce priveste echilibrul cererii si ofertei de terenuri extravilane arabile, in prezent, oferta este relativ egala cu cererea.

- Ofertele de vanzare pentru terenuri similare in zone asimilabile din zona exterioara a localitatilor aflate la distante similare de Gorj varlaza in intervalul 3.000 euro – 24.000 euro/ha in functie de drum, front stradal, utilitati, categoria de folosinta, calitate, suprafata.

- Ofertele de inchiriere nu au putut fi identificate in zona.

Piata specifica pentru acest tip de proprietate este o piata intr-un relativ echilibru intre cerere si oferta.

IV. EVALUARE PROPRIETATE

IV.1. Abordari in evaluare pentru terenuri

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și oferta. Anticiparea, schimbarea, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins nici măcar pe termen scurt, de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific, iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare sunt:

- metoda comparației directe - este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică;
- analiza parcelării și dezvoltării - se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare;
- metoda alocării - se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren);
- metoda extracției de pe piață - se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor;
- tehnica reziduală - identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață;
- capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie) - se poate aplica doar când se cunosc rente/chirii de comparație, precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri.

IV.2. Evaluarea terenului

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025. Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin tehnica comparațiilor directe, considerată a fi cea mai adecvată.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, adică estimarea valorii se face prin analizarea 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 se află în relație directă cu prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar.

S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente.

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, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație, care includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Oferta de proprietati similare: Pentru ca nu exista date sigure despre tranzactii realizate recent, s-a optat pentru prezentarea ofertelor de vanzare ale imobilelor asemanatoare din punct de vedere fizic si juridic cu cel studiat. S-au retinut oferte de vanzare active la data evaluarii pentru proprietati asemanatoare cu imobilul subiect, localizate in zone similare. De asemenea au fost avute in vedere numai ofertele pentru proprietatile al caror drept transferat este dreptul de proprietate integral (neafectat de drepturi subordonate). Elementele de comparatie includ:

Vand teren Foarte bun

150 000 RON
negociabil

📍 Gorj, Bumbesti-Pitic 📍 Vezi pe harta

Valabil din 1/12/2026 3:49:05 AM

Specificații

Descriere

Vand teren Foarte bun pt casa ,afacere de familie in localitatea Bumbesti pitic judet Gorj,la 42 de km de Tg jiu si 60 de Ramnicu Valcea pe soseaua principala,cu deschidere la strada 20 de metri ,circa 15000 de metri patrati,la 20 de km de statiunea Ranca si 6 km de Novaci pe soseaua principala Tg jiu Ramnicu Valcea.150000 ron negociabil.

Comparabila 4:

<https://adimobiliare.ro/proprietati/teren-intravilanextravilan-de-vanzare-scoarta/>

Teren intravilan+extravilan de vanzare Scoarta

Contactează agentul



Nadia Sandru

0762860524

WhatsApp



Preț: 25.000 Euro

↔ De vânzare

📍 Scoarta



📐 Suprafață
totală 11644 mp

📏 Deschidere
17 m

📏 Teren
1023 mp

Teren de vânzare – Scoarta, județul Gorj

ADimobiliare vă propune spre vânzare un teren situat în comuna Scoarta, județul Gorj, imediat după intersecția care face legătura spre orașul Târgu Cărbunești. Proprietatea are o suprafață totală de 11.644 mp, din care 1.623 mp se află în intravilan, iar 10.021 mp în extravilan.

Terenul intravilan beneficiază de o deschidere generoasă de 16,8 metri liniari la drum, oferind multiple posibilități de utilizare – fie pentru dezvoltarea unei locuințe, fie pentru inițierea unei afaceri, datorită amplasării într-o zonă de tranzit cu vizibilitate bună.

Accesul facil, localizarea strategică și suprafața extinsă recomandă această proprietate ca o investiție solidă, cu potențial de valorificare pe termen lung.

Prețul este unul competitiv, raportat la poziționare și caracteristicile terenului.

Pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări, nu ezitați să ne contactați:

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pretul de oferta (euro/ha)	euro	18.000 €	24.000 €	20.000 €	20.000 €
Ajustare TVA (daca e cazul)		0%	0%	0%	0%
Pret de vanzare fara TVA (euro/ha)		18.000 €	24.000 €	20.000 €	20.000 €
<i>Ajustare de la oferta la tranzactie (%)</i>		-20%	-20%	-20%	-20%
<i>Ajustare de la oferta la tranzactie (euro/ha)</i>		-3.600 €	-4.800 €	-4.000 €	-4.000 €
Pretul de Vanzare (tranzactie potentiala euro/mp)		14.400 €	19.200 €	16.000 €	16.000 €
ELEMENTE DE COMPARATIE					
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar	similar
Ajustare euro/ha		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Pret ajustat (euro/ha)		14.400 €	19.200 €	16.000 €	16.000 €
CONDITII DE FINANTARE	cash	similar	similar	similar	similar
Ajustare euro/ha		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Pret ajustat (euro/ha)		14.400 €	19.200 €	16.000 €	16.000 €
CONDITII DE VANZARE	normale	similar	similar	similar	similar
Ajustare euro/ha		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Pret ajustat (euro/ha)		14.400 €	19.200 €	16.000 €	16.000 €
CONDITII DE PIATA	data eval.	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare euro/ha		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Pret ajustat (euro/ha)		14.400 €	19.200 €	16.000 €	16.000 €
LOCALIZARE	Judet Gorj, sat Cojani, Targu Carbunesti	Judet Gorj, sat Bobu, Scoarta	Judet Gorj, Scoarta	Judet Gorj, Bumbesti Pitic	Judet Gorj, Scoarta
Zona		similara	superioara	superioara	superioara
Ajustare (%)		0,0%	-15,0%	-10,0%	-10,0%
Ajustare localizare (euro/ha)		0 €	-2.880 €	-1.600 €	-1.600 €
CARACTERISTICI FIZICE					
Acces	direct/drum asfaltat	direct/drum asfalt	direct/drum asfalt	direct/drum asfalt	direct/drum asfalt
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro/ha)		0 €	0 €	0 €	0 €
Destinatia (utilizarea terenului)	mixt: intravilan 1,5391 ha curti constructii+extravilan	intravilan	extravilan arabil	extravilan arabil	mixt: intravilan 0,1623 ha curti
Ajustare (%)		-5%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/ha)		-720,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Suprafata (ha)	36,0000	0,5464	0,8736	1,5000	1,1644
Ajustare (%)		-35,00%	-35,00%	-34,50%	-34,90%
Ajustare (euro/ha)		-5.040 €	-6.720 €	-5.520 €	-5.584 €
Utilitati	c.el.la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro/ha)		0 €	0 €	0 €	0 €
Grad de comasare	100%	100%	100%	100%	100%
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/ha)		0 €	0 €	0 €	0 €
Calitate (I/II/III)	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro/ha)		0 €	0 €	0 €	0 €
Altele (FS, forma, etc) topografie	declivitate sub 3%	declivitate sub 3%	declivitate sub 3%	declivitate sub 3%	declivitate sub 3%
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro/ha)		0 €	0 €	0 €	0 €
Imprejmuire	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro/ha)		0 €	0 €	0 €	0 €
Valoarea ajustata (euro/ha)	8.600 €	8.600 €	9.600 €	8.900 €	8.800 €
Ajustare totala neta	absolut	-5.760 €	-9.600 €	-7.120 €	-7.184 €
	(%)	-40%	-50%	-45%	-45%
Ajustare totala bruta	absolut	5.760 €	9.600 €	7.120 €	7.184 €
	(%)	40,0%	50,0%	44,5%	44,9%
Ajustare bruta minima (%)	40,0%				

Pentru ajustările ofertă vs tranzacție s-au avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;

- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului, mai slab/ bine cotate ca și cea a comparabilelor: C2, C3 și C4 s-au ajustat negativ cu cca. 10% și 15%, deoarece dispun de o localizare superioară față de zona proprietății subiect;
- Caracteristici fizice – acces: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – destinație: a fost necesară ajustare negativă comparabilei A care este intravilan total -tehnica interviului;
- Caracteristici fizice - suprafață: s-a ținut cont de cota de piață. S-a luat în considerare o diferență de 1% pentru o diferență de 10.000 mp (1 ha). În funcție de aceasta s-au calculat ajustările. Tehnica interviului
- Caracteristici fizice – utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – grad de comasare: nu au fost necesare ajustări
- Caracteristici fizice – calitate: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – topografie: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – împrejurimi: nu au fost necesare ajustări.

Concluzie: Intervalul de valori posibile este: 8.600 euro/ha – 9.600 euro/ha. Se alege terenul comparabil cu ajustare totală brută procentuală minimă, rezultând o valoare estimată de evaluator de 8.600 euro/ha.

Astfel, valoarea de piață estimată prin această abordare a terenului aferent proprietății, metoda comparațiilor directe este de:

Nr.crt.	Nr.CF	Nr.cadastral/ topografic	Tarla	Parcela	Suprafata (ha)	valoare (euro/ha)	Valoare teren (euro)	Valoare teren (euro/mp)	Valoare teren (lei)
1	41587	41587	71	10106, 10175, 10177, 10184, 10201-10217	36,0000	8.600	309.600	0,86	1.577.722
Valoare teren							309.600		1.577.722

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Acest capitol reprezintă o trecere în revistă a metodelor de evaluare și a datelor și informațiilor utilizate.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia: Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor: Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie analizate in raport cu cantitatea informatiilor identificate la data evaluarii. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

Avand in vedere informatiile de piata care au stat la baza aplicarii abordarii in cadrul prezentului raport de evaluare si scopul evaluarii, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata estimata pentru terenul subiect, este abordarea prin piata.

Nr.crt.	Nr.CF	Nr.cadastral/ topografic	Tarla	Parcela	Suprafata (ha)	valoare (euro/ha)	Valoare teren (euro)	Valoare teren (euro/mp)	Valoare teren (lei)
1	41587	41587	71	10106, 10175, 10177, 10184, 10201-10217	36,0000	8.600	309.600	0,86	1.577.722
Valoare teren							309.600		1.577.722

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei februarie 2026;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea recomandata nu reprezinta valoare de asigurare;
- Valoarea nu include TVA.

SC SIOMAX SRL

Administrator

Ec. Somnea Maria Mariana

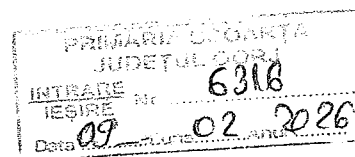
Evaluator autorizat:

Butucea Margareta-Daniela

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER LOCAL
ION STANBULEA

CONTRASEMNEAZA PT LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
LUIZA-MINABELA POPESCU

ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 12 / 27.02.2026



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea „TEREN SITUAT IN SAT COJANI, LOC. TARGU CARBUNESTI, jud. Gorj, in suprafata de 360.000 mp, T71, P10106, P10175, P10177, P10184, P10201-P10217

Cuprins:

- I. PREZENTAREA SOLICITANTULUI**
- II. DATE GENERALE**
- III. DESCRIEREA BUNULUI CE URMEAZA A FI CONCESIONAT**
- IV. MOTIVATIA**
- V. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI**
- VI. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI
DE CONCESIUNE**
- VII. DURATA ESTIMATIVA A CONCESIONARII**
- VIII. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA
PROCEDURII DE CONCESIONARE**

Capitolul I. PREZENTAREA SOLICITANTULUI

Prezentul Studiu de Oportunitate a fost efectuat la solicitarea **Primariei Comunei Scoarta**, cu sediul în com. Scoarta, sat Scoarta, str. Principala, nr. 83, jud. Gorj, tel./fax 0253/280.222.

Capitolul II. DATE GENERALE

Studiul de oportunitate este parte componentă a documentației de atribuire, se elaborează de către concedent din inițiativa sa ori la însușirea propunerii de concesiune făcută de persoana interesată, și se aprobă prin hotărâre de consiliu local.

Studiul de oportunitate este elaborat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Comuna Scoarta a solicitat elaborarea acestui studiu de oportunitate în vederea concesiunii terenului extravilan în suprafața de 344.609 mp, ca urmare interesului tot mai crescut al unor persoane fizice/juridice, de a dezvolta în această zonă o activitate economică cu specific agricol.

În acest moment terenul este într-o stare de degradare, ocupat de lăstăriș și vegetație, neproductiv.

Acest lot de teren intravilan nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul legilor retrocedării proprietăților, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Acest proiect valorifică suprafața de 344.609 teren extravilan arabil în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone, cu scopul de a reda acestei zone utilitatea și frumusețea naturală. Astfel se dorește și îngrijirea și securizarea zonei. Întrucât mai există și alte loturi în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui. Proiectul nu presupune autorizarea în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată, completată și republicată.

Capitolul III. DESCRIEREA BUNULUI CE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT

Obiectul concesiunii îl constituie concesiunea **„TEREN SITUAT ÎN SAT COJANI, LOC. TARGU CARBUNESTI, jud. Gorj, în suprafața de 360.000 mp, T71, P10106, P10175, P10177, P10184, P10201-P10217**, aparținând

domeniului privat al com. Scoarta, avand numarul cadastral 41587, compus din : 15.391 mp teren intravilan curti constructii si 344.609 mp extravilan arabil. Pe teren sunt 29 constructii industriale edilitare (Parc 1 Colibasi), (a se observa anexele).

Capitolul IV. MOTIVATIA

Initiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atat din punct de vedere al concedentului, cat si al concesiionarului.

Din punctul de vedere al autoritatii publice locale, identificam trei componente majore care justifica initierea procedurii de concesiunare a terenului si anume aspectele de ordin economico-financiar, aspectele de ordin social si de mediu.

Intrucat terenul supus concesiunii nu este situat in interiorul unei arii protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, insa investitia se supune legislatiei in vigoare privind conditiile de protectie a mediului, concesiionarul avand obligatia de a obtine acordul de mediu (daca este cazul).

Ca urmare a demararii investitiei vor fi create premisele dezvoltarii unei investitii viabile intr-o zona aflata intr-o continua dezvoltare.

Amplasarea si forma neregulata a terenului, i-au creat conditia de teren neproductiv din toate punctele de vedere, iar concesiunarea lui de catre o persoana fizica sau juridica care sa îl transforme într-un spațiu amenajat este mai mult decât oportună.

Potrivit O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările si completările ulterioare, Consiliul Local are initiative si hotărăște, in condițiile legii, in toate problemele de interes local, cu exceptia celor care sunt date prin lege in competenta altor autoritati ale administrației publice locale sau centrale. Consiliul Local exercita atribuții privind dezvoltarea economico-sociala si de mediu a comunei si atribuții privind administrarea domeniului public si privat al comunei.

Consiliul Local hotărăște darea in administrare, inchirierea sau concesiunea bunurilor proprietate publica sau privata a comunei.

Așadar, se impune utilizarea adecvata a resurselor locale, din domeniul public si privat al comunei pentru atragerea de investiții. O resursa importanta o reprezintă bunurile din domeniul public si privat al comunei ce pot fi valorificate prin închiriere sau concesiune. Astfel se asigura administrarea eficienta a

domeniului public si privat al comunei Scoarta pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

3.1 Motive de ordin economic - financiar

Din punct de vedere economic, suma obtinuta prin concesionare acestui imobil inseamna incasari care fac venit la bugetul local.

Principalele avantaje financiare ale concesionarii terenului provin din următoarele:

- concesionarul va acoperi in intregime costurile ridicate cu întreținerea proprietatii pe perioada inchirierii;
- concesionarul va achita autoritatii publice, redeventa stabilita prin contractul de concesiune;
- sume ce urmeaza a fi incasate pentru impozitul pe teren;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului in sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

3.2 Motive de ordin social

Din punct de vedere social, concesionarea imobilului, duce la exploatarea raționala a patrimoniului local si preocuparea pentru imbunatatirea calitatii serviciilor către cetățenii comunei în condiții adecvate precum si la crearea de noi locuri de munca.

De asemenea se are in vedere faptul ca prin concesionarea imobilului , locuitorii vor avea acces la locuri de munca , destul de putine in zona. Zona va fi securizata , evitand accidente neprevazute.

3.3 Motive de mediu

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, sa respecte legislația in vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transfera responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt: gestionarea eficienta a deeurilor si menținerea cu strictete a condițiilor de igiena cerute de reglementările legale in vigoare.

Capitolul V. NIVELUL MINIMAL REDEVENTEI

4.1. Valoarea estimata pe baza raportului de evaluare intocmit in data de 06.02.2026 este:

Valoare de piata estimata in cadrul raportului de evaluare [RON]	1.577.722
Pret lei/mp	4,38

Pret euro/mp	0,86
Valoare de piata estimata in cadrul raportului de evaluare [EUR] – curs valutar: 1 EURO = 5,0859 RON	309.600
Suprafata teren (mp)	360.000
- Intravilan (mp)	15.391
- Extravilan (mp)	344.609
Durata propusa pentru concesiune, maxim 20 de ani	20 ani
Redeventa minima (RON/mp/luna)	$1.577.722 \text{ ron} : 20 \text{ ani} = 78.886,1 \text{ ron/an}$ $78.886,1 \text{ ron} : 12 \text{ luni} = 6.573,84 \text{ ron/luna}$ $6.573,84 \text{ ron} : 360.000 \text{ mp} = 0,02 \text{ ron/luna/mp}$
Redeventa minima (ron /luna) ptr. 344.609 mp	$0,02 \text{ ron/mp/luna} \times 344.609 \text{ mp} = 3.446,09 \text{ lei/luna}$

4.2. Estimarea redevenței minime a pornit de la ipoteza folosirii acestui imobil pentru cea mai buna utiliza a sa – activitati agricole.

Capitolul VI. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Procedura pentru atribuirea contractelor de concesiune a terenului arabil este licitația publică, conform art. 9 din H.G. 884/2004, pentru asigurarea accesului unui numar cat mai mare de ofertanți și pentru obținerea unei redevențe cat mai reale, conform prețurilor practicate în zona pentru destinatia stabilita. Concesionarea terenului se face in scopul desfasurarii de activități agricole.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate privata sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Concesionarea unui teren de la primărie este un proces reglementat de Codul Administrativ și presupune transmiterea dreptului de exploatare a unui teren proprietate publică sau privată a statului către un beneficiar, în schimbul unei taxe anuale numite redevență.

Aspecte cheie ale procedurii privind concesionarea terenului arabil extravilan:
Concesionarea terenurilor agricole se realizează fie prin Agenția Domeniilor Statului (ADS), fie direct prin primăriile locale (pentru islazuri sau terenuri din rezerva consiliului local), conform Legii nr. 268/2001.

Modalități de atribuire

1. Atribuire directă: Se aplică în general pentru pășuni/islazuri comunale către crescătorii de animale (persoane fizice sau juridice) care au animalele înscrise în Registrul Agricol.
2. Licitatie publică: Este procedura standard pentru terenurile arabile libere de contract. Primăria publică un anunț publicitar pe site-ul oficial sau în Monitorul Oficial cu cel puțin 30 de zile înainte.

Obligații Specifice

- Durata: Contractele se semnează pe perioade de până la 20 de ani pentru activități agricole, cu posibilitatea de prelungire.
- Menținerea destinației: Terenul trebuie folosit strict pentru activitatea agricolă menționată (ex: pășunat, culturi vegetale).
- Întreținerea: Concesionarul are obligația de a menține potențialul productiv al terenului și de a nu-l degrada.

Pentru culturi vegetale (arbusti fructiferi (fructe de padure), cereale, plante tehnice, legumicultură), terenul se obține în principal prin licitație publică, de la consiliul local al primăriei în raza căreia se află terenul.

1. Identificarea terenului

- Terenuri Primărie: Trebuie să depui o Scrisoare de Intenție la sediul primăriei pentru a solicita scoaterea la licitație a unei parcele specifice din rezerva locală.

2. Procedura de licitație

Concesionarea nu se face prin atribuire directă (decât în cazuri excepționale de utilitate publică). Pașii sunt:

1. Publicarea anunțului: Primăria publică anunțul de licitație cu cel puțin 30 de zile înainte.
2. Achiziția caietului de sarcini: Acesta conține condițiile de exploatare, durata contractului și prețul minim al redevenței.
3. Depunerea ofertelor: Trebuie să prezinte o ofertă financiară și tehnică (plan de culturi).

3. Documente necesare (Dosarul de participare)

- Pentru persoane fizice: Copie CI, adeverință de la Registrul Agricol care să ateste calitatea de fermier, certificate fiscale (fără datorii la stat/local).
- Pentru firme (SRL/PFA): Certificat Constatator ONRC, CUI, ultimul bilanț contabil, plan de afaceri simplificat pentru cultura propusă.

4. Costuri și Durată

- Redevența: Se exprimă de regulă în sumă fixă în lei/euro stabilită prin licitație.
- Durata: Uzual între 10 și 20 de ani pentru culturi vegetale, cu drept de prelungire.

Restricții importante:

- Vânzarea: Un teren concesionat nu poate fi vândut de către beneficiar, deoarece proprietarul rămâne statul/primăria; poate fi vândută doar construcția ridicată pe acesta, caz în care contractul de concesiune se preia de noul proprietar.

Capitolul VII. DURATA ESTIMATIVĂ A CONCESIONARII

Durata concesiunii se propune a fi de 10-20 ani cu recomandarea de 20 de ani conform art. 5 din Hotărârea nr. 884/03.06.2004.