R O M Â N I A
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind însușirea și aprobarea raportului de evaluare a Proprietăților Imobiliare: drumuri, terenuri și pod ce aparțin municipiului Onești, în vederea actualizării evidenței contabile și tehnico-operative

Consiliul local al municipiului Onești întrunit în ședința ordinară in ziua 27 iunie 2024;

Văzând Referatul de aprobare nr.37071/18.06.2024 al Viceprimarului municipiului Onești, cu atribuții de primar – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 37072/18.06.2024 al Serviciului patrimoniu și pază din cadrul Direcției administrative – Direcția generală dezvoltare locală, Avizul Comisiei de studii și prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură și administrarea domeniului public și privat, precum și al Comisiei pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor;

Ținând seama de Adresa nr. 51/22.05.2024 a Evaluări Imobiliare Solution, înregistrată în cadrul Primăriei Municipiului Onești cu nr. 31822/22.05.2024 de înaintare a „Raportului de evaluare „Proprietăților Imobiliare: drumuri, terenuri și pod ce aparțin municipiului Onești".

Prevederile Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, Legea nr. 15/1994, republicată privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale, Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1917/2005, pentru aprobarea normelor metodologice privind organizarea și conducerea constabilității instituțiilor publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia; Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 3471/2015 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.104, alin.(1), art.129 alin (2) lit.c), art.129 alin (6)lit. b). ale art. 139 alin (3), lit .c), art.196 alin (1) lit.a) din OUG nr. 27.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se însușește și se aprobă Raportul de evaluare nr. 51/22.05.2024 a Evaluări Imobiliare Solution, înregistrată în cadrul Primăriei Municipiului Onești cu nr. 31822/22.05.2024 a „Proprietăților Imobiliare: drumuri, terenuri și pod ce aparțin municipiului Onești", în vederea actualizării evidenței contabile și tehnico-operative a acestuia, prevăzut în Anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Viceprimarul Municipiului Onești, cu atribuții de primar, prin aparatul de specialitate.

Art. 3 – Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituţiei Prefectului – judeţul Bacău;
- Primarului municipiului Oneşti;
- Serviciul patrimoniu și pază din cadrul Direcției administrative – Direcția generală dezvoltare locală;
- Direcția generală economico-financiară

Nr.122
Din 27 iunie 2024
SD/BR

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

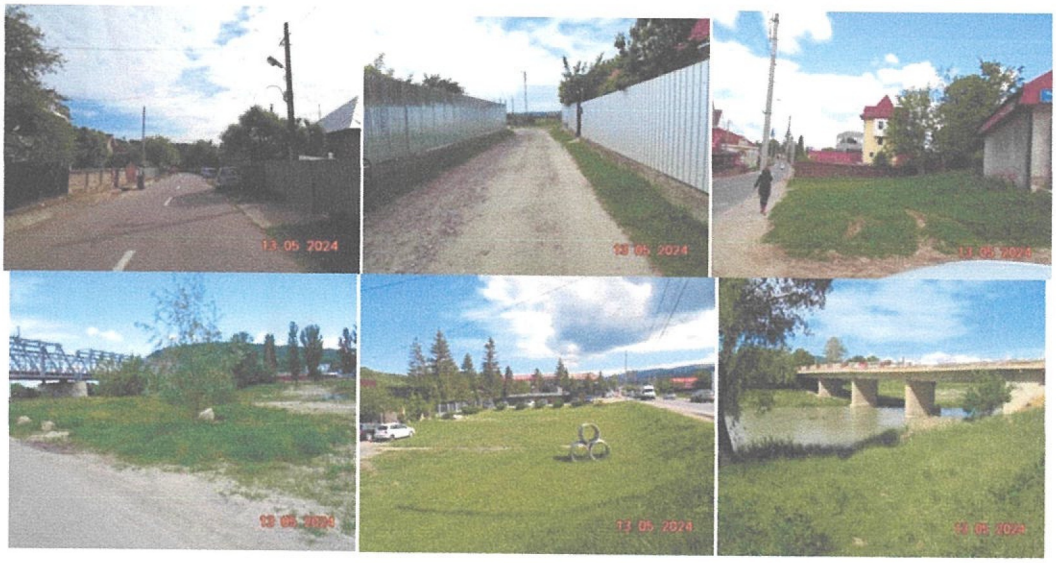
UAT MUNICIPIUL ONEȘTI
JUDEȚUL BACĂU
INTRARE-IESIRE
NR. 31822
DIN 22.05.2024

Nr.51/22.05.2024

ANEXA
la HOTARÂREA NR. 122
din 27.06.2024

Raport de evaluare

a Proprietăților Imobiliare : drumuri, terenuri și pod ce aparțin MUNICIPIULUI ONEȘTI



PROPRIETAR: MUNICIPIUL ONEȘTI
UTILIZATOR: MUNICIPIUL ONEȘTI
ADRESA: MUNICIPIUL ONEȘTI, JUDEȚ BACĂU

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al Utilizatorului –MUNICIPIUL ONESTI

- MAI 2024-

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

Către,

MUNICIPIUL ONESTI

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietăţilor imobiliare (drumuri, terenuri si pod) cu numerele cadastrale : 64298, 69130,69124, 68571, 69131, 69146-C1, conform C.F.: 64298, 69130,69124, 68571, 69131, 69146-C1/ ONESTI, situate în municipiul Onesti , proprietatea MUNICIPIULUI ONESTI.

Raportul este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (*raportare financiară* - înregistrare în contabilitate a valorii juste a bunurilor) cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 (SEV 430) , 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.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., membru corporativ al ANEVAR, cu autorizatia de membru corporativ nr.0658/2024, prin Berian Corina Ioana, având legitimatie ANEVAR nr. 10665/ valabilă 2024, specializare EPI, EBM si prin Florescu Oana Valentina, avand legitimatie ANEVAR nr.18070/valabila 2024, specializare EPI, EBM,EI. La data prezentei, evaluatorul deţine competenţa de a realiza evaluarea şi are încheiată asigurarea de răspundere profesională Omniasig, seria G, nr.1063633/18.12.2023.
Luând în considerare obiectul evaluării şi scopul acesteia, tipul de valoare adecvat este „valoarea justă", aşa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general. Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conţinând toate părţile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

Inspecţia în teren a avut loc in perioada 13.05.2024, iar actualizarea şi completarea informării cu date de piaţă şi întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfăşurat în perioada 8.05-22-05.2024. În urma inspecţiilor efectuate am constatat toate aspectele legate de starea fizica a bunurilor evaluate şi am făcut fotografii.

Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările (data evaluării) este 13.05.2024.

Pentru estimarea valorii juste a proprietăţilor ce fac obiectul prezentului raport, având în vedere informațiile existente pe piața specifică, caracteristicile tehnice specifice ale bunurilor evaluate în prezentul raport s-a utilizat abordarea prin cost (metoda costului de inlocuire) pentru drumuri/pod și abordarea prin piață pentru terenuri aflate în patrimoniul Municipiului Onesti, domeniul public.
In urma aplicarii metodelor de evaluare alese și a analizei rezultatelor obținute, evaluatorul propune ca valoare pentru raportare financiară, a bunurilor supuse evaluării la data de 13.05.2024, valorile de mai jos:

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

Nr.crt.	Proprietatea evaluata	Adresa	C.F.	PIF	Suprafata (mp)	L (m)	l (m)	Categoria de folosinta	Valoare evaluata la data de 13.05.2024 (lei)
1	Teren intravilan	Mun. Onesti, strada Visinilor, judet Bacau	64298	2021	3418	488.28	7	drum/asfaltat	531,900.00
2	Teren intravilan/extravilan	Mun. Onesti, strada Visinilor, judet Bacau	69130	1993	1445	263.68	5.48	drum/balastat	26,400.00
3	Teren intravilan	Mun.Onesti, strada Sfintii Apostoli, judet Bacau	69124		213			intravilan/curti constructii	60,200.00
4	Teren intravilan/extravilan	Mun. Onesti, strada Lanul Garii, judet Bacau	68571		2887			intravilan/extravilan /neproductiv	136,300.00
5	Teren intravilan	Mun.Onesti, Calea Bacaului, judet Bacau	69131		553			intravilan/curti constructii	96,500.00
6	Pod peste raul Tazlau	Mun. Onesti, str. Victoriei, judet Bacau	69146-C1	1973	786	75	10.48	constructii industriale si edilitare	927,800.00

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

S.C. EVALUĂRI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., sub semnătura evaluatorilor, ca o garanţie a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea şi documentarea în vederea întocmirii raportului în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată şi nici nu este părtinitor faţă de vreuna din părţile implicate;
- inspecţia proprietăţii şi toate investigaţiile şi analizele necesare au fost efectuate de evaluatori ai firmei noastre, in prezenta reprezentantului firmei;
- au fost luaţi în considerare toţi factorii care afectează valoarea;
- după cunoştinţa noastră, informaţiile raportate sunt adevărate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate, în limita posibilităţilor, din mai multe surse;
- raportul a fost realizat în conformitate cu Codul Etic şi Standardele Profesionale ale ANEVAR valabile la data de referinţă ;
- raportul este supus doar acelor ipoteze şi ipoteze speciale prezentate în cadrul său, acesta identifică toate ipotezele speciale;
- realizarea evaluării precum şi onorariul încasat nu depind de valoarea raportată.

Elaborat de :
SC EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION SRL

Evaluator Autorizat ANEVAR (EPI, EBM),
Berian Corina Ioana,

Evaluator Autorizat ANEVAR (EPI, EBM, EI),
Florescu Oana Valentina

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	MUNICIPIUL ONESTI
Utilizator	MUNICIPIUL ONESTI
Data raportului de evaluare	22.05.2024
Data inspecției	13.05.2024
Data evaluării	13.05.2024
Evaluator autorizat	Berian Corina Ioana, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 10665 Florescu Oana Valentina, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 18070
Compania de evaluare	S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, Autorizatie 0658/2024, Polița de asigurare de răspundere profesională Omniasig
Tip proprietate	Constructii speciale,terenuri
Adresa proprietății	Municipiul Onesti
Proprietar	Persoană juridică: MUNICIPIUL ONESTI
Utilizare existentă	Social-administrativa
Curs de schimb valutar	4,9765 LEI/EUR
Dreptul de proprietate	***Considerat deplin***
Observatii	

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

Certificarea evaluatorului

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

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevărate;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limitează numai la ipotezele si condițiile limitative prezentate si reprezintă analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport si 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 si 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 cunostințele si 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.

Berian Corina Ioana
Evaluator Autorizat EPI, EBM

Florescu Oana Valentina
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI

TERMENII DE REFERINTA

Identificarea şi competenţa evaluatorului

Evaluarea este realizată de către SC EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION SRL, membru corporativ al ANEVAR, cu autorizatia de membru corporativ nr. 0658/2024, prin Berian Corina Ioana, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 10665 si prin Florescu Oana Valentina, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18070. La data prezentei, evaluatorul deţine competenţa de a realiza evaluarea şi are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Omniasig.

Clientul şi utilizatorii desemnaţi; scopul evaluării

Clientul este MUNICIPIUL ONESTI

Utilizatorul – MUNICIPIUL ONESTI

Scopul evaluării este ***raportarea financiară*** - înregistrare în contabilitate a valorii juste a bunurilor pentru proprietatile nominalizate ca obiect al evaluării la data de 13.05.2024.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată şi în nici o altă circumstanţă în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Date despre client

Onesi este un municipiu în județul Bacău, Moldova, România, format din localitățile componente Borzești, Onești (reședința) și Slobozia. Este situat la confluența râurilor Trotuș, Cașin, Oituz și Tazlău. Are o suprafață de 51,89 km² iar populația este de 39.172 locuitori în anul 2011. Este traversat de drumul european E574 și de drumurile naționale DN11A și DN12A ce fac legătura cu Bucureștiul, cu nordul țării și cu Transilvania. Pe cale feroviară, legăturile naționale și internaționale se realizează prin rețeaua CFR.

Din punct de vedere administrativ, Onești se învecinează cu comunele Helegiu și Bârsănești în Nord, Gura Văii și Ștefan cel Mare în Est, Buciumi și Cașin în Sud și Bogdănești și Târgu Trotuș în Vest.

Oneștiul este un oraș industrial, cu o structură economică bine dezvoltată în jurul unor ramuri industriale, în special cea prelucrătoare a produselor petrochimice pe Platforma Petrochimică Borzești. Pe platforma industrială orășenească confecțiile, prelucrarea lemnului, industria alimentară și alte servicii sunt alte ramuri importante.

Oneștiul este tranzitat de următoarele drumuri europene și naționale:

- Drumul european E574, care face legătura între județele Covasna și Bacău;
- Drumul național 11 - leagă orașul de Bacău și Brașov via Târgu Secuiesc;

- Drumul național 11A - leagă orașul de Bârlad;
- Drumul național 12A - leagă orașul de Miercurea Ciuc via Comănești.

Cele două bulevarde sunt Republicii (aproximativ 2 km) și Oituz (aproximativ 1,7 km). De asemenea, străzi importante sunt: Calea Mărășești, care trece și prin localitatea componentă Borzești, strada Libertății (aproximativ 4,5 km), fiind folosită pe post de șosea de centură.

Infrastructura transportului public local a fost inaugurat în anul 2009 și concesionat unor operatori economici, pe două trasee principale (1 și 2), iar spre cartierele limitrofe transportul se realizează cu zece microbuze la intervale regulate de timp.

Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost supus evaluării dreptul de proprietate și utilizare integral al MUNICIPIULUI ONESTI asupra proprietăților din domeniul public. Drepturile de proprietate si utilizare au fost culese din documentațiile puse la dispoziția evaluatorului de către beneficia, fără a se face investigații, verificari suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la cererea beneficiarului, ele au fost considerate depline.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul evaluării și recomandarile standardelor de evaluare cu privire la bunurile ce urmează a fi înregistrate în patrimoniul instituției publice, valoarea estimată este valoarea justă.

Metodologia de calcul a "valorii juste" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR: SEV 430 -Evaluari pentru raportarea financiară. Prezenta evaluare a fost executată în concordanţă cu cerinţele clientului și reprezintă o estimare a valorii juste a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022– SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, Valoarea justă este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi.

Definiţia valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiţia de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiţia valorii juste din IFRS este coerentă cu definiţia valorii de piaţă. Definiţia şi aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară.

Conform acestuia „Valoarea justă este preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării."

"Valoarea de piată reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi *schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".*

Data evaluării; moneda raportului

Inspecţia a fost realizata de Corina Ioana Berian, evaluator Autorizat Anevar pe data de 13 mai 2024. Cu această ocazie au fost inspectate și fotografiate proprietățile .

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecăţile, calculele, ipotezele de lucru şi ipotezele speciale) este data de 13.05.2024.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9765 RON. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum şi echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluţia ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii juste au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- ✓ inspecţia proprietăţilor;
- ✓ stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ deducerea şi estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama;
- ✓ analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecţiei proprietăţilor imobiliare evaluate s-au făcut fotografii şi s-au inspectat locaţiile (cu excepţia părţilor ascunse sau nevizibile) şi vecinătăţile.

Natura şi sursa informaţiilor utilizate

Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare sunt:

- Act administrativ nr.1347/27.12.2001, emisa de Guvernul Romaniei,
- Act administrativ nr. 131/28.10.2014,emis de Minicipiul Onesti,
- Act administrativ Hotararea nr.325/18.12.2023, emisa de Municipiul Onesti,
- Hotararea nr.248/6.10.2023, emisa de Municipiul Onesti,
- Hotararea nr.191/20.05.2022, emisa de Municipiul Onesti,
- Hotararea nr.7/15.01.2024, emisa de A.N.A.F.,
- Hotararea nr.41/4.06.2023, emisa de Municipiul Onesti,
- Extrase de Carte Funciara :64298/27.09.2021, 69130/17.01.2024, 69124/17.01.2024,68571/19.07.2022, 69131/29.01.2024, 69146-C1/21.02.2024,
- Planuri de amplasament,
- PV receptie nr. 47849/1.09.2021,
- Fise mijloace fixe.

-Documentele au fost puse la dispoziţia evaluatorului de către solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;
-Date şi informaţii referitoare la proprietatetile evaluată, vecinătăţi, zonă şi localitate;
-Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate;
-Standardele de evaluare ANEVAR 2022, formate din:

- preţuri practicate pe piaţa liberă a terenurilor şi preţuri practicate de constructori.
- cataloage de costuri

În afara acestora evaluatorul a utilizat şi informaţii preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară .

Ipoteze şi ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze şi a altora care apar în cursul acestuia:

- evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către MUNICIPIUL ONESTI;
- se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţilor;
- informaţiile solicitate de evaluator şi furnizate de părţile implicate în stăpânirea şi utilizarea proprietăţii sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanţie asupra preciziei lor;

• toate documentaţiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conţinute în acest raport au la bază documentaţia respectivă şi sunt incluse pentru ca cititorul să-şi poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligaţia evaluatorului;

• se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăţilor, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

• se consideră că proprietatile sunt în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi re-publicate privind mediul înconjurător, cu excepţia neconcordanţelor ce ar fi expuse, descrise şi luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;

• se presupune că proprietatile sunt conforme cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice, cu excepţia neconformităţilor ce ar fi expuse, descrise şi luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;

• se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare şi alte documente solicitate de autorităţi locale sau republicane, sau de către organizaţii sau instituţii private, au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

• se presupune că utilizarea terenurilor corespund cu graniţele proprietăţii descrise şi nu există nici o servitute .

• în afara cazurilor ce ar fi descrise explicit în acest raport, nu a fost observată şi nu se deţin informaţii de către evaluator cu privire la existenţa unor materiale periculoase pe sau în această proprietate; valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietăţii; evaluatorul nu are calitatea, calificarea şi obligaţia de a detecta astfel de substanţe şi nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Ipoteze speciale :

- In estimarea valorilor proprietatilor ce fac obiectul evaluarii, Evaluatorul a utilizat suprafetele din documentele de proprietate (Hotarari ale C.L., Act normativ emis de Guvernul Romaniei, Extrase de C.F., Planuri de amplasament), prezentate de Beneficiar , fără a-și asuma corectitudinea informațiilor primite.
- La solicitarea clientului data evaluarii este data la care s-a realizat inspectia;
- Pentru strada Visinilor, strada balastata cu numarul cadastral 69130 punerea in functiune s-a luat din Fisa mijlocului fix , cu numarul de inventar 1100122.
- Conform extras C.F. 69124, cladirea (locuinta) cu numarul cadastral 69124-C1 nu se mai afla pe amplasament. Evaluarea s-a realizat conform nota de comanda si a inspectiei.

- Pentru terenul cu C.F.68571, cu numarul cadastral 68571 nu s-a prezentat Certificat de urbanism. Pe mijlocul proprietatii este un drum asfaltat, teren care nu se regaseste in extrasul de CF. cu categoria de drum. Pentru terenul mai sus mentionat evaluarea s-a realizat la solicitarea clientului pentru terenul intravilan, respectiv terenul extravilan.
- Pentru terenul cu C.F.69131, cu numarul cadastral 69131 nu s-a prezentat Certificat de urbanism. Evaluarea s-a realizat in ipoteaza speciala ca nu sunt restrictii de construire pentru terenul evaluat.

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce ţin seama de drepturile de proprietate deţinute şi evaluate:

- pentru proprietatile evaluate a fost determinata valoarea justa;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deţinute si inscrise in contabilitate.

Acest raport a fost elaborat în următoarele ipoteze speciale dar şi a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorilor din acest raport se aplică proprietăţatilor în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidenţiată concret în raport;
- previziunile sau estimările de exploatare conţinute în raport sunt bazate pe condiţiile actuale ale pieţei; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcţie de condiţiile viitoare;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părţi;
- raportul de evaluare, în întregime, parţial sau referinţe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declaraţie *publice* şi nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea *scrisă* a consultantului, referitor la forma şi contextul în care ar putea apărea.

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi Utilizatorului menţionaţi la capitolul 1 - Clientul şi utilizatorii desemnaţi; scopul evaluării. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entităţi, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată şi în nicio circumstanţă. *Acest raport poate fi folosit de auditorul Primariei.*

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR 2022:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104- Tipuri ale valorii (IV 104)
- SEV 105- Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- SEV 400- Verificarea evaluarii
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară

Prevederile **IFRS** ***Evaluarea la valoare justă.***

Nici clauzele contractuale sau instrucţiunile evaluării, nici alte fapte sau consideraţii nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conţinând toate părţile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nicio excludere.

Abordarea in evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale şi a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piaţă – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăţi similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preţuri de cotaţie sau oferte de preţ; sunt folosite date despre proprietăţi comparabile iar comparaţiile sunt realizate pentru a demonstra preţul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piaţă.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii şi amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficienţelor de proiectare şi influenţelor vecinătăţii. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar şi valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obţinut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietăţii, luând

sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum şi cheltuielile aferente exploatării, astfel se obţine un venit brut potenţial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Pentru cazul concret al evaluării proprietăţilor ce fac obiectul raportului de faţă, considerăm ca adecvate abordarea prin piață (terenuri), abordarea prin cost (drumuri si pod) .

Abordarea prin cost este adecvată şi are la bază costurile de reconstruire, de piaţă pentru respectivele proprietati (drumuri si pod). Abordarea prin piață este foarte adecvată şi are la bază ofertele de piaţă ce pot fi obţinute pentru respectivele proprietati (terenuri).

Capitolul 2 - Prezentarea datelor

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatile imobiliare formate din:

1.Teren intravilan, strada Visinilor, cu categoria de folosinta de drum, in suprafata de 3418 mp, drum asfaltat cu L= 488,28 ml, l =7 m cu forma poligonala neregulata, identificat prin C.F.64298, numar cadastral 64298, situat în municipiul Onesti, strada Visinilor, judeţ Bacău.

Descrierea juridică

Proprietatea imobiliara apartine **MUNICIPIULUI ONESTI** conform actelor de proprietate.

Amplasamentul:

- Drum intravilan, asfaltat.
- Este situata in intravilanul municipiul Onesti, strada Visinilor, judet Bacău.

Date despre zonă, vecinătăţi şi amplasare:

Proprietatea este situata in municipiul Onesti, strada Visinilor, judeţ Bacău.

Localizare proprietate:

Caracteristici teren /drum

Drum in suprafata de 3418mp, intravilan/drum (asfaltat), cu L=488,28 ml si l= 7 ml, PIF 2021.

- Forma - Forma neregulată, plana.
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici– teren apartinand Domeniului Public, categoria de folosinta de drum/ intravilan;
- Utilităţi existente langa proprietate –electricitate.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări şi impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
- Numar cadastral 64298, CF 64298/ONESTI.

2.Teren intravilan/extravilan, strada Visinilor, cu categoria de folosinta de drum, in suprafata de 1445 mp, drum balastat cu L= 263.68 ml, l =5.48 m cu forma poligonala neregulata,

identificat prin C.F.69130, numar cadastral 69130, situat în municipiul Onesti, strada Visinilor, judeţ Bacău.

Descrierea juridică

Proprietatea imobiliara apartine **MUNICIPIULUI ONESTI** conform actelor de proprietate.
Amplasamentul:

- Drum intravilan/extravilan, balastat.
- Este situata in intravilanul municipiul Onesti, strada Visinilor, judet Bacău.

Date despre zonă, vecinătăţi şi amplasare:

Proprietatea este situata in municipiul Onesti, strada Visinilor, judeţ Bacău.
Localizare proprietate:

Caracteristici teren /drum

Drum in suprafata de 1445mp, intravilan/extravilan/drum (balastat)cu L=263.68 ml si l= 5.48 ml, PIF 1993.

- Forma - Forma neregulată, partial in panta,
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici– teren apartinand Domeniului Public, categoria de folosinta de drum/ intravilan/extravilan;

- Utilităţi existente langa proprietate –electricitate.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări şi impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
- Numar cadastral 69130, CF 69130/ONESTI.

3.Teren intravilan/curti constructii in suprafata de **213 mp,** cu forma poligonala neregulata, identificat prin C.F 69124, numar cadastral 69124, situat în municipiul Onesti, strada Sfintii Apostoli , judeţ Bacău.

Descrierea juridică

Proprietatea imobiliara apartine **MUNICIPIULUI ONESTI** conform actelor de proprietate.
Amplasamentul:

- Teren intravilan cu destinaţie de teren curti constructii.
- Accesul este realizat dintr-un drum local, strada Sfintii Apostoli, drum asfaltat, cu D= 19,41 ml.

Date despre zonă, vecinătăţi şi amplasare:

Proprietatea este situata in mun Onesti, str. Sfintii Apostoli, judeţ Bacău.

Localizare proprietate:

Caracteristici teren

Teren 213 mp:

- Forma - Forma neregulată, partial in panta.

- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici– teren apartinand Domeniului Public, categoria de folosinta curti constructii;
- Utilităţi existente langa proprietate –electricitate, apa, canalizare, gaz.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări şi impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
- Numar cadastral 69124, CF 69124 /Onesti.

4.Teren intravilan/extravilan/neproductiv in suprafata de **2887 mp,** cu forma poligonala neregulata, identificat prin C.F 68571, numar cadastral 68571, situat în municipiul Onesti, strada Lanul Garii , judeţ Bacău.

Descrierea juridică

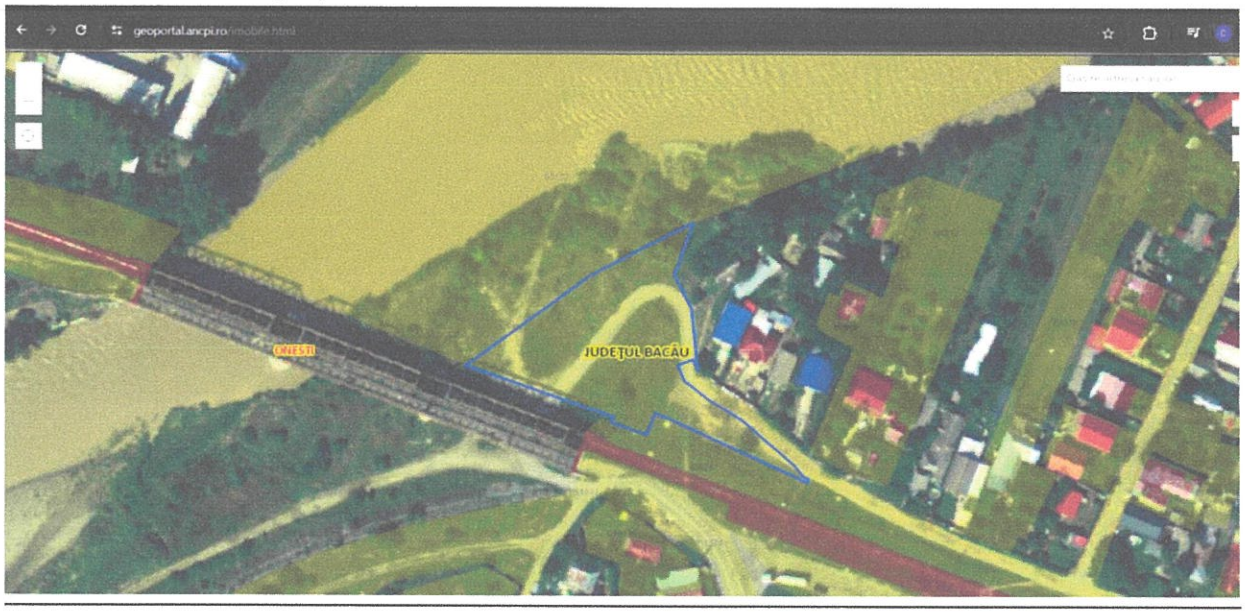
Proprietatea imobiliara apartine **MUNICIPIULUI ONESTI** conform actelor de proprietate.
Amplasamentul:

- Teren intravilan/extravilan cu destinaţie de teren neproductiv,
- Accesul este realizat dintr-un drum local, drum din balast si din asfalt,
- Pe mijlocul proprietatii este un drum asfaltat, teren care nu se regaseste in extrasul de CF. cu categoria de drum.

Date despre zonă, vecinătăţi şi amplasare:

Proprietatea este situata in mun Onesti, zona "Lanul Garii", judeţ Bacău.

Localizare proprietate:



Caracteristici teren

Teren 2887 mp, din care 542 mp intravilan/neproductiv, 2345 mp extravilan/neproductiv :

- Forma - Forma neregulată, in panta,
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici– teren apartinand Domeniului Public, categoria de folosinta neproductiv;
- Utilități existente langa proprietate –electricitate, apa, canalizare.
- Stare teren - Terenul este cu denivelări.
- Numar cadastral 68571, CF 68571 /Onesti.

5.Teren intravilan/curti constructii in suprafata de **553 mp,** cu forma poligonala neregulata, identificat prin C.F 69131, numar cadastral 69131, situat în municipiul Onesti, Calea Bacaului , județ Bacău.

Descrierea juridică

Proprietatea imobiliara apartine **MUNICIPIULUI ONESTI** conform actelor de proprietate.
Amplasamentul:

- Teren intravilan cu destinație de teren curti constructii.

- Accesul este realizat dintr-un drum local, drum asfaltat, strada Calea Bacaului, cu D=47,23 ml.

Date despre zonă, vecinătăţi şi amplasare:

Proprietatea este situata in mun Onesti, Calea Bacaului, judeţ Bacău.

Localizare proprietate:

Caracteristici teren

Teren 553 mp:

- Forma - Forma neregulată, plana
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici– teren apartinand Domeniului Public, categoria de folosinta curti constructii;
- Utilităţi existente langa proprietate –electricitate, apa, canalizare.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări şi impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
- Numar cadastral 69131, CF 69131 /Onesti.

6.Pod din beton armat peste raul Tazlau, str Victoriei, cu L =75 m, l =10.47 ml

- Proprietatea este situata in situat in Cartier Slobozia, strada Victoriei .

Infrastructura formata din beton armat, cu o inaltime a elevatiei de 5m , avand in componenta 2 culee, 3 pile si o suprastructura din grinzi de beton armat peste care s-a turnat asfalt. Parapetul lateral este din balustrada metalica. Cu 2 trotuare laterale cu o latime de aprox 1m.
Localizare :

Tipul proprietății; definirea pieței

Proprietatile imobiliare ce fac obiectul evaluarii apartin domeniului public al Municipiului Onesti, fiind utilizate de diferite instituții publice având ca domeniu de activitate transport, utilități etc. In general aceste proprietăți sunt specifice domeniului de activitate a instituțiilor care le administrează/utilizează, aceste instituții fiind de interes public. Tinand seama de faptul ca marea majoritate a proprietăților sunt de interes public, fac ca acestea sa fie limitate din punct de vedere al utilizării.

Având în vedere caracterul special al proprietăților evaluate în prezentul raport, nu se poate vorbi de o piață de tranzacționare cu astfel de bunuri. Proprietățile imobiliare care fac parte din domeniul public nu are la ora actuală în România o piață bine definită, întrucât acestea

sunt bunuri ce aparţin domeniului public, ce nu pot face obiectul vreunei tranzacţii. La data prezentei evaluări piaţa imobiliară a constructiilor din domeniul public este inexistentă.

Pentru proprietatile din domeniul public, piaţa imobiliara pentru astfel de bunuri este o piaţă limitată, numarul de tranzactii cu astfel de proprietăţi este destul de redus. Piaţa specifică pentru aceasta categorie este piata urbana, de proprietăţi (terenuri) cu utilizare similară, ce se situeaza la nivelul municipiului Onesti și împrejurimi (Cartier Borzesti, Calea Bacaului, Cartier Slobozia, Cartier 8 Martie).

Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Tendinta preturilor de tranzactie este de scadere, oferta la vanzare este mica in general iar cumparatorii negociaza preturile de oferta cu mult in jos.

La data evaluării, în zonele efective de localizare, oferta este scazuta.

Analiza cererii

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închirierela diferite preturi, pe o piaţa dată, intr-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

La începutul anului 2024, se observă o crestere a pieţei imobiliare, numărul de tranzacţii cu proprietăţi similare au crescut, tranzacţii de vânzare se inregistreaza, investitorii prefera să închirieze decât să cumpere, principala cauza fiind înăsprirea condiţiilor de creditare.
https://www.bacau.net/cate-imobile-s-au-vandut-in-bacau-in-ianuarie-2024/

"Numarul de tranzactii imobiliare a scazut in luna ianuarie, comparativ cu decembrie 2023. Cu toatea astea, la nivelul judetului Bacau, s-a inregistrat o crestere a numarului de vanzari, comparativ cu ianuarie 2023.

Astfel, in **ianuarie 2024** – la nivelul municipiului Bacau s-au tranzactionat **246 imobile (ianuarie 2023 – 130**) – de doua ori mai multe decat in aceeasi perioada a anului trecut. Si la nivel de judet au crescut tranzactiile : 779 in ianuarie 2024 – fata de 668 ianuarie 2023.

Piata imobiliara din Bacau – vanzarile din 2023

Numarul de tranzactii la nivelul Municipiului Bacau din 2023 a scazut fata de anul 2022 cu **4%**. Scaderea este insignifianta daca ne raportam la problemele majore la nivel economic. Astfel, in 2022 s-au tranzactionat in Municipiul Bacau **3653** de imobile, iar in 2023 s-au vandut **3542**. Cea mai buna luna a fost februarie cu 463 de vanzari, iar cea mai slaba a fost ianuarie cu 130. La nivelul judetului Bacau scaderea a fost mai mare, de **12%** – de la **13.493** in 2022 la **11.967** in 2023.

Taxe noi din 2024, pe piata imobiliara

Anul 2024 a venit cu noi taxe. Guvernul a majorat cu 4% TVA-ul la locuintele de pana la 120.000 euro – de la 5% la 9%. Pe langa asta, conditiile pentru un TVA de 9% sunt foarte bine reglementate. Aceasta nu este singura problema. Ratele crescute si razboiul de la granita sunt factori care influenteava negativ piata imobiliara din Romania."

Echilibrul pieţei. Date de piaţă

La data evaluării, piaţa imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea, iar numărul tranzacţiilor încheiate foarte redus. In aceste condiţii se poate estima că avem o **piaţă a cumpărătorului**.

Descrierea generala a proprietăților

Proprietățile supuse evaluării sunt bunuri imobile de tipul terenurilor, drumurilor si podului din domeniul public ce aparțin Municipiului Onesti.

Aceste proprietati apartin Municipiului Onesti, având ca domeniu de activitate transport, utilități etc.

Proprietățile imobiliare de tipul terenurilor sunt în general terenuri libere ce fac obiectul evaluării. O parte a terenurilor sunt libere si se află amplasate pe întreg teritoriul municipiului Onesti .

Descrierea detaliata a fiecarui drum este prezentata in fisele anexate la prezentul Raport de evaluare.

Având în vedere caracterul special al acestor construcții –drumuri/pod - nu putem vorbi de finisaje și rețele de instalații (utilități) .

Municipiul Onesti dispune de o rețea de drumuri densă, în mare parte modernizate sau in curs de modernizare .

Starea generala a construcțiilor pentru fiecare drum, respectiv pod este prezentată dupa cum am precizat si mai sus in „Fisele de prezentare si evaluare a construcțiilor speciale aflate în patrimoniul MUNICIPIULUI ONESTI" , anexate la prezentul raport de evaluare . Aici sunt detaliate deprecierile calculate în concordanță cu vechimea și uzura drumurilor/podului și s-a stabilit gradul de uzură estimat, respectiv :

-Gradul de uzură fizică:

- recuperabilă: toate elementele ce ar putea înregistra astfel de depreciere sunt în stare bună .
- nerecuperabilă a elementelor cu viaţă scurtă.

-Neadecvări funcționale și Neadecvarea economică nu avem având în vedere caracterul special al construcțiilor evaluate în acest raport.

Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei CMBU a terenului ca fiind liber.

In cazul unei proprietati construite exista trei posibilitati care trebuie luate in considerare:
-demolarea constructiei existente si redezvoltarea terenului;
-continuarea utilizarii existente
-modificarea utilizarii existente

Testarea continuarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Utilizarea existenta a proprietatii ca fiind construita este adesea implicit permisa d.p.d.v legal si fizic posibila. In cazul in care utilizarea existenta va ramane fezabila din punct de vedere financiar si este mai profitabila decat o modificare sau o redezvoltare, atunci utilizarea existenta va ramane cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Nu este cazul.

Testarea modificarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita
Modificarea constructiei existente trebuie sa indeplineasca toate cele patru teste ale CMBU. In cadrul procesului de analiza a pietei, studierea productivitatii proprietatii, poate arata ce schimbari ale utilizarii existente sunt posibile fizic si permise legal.

Nu este cazul.

Testarea demolarii proprietatii ca fiind construita si a redezvoltarii
Demolarea poate fi considerata forma extrema de modificare a utilizarii existente a proprietatii construite. Atunci cand o utilizare alternativa a terenului este permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si cea mai profitabila (minus costurile de demolare si de reconstruire a terenului), decat utilizarea in continuare a constructiilor existente, atunci utilizarea alternativa va fi cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Nu este cazul.

Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber, adica CMBU a **terenului construit este de proprietate pentru dezvoltare :**

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare rurala, proprietatile de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza dezvoltarii terenurilor/drumurilor/pod ca **proprietate imobiliara de constructii administrative si social culturale, industriale si edilitare, constructii speciale** care respecta criteriile CMBU:

- Permisibilitate legala: analiza conformarii constructiei a fost efectuata conform documentatiilor puse la dispozitia evaluatorului si tinand cont de baza reglementarilor actuale;
- Fizic posibila: vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), functionalitate;
- Fezabila financiar si maxima productiva: pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietati posibile si tendinta de dezvoltare a zonei, conduc la premisa ca utilizarea rezidentiala conduce la maximizarea profitului obtinut din teren.

In aceste conditii, in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatilor in varianta **terenului construit pentru destinatia constructii administrative si social culturale si edilitare, constructii speciale (drumuri, pod)**.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţilor este determinată după aplicarea celor patru criterii şi după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.
In momentul de faţă, proprietăţile evaluate au destinaţia de terenuri, drumuri si pod pentru constructii edilitare si cladiri ale institutiilor publice, din domeniul public al Municipiului Onesti. Tinand seama de faptul ca majoritatea proprietatilor sunt de interes public, fac ca acestea sa fie limitate din punct de vedere al utilizarii. Aşadar, CMBU pentru proprietatile construite, este aşa cum se află acestea la data evaluării.

In concluzie, cea mai bună utilizare a proprietăţilor evaluate este cea existentă.

Evaluarea s-a facut pentru utilizarea actuală, fiind destinata raportarii financiare.

Modul de abordare a valorii

Valoarea terenurilor

În conformitate cu Standardele profesionale şi 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 piaţă pentru parcele similare care au fost tranzacţionate recent sau sunt ofertate la data evaluării;
2. metoda proporţiei – spune că, în general, există un raport tipic între valoarea terenului şi cea a proprietăţii integrale, pe categorii de proprietăţi; aceasta se petrece pe pieţe imobiliare bine segmentate şi în care există un volum mare de tranzacţii; ea se aplică, în general, proprietăţilor tip sau foarte asemănătoare; piaţa specifică nu face posibilă aplicarea acestei metode;
3. metoda extracţiei – valoarea terenului aferent unei proprietăţi imobiliare se obţine prin scăderea din valoarea de piaţă a proprietăţii integrale a contribuţiei construcţiei estimată prin costuri; se aplică în general pentru cazuri în care construcţia deja există dar şi 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 piaţă 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 şi se pot extrage de pe piaţă ratele de capitalizare separate pentru clădiri şi teren;

dacă celelalte elemente pot fi fundamentate pentru prezenta evaluare pe baze de piață, ratele de capitalizare separate nu pot fi determinate;

6. metoda capitalizării rentei de bază – aceasta este destul de precisă atunci când cazuistica închirierilor (concesionărilor) este destul de mare, iar taxele de concesionare (redevențele) au valori realiste, formulate după rezultate ale licitațiilor sau negocierilor precedente;

Evaluarea terenurilor

Determinarea valorii de piață . Abordarea prin Piata

Metodologie

Evaluarea amplasamentului a fost efectuata 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 efectute 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 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 este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele îmtre 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 ăn 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).

Evaluarea drumurilor, pod

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvata abordarea prin cost.
Abordarea prin cost este adecvată și are la bază costurile de reconstruire, de piață pentru respectivele proprietati.

Costul de înlocuire al construcțiilor speciale

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.
Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. In ceea ce urmeaza am apelat la o estimare a costului de inlocuire de nou (brut) pe o metoda se segregare a costului, respectiv *in baza: "Îndreptarului tehnic " Evaluarea rapidă a construcțiilor –Drumuri si constructii anexe din incinta intreprinderilor", catalog 1996, Indici de actualizare "Buletin de expertiza tehnica", editati de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, Martie 2024.*

In această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite drumuri, poduri exprimate în de unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și

transporturi legat de tehnologia lucrărilor de construcţii, pentru fiecare metru pătrat de suprafaţă.

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.Estimarea deprecierii s-a efectuat prin **metoda segregarii.** Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- ✓ **uzura fizica** - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- ✓ **neadecvare functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare* sau *supradimensionari*) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus* sau *un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)*
- ✓ **depreciere economica (din cauze externe)** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea în zona, urbanismul, finantarea etc.

In situatia drumurilor din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluari s-a aplicat **deprecierea fizica**.

In tabelele de mai jos se gasesc fisele de evaluare pentru drumuri si pod, in care sunt prezentate, valoarea de reconstructie, deprecierea totala si valoarea ramasa actualizata.

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

Fișe de calcul a bunurilor evaluate

1.C.F. -64298-DRUM STRADA VISINILOR

DENUMIRE OBIECTIV	STRADA VISINILOR-DRUM ASFALTAT		
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE			
Numar inventar	1100122		
Carte funciara	64298		
PIF	2021		
Elemente de identificare	Mun. Onesti, zona Belci, judet Bacau		
Lungime totala (km)	0.488		
Caracteristici tehnice din care:			
* asfalt (km)	0.488		
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE		28,000
UZURA FIZICA ASFALT			27,997
			0
			0
			0
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI		0
	DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI		0
	SUPRADIMENSIONARE		0
NEDECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA, DEFICIENTE	DEFICIENTE		0
NEDECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA	SUPRADIMENSIONARE		0
DEPRECIERE ECONOMICA	EXTERNA,		0
DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE	Dimensiune luata in calcul (Ad-mp, H-m ..)	Valori unitare (lei/mp,m ...)	Valoare totala (lei)
Valoare de inlocuire unitara preturi 1965 (lei/mpAd) (C133, F5) pentru Ad total			
ASFALT	*0.488*	*385,000.00*	*187,987.80*
TOTAL			***187,987.80***
Coeficient de actualizare la martie 2024			***2.9786***
COST DE INLOCUIRE DE NOU 13.05.2024			***559,935.09***
DEPRECIERE CUMULATA TOTALA (RON)			***28,000.00***
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT 13.05.2024			***531,935.09***
VALOARE ESTIMATA (RON)_rotunjit			531,900.00

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

2.C.F. -69130 -DRUM STRADA VISINILOR

DENUMIRE OBIECTIV	STRADA VISINILOR-DRUM BALASTAT		
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE			
Carte funciara	69130		
PIF	1993		
Elemente de identificare	Mun. Onesti, zona Belci,judet Bacau		
Lungime totala (km)	0.264		
Caracteristici tehnice din care:			
* balast (km)	0.264		
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE		61,550
UZURA FIZICA BALAST			61,547
			0
			0
			0
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI		0
	DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI		0
	SUPRADIMENSIONARE		0
NEDECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA, DEFICIENTE	DEFICIENTE		0
NEDECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA	SUPRADIMENSIONARE		0
DEPRECIERE ECONOMICA	EXTERNA,		0
DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE	Dimensiune luata in calcul (Ad-mp, H-m ..)	Valori unitare (lei/mp,m ...)	Valoare totala (lei)
Valoare de inlocuire unitara preturi 1965 (lei/mpAd) (C133, F5) pentru Ad total			
Balast	*0.264*	*111,948.57*	*29,518.60*
TOTAL			*29,518.60*
Coeficient de actualizare la martie 2024			*2.9786*
COST DE INLOCUIRE DE NOU 13.05.2024			*87,923.26*
DEPRECIERE CUMULATA TOTALA (RON)			*61,550.00*
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT 13.05.2024			*26,373.26*
VALOARE ESTIMATA (RON)_rotunjit			26,400.00

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

3.C.F. 69124-Teren

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	**213**	**1,430**	**2,200**	**717**
0	**Pret oferta/vanzare (Euro/mp)**		**42.0**	**63.0**	**62.8**
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare%		-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-2.10	-3.15	-3.14
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**39.90**	**59.85**	**59.62**
1	**Dreptul de proprietate transmis**	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**39.90**	**59.85**	**59.62**
2	**Conditii de finantare**	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**39.90**	**59.85**	**59.62**
3	**Conditii de vanzare**	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**39.90**	**59.85**	**59.62**
4	**Conditii de piata (data)**	data evaluarii	**mai-24**	**mai-24**	**mai-24**
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**39.90**	**59.85**	**59.62**
5	**Localizare**	Municipiul Onesti, str. Sfintii Apostoli, judet Bacau	Muncipiul Onesti, strada Crangului,judet Bacau (zona mai slaba)	Mun. Onesti, vis a vis de Penny , judet Bacau(zona mai buna)	Mun.Onesti, intrare Sat Catolic, judet Bacau (zona similara)
	Valoare ajustare (%)		30%	-10%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		11.97	-5.99	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**51.87**	**53.87**	**59.62**
			Caracteristici fizice		
6	**Suprafata (mp)**	213	1,430	2,200	717
	Valoare ajustare (%)		3%	5%	1%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		1.56	2.69	0.60
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**53.43**	**56.56**	**60.22**
7	**Destinatia (utilizarea terenului)**	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**53.43**	**56.56**	**60.22**
8	**Utilitati**	Langa teren curent, apa, gaz, canalizare	langa teren, curent, apa, canalizare	langa teren, curent, apa, canalizare, gaz	langa teren apa, curent electric, gaz
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		**53.43**	**56.56**	**60.22**
9	**Acces / deschidere**	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/ strada asfaltata
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**53.43**	**56.56**	**60.22**
10	**Topografie**	neregulata/partial in panta	regulata/plana	regulata/plana	regulata/plana
	Valoare ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-2.67	-2.83	-3.01
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**50.75**	**53.73**	**57.21**
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			**16.2**	**11.5**	**3.6**
Corectie totala bruta procentuala (%)			**39%**	**18%**	**6%**
Numar corectii			3	3	2
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		**3**			★
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund		**57**			
Valoare de piata totala propusa (Euro)		**12,100**			
Valoare de piata totala propusa (Lei)		**60,200**			

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- *Pret oferta/vanzare:* 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
- *Drept de proprietate transmis :*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de finantare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de vanzare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de piata:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Cheltuieli dupa cumparare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Localizare:*
  - S-a aplicat ajustare pozitiva pentru comparabila 1, deoarece in urma analizei de piata s-a observat ca preturile acesteia sunt mai mici pe strada Crangului, fiind situata in zona mai slaba fata de proprietatea subiect, strada Sfintii Apostoli.
  - S-a aplicat ajustare negativa pentru comparabila 2, deoarece in urma analizei de piata s-a observat ca preturile acesteia sunt mai mari langa supermarketul Penny, fiind situata in zona mai buna fata de proprietatea subiect, strada Sfintii Apostoli.
- *Suprafata:*
  Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 200 mp diferenta in plus sau minus.
  - Comparabila 1 se corecteaza cu (1430-213)/200 *0.5%= 3%
  - Comparabila 2 se corecteaza cu (2200-213)/200 *0.5%= 5%
  - Comparabila 3 se corecteaza cu (717-213)/200 *0.5%= 1%

- *Utilități disponibile*
  - nu au fost necesare ajustari;

- *Topografie:*
  - S-au aplicat ajustari negative de -5 % pentru comparabilele 1,2 si 3, acestea sunt terenuri plane, propietatea evaluata este partial in panta. In urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor in panta sunt recunoscute de piata cu un pret de vanzare mai mic cu 5% fata de terenurile plane si cat mai aproape de optim ;

- *Acces:*
    - nu au fost necesare ajustari;

S-a ales valoarea finală de la comparabila 3, care are cea mai mică ajustare totală brută procentuală, respectiv **57 Euro/mp (rotunjit**

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

4.Teren Lanul Garii, C.F. 68571

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	**542**	**1,430**	**2,200**	**717**
0	**Pret oferta/vanzare (Euro/mp)**		**42.0**	**63.0**	**62.8**
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare%		-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-2.10	-3.15	-3.14
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**39.90**	**59.85**	**59.62**
1	**Dreptul de proprietate transmis**	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**39.90**	**59.85**	**59.62**
2	**Conditii de finantare**	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**39.90**	**59.85**	**59.62**
3	**Conditii de vanzare**	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**39.90**	**59.85**	**59.62**
4	**Conditii de piata (data)**	data evaluarii	**mai-24**	**mai-24**	**mai-24**
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**39.90**	**59.85**	**59.62**
5	**Localizare**	Municipiul Onesti, zona Lanul Garii, judet Bacau	Muncipiul Onesti, strada Crangului,judet Bacau (zona mai slaba)	Mun. Onesti, vis a vis de Penny , judet Bacau(zona mai buna)	Mun.Onesti, intrare Sat Catolic, judet Bacau (zona mai buna)
	Valoare ajustare (%)		10%	-30%	-30%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		3.99	-17.96	-17.89
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**43.89**	**41.90**	**41.74**
			Caracteristici fizice		
6	**Suprafata (mp)**	542	1,430	2,200	717
	Valoare ajustare (%)		2%	4%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.88	1.68	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**44.77**	**43.57**	**41.74**
7	**Destinatia (utilizarea terenului)-construibil**	Intravilan/nu	Intravilan/da	Intravilan/da	Intravilan/da
	Valoare ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-8.95	-8.71	-8.35
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**35.81**	**34.86**	**33.39**
8	**Utilitati**	Langa teren curent, apa, gaz, canalizare	langa teren, curent, apa, canalizare	langa teren, curent, apa, canalizare, gaz	langa teren apa, curent electric, gaz
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		**35.81**	**34.86**	**33.39**
9	**Acces / deschidere**	Acces direct/ drum balastat/asfaltat	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/ strada asfaltata
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**35.81**	**34.86**	**33.39**
10	**Topografie**	neregulata/partial in panta	regulata/plana	regulata/plana	regulata/plana
	Valoare ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-7.16	-6.97	-6.68
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**28.65**	**27.89**	**26.71**
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			**21.0**	**35.3**	**32.9**
Corectie totala bruta procentuala (%)			**50%**	**56%**	**52%**
Numar corectii			4	4	3
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) -		**29**			
Valoare de piata totala propusa (Euro)		**15,700**			
Valoare de piata totala propusa (Lei)		**78,100**			

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- *Pret oferta/vanzare:* 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
- *Drept de proprietate transmis :*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de finantare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de vanzare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de piata:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Cheltuieli dupa cumparare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Localizare:*
  - S-a aplicat ajustare pozitiva pentru comparabila 1, deoarece in urma analizei de piata s-a observat ca preturile acestora sunt mai mici (situata in zona mai slaba) fata de proprietatea subiect, strada Lanul Garii.
  - S-a aplicat ajustare negativa pentru comparabilele 2 si 3, deoarece in urma analizei de piata s-a observat ca preturile acestora sunt mai mari (situate in zone mai bune) fata de proprietatea subiect, strada Lanul Garii.
  -
- *Suprafata:*
  Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 200 mp diferenta in plus sau minus.
  - Comparabila 1 se corecteaza cu (1430-542)/200 *0.5%= 2%
  - Comparabila 2 se corecteaza cu (2200-542)/200 *0.5%= 4%

- *Destinatia /utilizarea terenului*
  - S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1, 2 si 3 de -20%, tinad cont de faptul ca terenul evaluat este mai slab fata de cele trei oferte;

- *Utilități disponibile*
  - nu au fost necesare ajustari;

- *Topografie:*
  - S-au aplicat ajustari negative de -20% pentru comparabilele 1,2 si 3, acestea sunt terenuri plane, propietatea evaluata este partial in panta. In urma analizei de piata

s-a observat ca preturile proprietatilor in panta sunt recunoscute de piata cu un pret de vanzare mai mic cu 7 euro/mp fata de terenurile plane si cat mai aproape de optim ;

- *Acces:*
  - nu au fost necesare ajustari;

S-a ales valoarea finală de la comparabila 1, care are cea mai mică ajustare totală brută procentuală, respectiv **29 Euro/mp (rotunjit)**

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	**2,345**	**2,000**	**1,926**	**7,200**
0	**Pret oferta/vanzare (Euro/mp)**		**5.0**	**5.7**	**5.1**
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare%		-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-0.25	-0.29	-0.26
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**4.75**	**5.42**	**4.87**
1	**Dreptul de proprietate transmis**	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**4.75**	**5.42**	**4.87**
2	**Conditii de finantare**	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**4.75**	**5.42**	**4.87**
3	**Conditii de vanzare**	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**4.75**	**5.42**	**4.87**
4	**Conditii de piata (data)**	data evaluarii	**mai-24**	**mai-24**	**mai-24**
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**4.75**	**5.42**	**4.87**
5	**Localizare**	Municipiul Onesti, zona Lanul Garii, judet Bacau	Mun. Onesti, Zona Perchiu, judet Bacau (zona mai slaba)	Iesirea din Onesti, Calea Bacaului, judet Bacau (zona mai slaba)	Dealul Malului, intre Onesti si Racauti, judet Bacau (zona mai slaba)
	Valoare ajustare (%)		30%	20%	30%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		1.43	1.08	1.46
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**6.18**	**6.50**	**6.34**
			Caracteristici fizice		
6	**Suprafata (mp)**	2,345	2,000	1,926	7,200
	Valoare ajustare (%)		-1%	-1%	12%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0.06	-0.06	0.76
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**6.11**	**6.43**	**7.10**
7	**Destinatia (utilizarea terenului)**	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**6.11**	**6.43**	**7.10**
8	**Utilitati**	Langa teren curent, apa, gaz, canalizare	langa teren, curent electric	langa teren, curent electric, apa	langa teren apa, curent electric
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		**6.11**	**6.43**	**7.10**
9	**Acces / deschidere**	Acces direct/ drum balastat/asfaltat	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/ strada asfaltata
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**6.11**	**6.43**	**7.10**
10	**Topografie**	neregulata/partial in panta	regulata/plana	regulata/plana	regulata/plana
	Valoare ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-1.22	-1.29	-1.42
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**4.89**	**5.15**	**5.68**
	Corectie totala bruta absoluta (Euro)		**2.7**	**2.4**	**3.6**
	Corectie totala bruta procentuala (%)		**54%**	**43%**	**71%**
	Numar corectii		2	2	2
	Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:	**2**		★	
	VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) -	**5**			
	Valoare de piata totala propusa (Euro)	**11,700**			
	Valoare de piata totala propusa (Lei)	**58,200**			

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- *Pret oferta/vanzare:* 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
- *Drept de proprietate transmis :*
    - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de finantare:*
    - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de vanzare:*
    - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de piata:*
    - nu au fost necesare ajustari;
- *Cheltuieli dupa cumparare:*
    - nu au fost necesare ajustari;
- *Localizare:*
    - S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabilele 1, 2 si 3 deoarece in urma analizei de piata s-a observat ca preturile acestora sunt mai mici (situate in zone mai slabe) fata de proprietatea subiect, strada Lanul Garii.
    -
- *Suprafata:*
  Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 200 mp diferenta in plus sau minus.
    - Comparabila 1 se corecteaza cu (2345-2000)/200 *0.5%= -1%
    - Comparabila 2 se corecteaza cu (2345-1926)/200 *0.5%= -1%
    - Comparabila 3 se corecteaza cu (7200-2345)/200 *0.5%= 12%

- *Destinatia /utilizarea terenului*
    - nu au fost necesare ajustari;

- *Utilități disponibile*
    - nu au fost necesare ajustari;

- *Topografie:*
    - S-au aplicat ajustari negative de -20% pentru comparabilele 1,2 si 3, acestea sunt terenuri plane, propietatea evaluata este partial in panta. In urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor in panta sunt recunoscute de piata cu un

pret de vanzare mai mic cu 1 euro/mp fata de terenurile plane si cat mai aproape de optim ;

- *Acces:*
  - nu au fost necesare ajustari;

S-a ales valoarea finală de la comparabila 2, care are cea mai mică ajustare totală brută procentuală, respectiv **5 Euro/mp (rotunjit)**

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

5.Teren Calea Bacaului, C.F. 69131

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	**553**	**2,200**	**3,200**	**3,000**
0	**Pret oferta/vanzare (Euro/mp)**		**32.0**	**31.0**	**30.0**
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare%		-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-1.60	-1.55	-1.50
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**30.40**	**29.45**	**28.50**
1	**Dreptul de proprietate transmis**	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**30.40**	**29.45**	**28.50**
2	**Conditii de finantare**	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**30.40**	**29.45**	**28.50**
3	**Conditii de vanzare**	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**30.40**	**29.45**	**28.50**
4	**Conditii de piata (data)**	data evaluarii	**mai-24**	**mai-24**	**mai-24**
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**30.40**	**29.45**	**28.50**
5	**Localizare**	Mun. Onesti, Calea Bacaului, judet Bacau	Mun. Onesti, zona Obor, Aleea Podei, judet Bacau (zona similara)	Iesirea din Onesti, intrarea in Filipesti , judet Bacau (zona mai slaba)	Mun. Onesti, Calea Bacaului, judet Bacau (zona mai slaba)
	Valoare ajustare (%)		0%	20%	40%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	5.89	11.40
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**30.40**	**35.34**	**39.90**
			Caracteristici fizice		
6	**Suprafata (mp)**	553	2,200	3,200	3,000
	Valoare ajustare (%)		4%	7%	6%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		1.22	2.47	2.39
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**31.62**	**37.81**	**42.29**
7	**Destinatia (utilizarea terenului)**	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**31.62**	**37.81**	**42.29**
8	**Utilitati**	Langa teren curent electric si apa	langa teren, curent electric	langa teren, curent electric	langa teren apa, curent electric
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		**31.62**	**37.81**	**42.29**
9	**Acces / deschidere**	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/ strada balastata	Acces direct/ strada asfaltata	Acces direct/ strada asfaltata
	Valoare ajustare (%)		10%	0%	0%
	Valoare ajustare(Euro/mp)		3.16	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**34.78**	**37.81**	**42.29**
10	**Topografie**	neregulata/plana	regulata/plana	regulata/plana	regulata/plana
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		**34.78**	**37.81**	**42.29**
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			**4.4**	**8.4**	**13.8**
Corectie totala bruta procentuala (%)			**14%**	**27%**	**46%**
Numar corectii			2	2	2
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) -		**35**			
Valoare de piata totala propusa (Euro)		**19,400**			
Valoare de piata totala propusa (Lei)		**96,500**			

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- *Pret oferta/vanzare:* 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
- *Drept de proprietate transmis :*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de finantare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de vanzare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de piata:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Cheltuieli dupa cumparare:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Localizare:*
  - S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabilele 2 si 3 deoarece in urma analizei de piata s-a observat ca preturile acestora sunt mai mici fata de proprietatea subiect, strada Calea Bacaului.
- *Suprafata:*
  Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 200 mp diferenta in plus sau minus.
  - Comparabila 1 se corecteaza cu (2200-553)/200 *0.5%= 4%
  - Comparabila 2 se corecteaza cu (3200-553)/200 *0.5%= 7%
  - Comparabila 3 se corecteaza cu (3000-553)/200 *0.5%= 6%

- *Destinatia /utilizarea terenului*
  - nu au fost necesare ajustari;

- *Utilități disponibile*
  - nu au fost necesare ajustari;

- *Topografie:*
  - nu au fost necesare ajustari;
- *Acces:*
  - S-a aplicat ajustare pozitiva pentru comparabila 1. Conform informatii de piata pretul terenurilor de pe drumuri secundare/balastate sunt cu 10% mai mari fata de cele situate pe drmuri asfaltate ;

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

S-a ales valoarea finală de la comparabila 1, care are cea mai mică ajustare totală brută procentuală, respectiv **35 Euro/mp (rotunjit)**

6. Pod peste raul Tazlau, C.F. 69146-C1

DENUMIRE OBIECTIV	POD PESTE RAUL TAZLAU		
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE			
Numar inventar	1100134		
DESTINATIA	CONSTRUCTIE SPECIALA		
DATA PIF	1973		
LOCALIZARE	Municipiul Onesti, strada Victoriei		
DIMENSIUNI			
* latime (m)	10.48		
* lungime(m)	75.00		
Caracteristici principale constructie	Infrastructura formata din 2 culee din beton, 3 pile, fundate direct cu elevatie de cca. 5m. Suprastructura formata din grinzi din beton armat care sustin calea (partea pietonala) . Parapetul lateral este balustrada metalica.		
STARE TEHNICA	BUNA		
CATEGORIE FINISAJ	FARA		
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	**ELEMENTE DEPRECIERE**		**1,631,680**
UZURA FIZICA			**1,631,673**
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI		0
	DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI		0
	SUPRADIMENSIONARE		0
NEDECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA, DEFICIENTE	DEFICIENTE		0
NEDECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA	SUPRADIMENSIONARE		0
DEPRECIERE ECONOMICA	EXTERNA,		0
DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE	**Dimensiune luata in calcul (Ad-mp, H-m ..)**	**Valori unitare (lei/mp,m ...)**	**Valoare totala (lei)**
Valoare de inlocuire unitara preturi 1965 (lei/mpAd) (Catalog Matrix 133,fisa 11,13,16) pentru Ad total			
Culee beton	*2.000*	*36,500.00*	*73,000.00*
Pile beton	*3.000*	*59,500.00*	*178,500.00*
Suprastructura grinzi din beton	*75.000*	*7,800.00*	*585,000.00*
Sferturi de con	*4.00*	*5,700.00*	*22,800.00*
TOTAL			***859,300.00***
Coeficient de actualizare la martie 2024			***2.9786***
COST DE INLOCUIRE DE NOU la 13.05.2024			***2,559,486.43***
DEPRECIERE CUMULATA TOTALA (RON)			***1,631,680.00***
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT la 13.05.2024			***927,806.43***
VALOARE ESTIMATA (RON)_rotunjit			**927,800.00**

Capitolul 4 - Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorilor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Estimarea finală a valorii se realizează având în vedere criteriile specifice, respectiv:

	ABORDAREA PRIN COST	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ
ADECVAREA	Este o abordare adecvată ţinând cont ca scopul evaluarii este raportarea financiara si de informaţiile pe care le avem pentru costul de de nou	Ținând cont ca proprietățile imobiliare fac parte din domeniul public și public privat, care limitează vânzarea acestora pe piață imobiliară, aceasta abordare este adecvată doar pentru terenuri/ bunri mobile.
PRECIZIA	S-au folosit informatii din cataloage de preturi cu o precizie buna in stabilirea costului de inlocuire	S-au utilizat 3 oferte credibile din aria de piaţă, precizia fiind destul de mare
CANTITATEA DE INFORMATII	Cantitate suficientă de informaţii pentru preţurile de noi	Cantitate de informații suficientă, dar puţine tranzacţii

In urma analizei anterioare se constată ca abordarea prin cost este cea mai adecvată pentru drumurile si podul din domeniul public și abordarea prin piață pentru terenuri.

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

In baza calculelor efectuate și a analizei rezultatelor obținute, Evaluatorul propune ca valoare pentru raportarea financiară, a bunurilor supuse evaluării la data de 13.05.2024, valorile de mai jos :

Nr.crt.	Proprietatea evaluata	Adresa	C.F.	PIF	Suprafata (mp)	L (m)	l (m)	Categoria de folosinta	Valoare evaluata la data de 13.05.2024 (lei)
1	Teren intravilan	Mun. Onesti, strada Visinilor, judet Bacau	64298	2021	3418	488.28	7	drum/asfaltat	531,900.00
2	Teren intravilan/extravilan	Mun. Onesti, strada Visinilor, judet Bacau	69130	1993	1445	263.68	5.48	drum/balastat	26,400.00
3	Teren intravilan	Mun.Onesti, strada Sfintii Apostoli, judet Bacau	69124		213			intravilan/curti constructii	60,200.00
4	Teren intravilan/extravilan	Mun. Onesti, strada Lanul Garii, judet Bacau	68571		2887			intravilan/extravilan /neproductiv	136,300.00
5	Teren intravilan	Mun.Onesti, Calea Bacaului, judet Bacau	69131		553			intravilan/curti constructii	96,500.00
6	Pod peste raul Tazlau	Mun. Onesti, str. Victoriei, judet Bacau	69146-C1	1973	786	75	10.48	constructii industriale si edilitare	927,800.00

- Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:
- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 31.03.2024, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Raportul de evaluarea fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- **Valorile de mai sus nu conţin TVA.**

ANEXE:

- Comparabile,
- Fotografii,
- Acte de proprietate.

Elaborat de :
SC EVALUĂRI IMOBILIARE SOLUTION SRL
MEMBRU CORPORARTIV
Evaluator autorizat ANEVAR (EPI,
Berian Corina Ioana

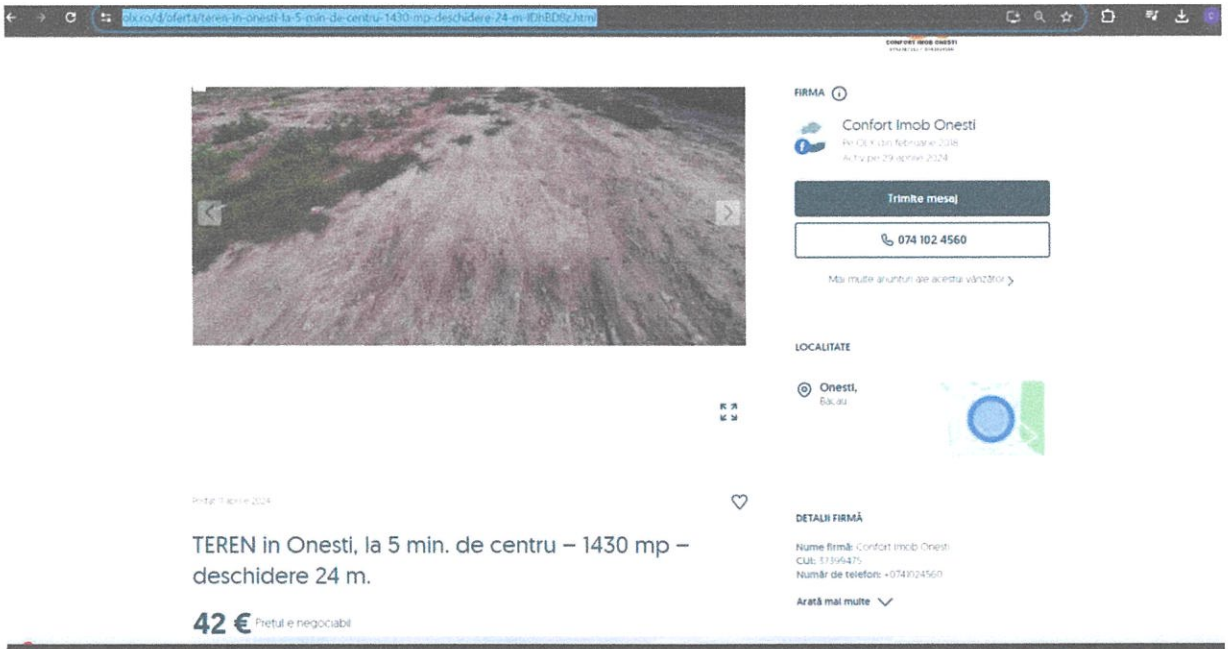
Evaluator autorizat ANEVAR (EPI,
Florescu Oana Valentina

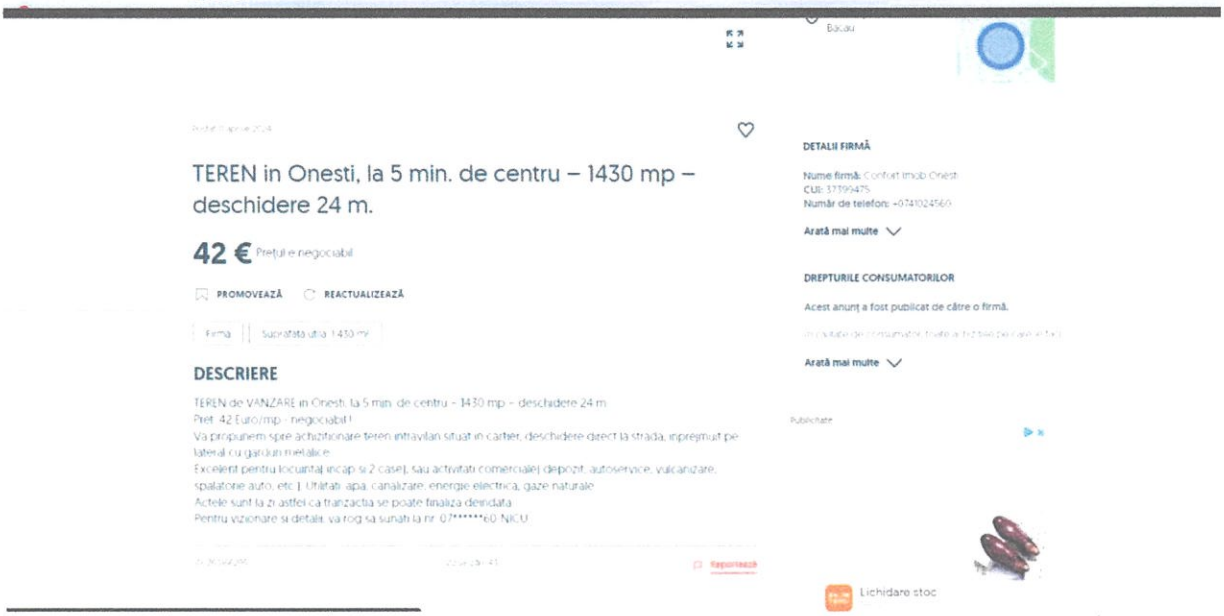
EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

OFERTE VANZARI TERENURI INTRAVILANE

Comparabila 1

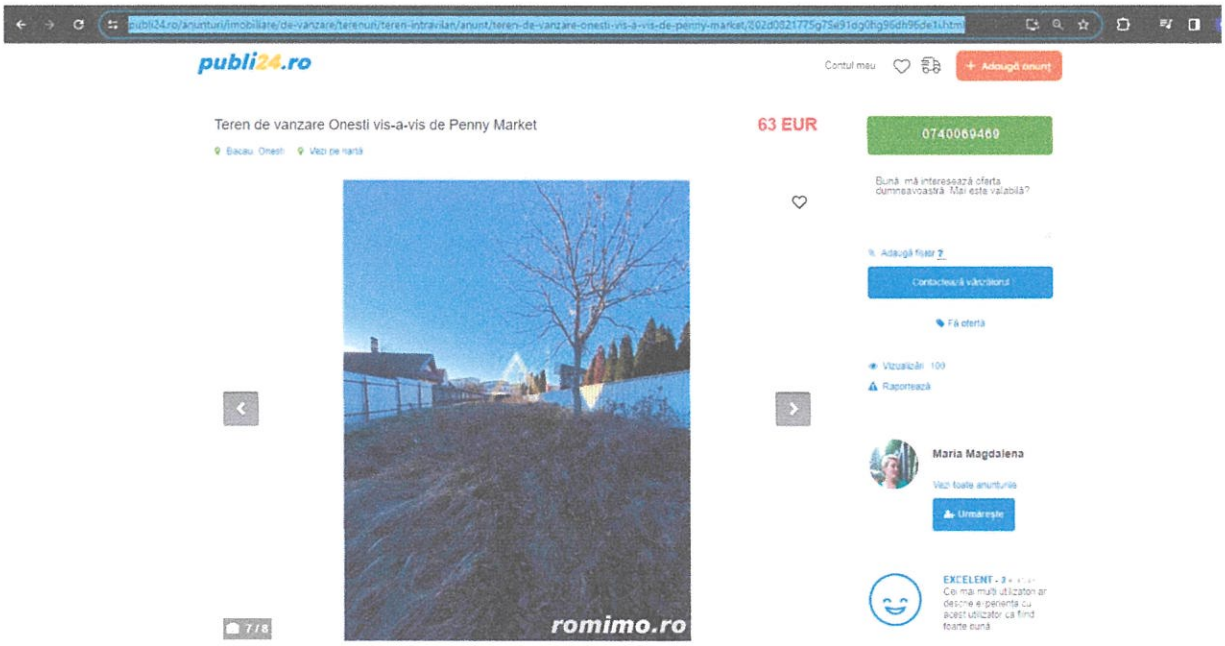
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-in-onesti-la-5-min-de-centru-1430-mp-deschidere-24-m-IDhBD8z.html

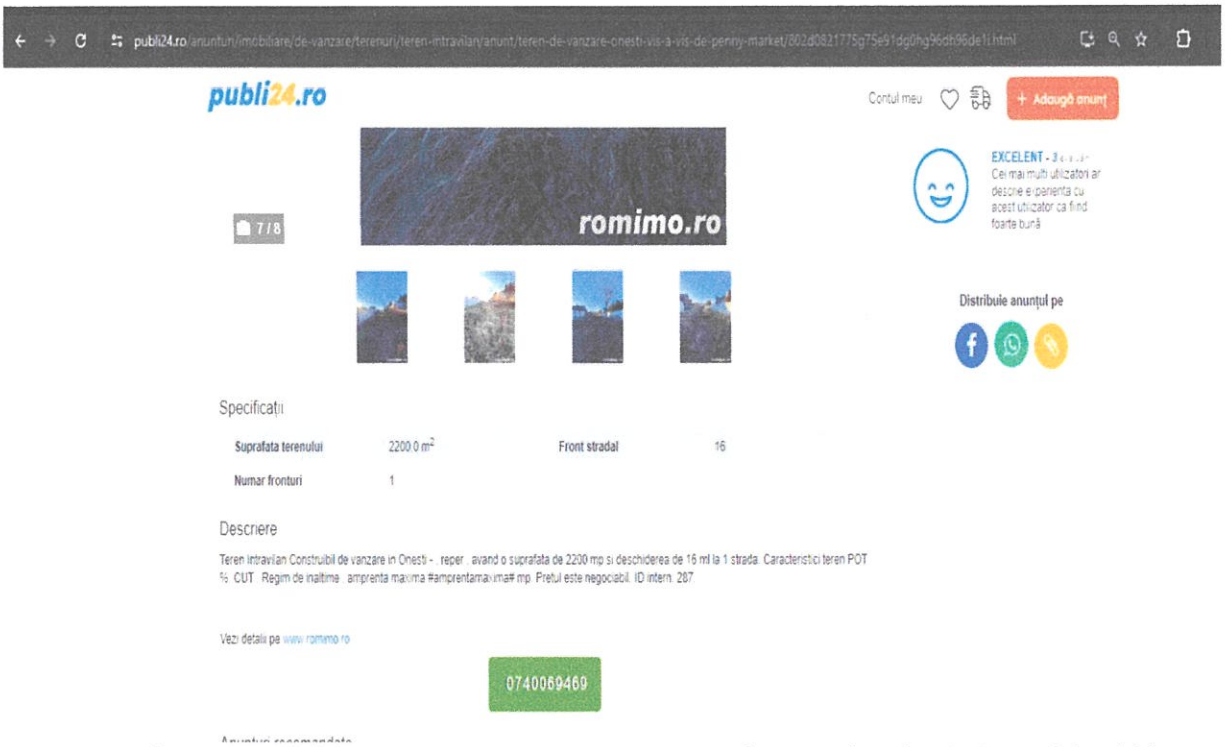




Teren de vanzare in Onesti, la 5 min. de centru, strada Crangului – 1430 mp – deschidere 24 m.
Pret: 42 Euro/mp - negociabil !
Va propunem spre achizitionare teren intravilan situat in cartier, deschidere direct la strada, imprejmuit pe lateral cu garduri metalice.
Utilitati: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale.
Oferta verificata telefonic

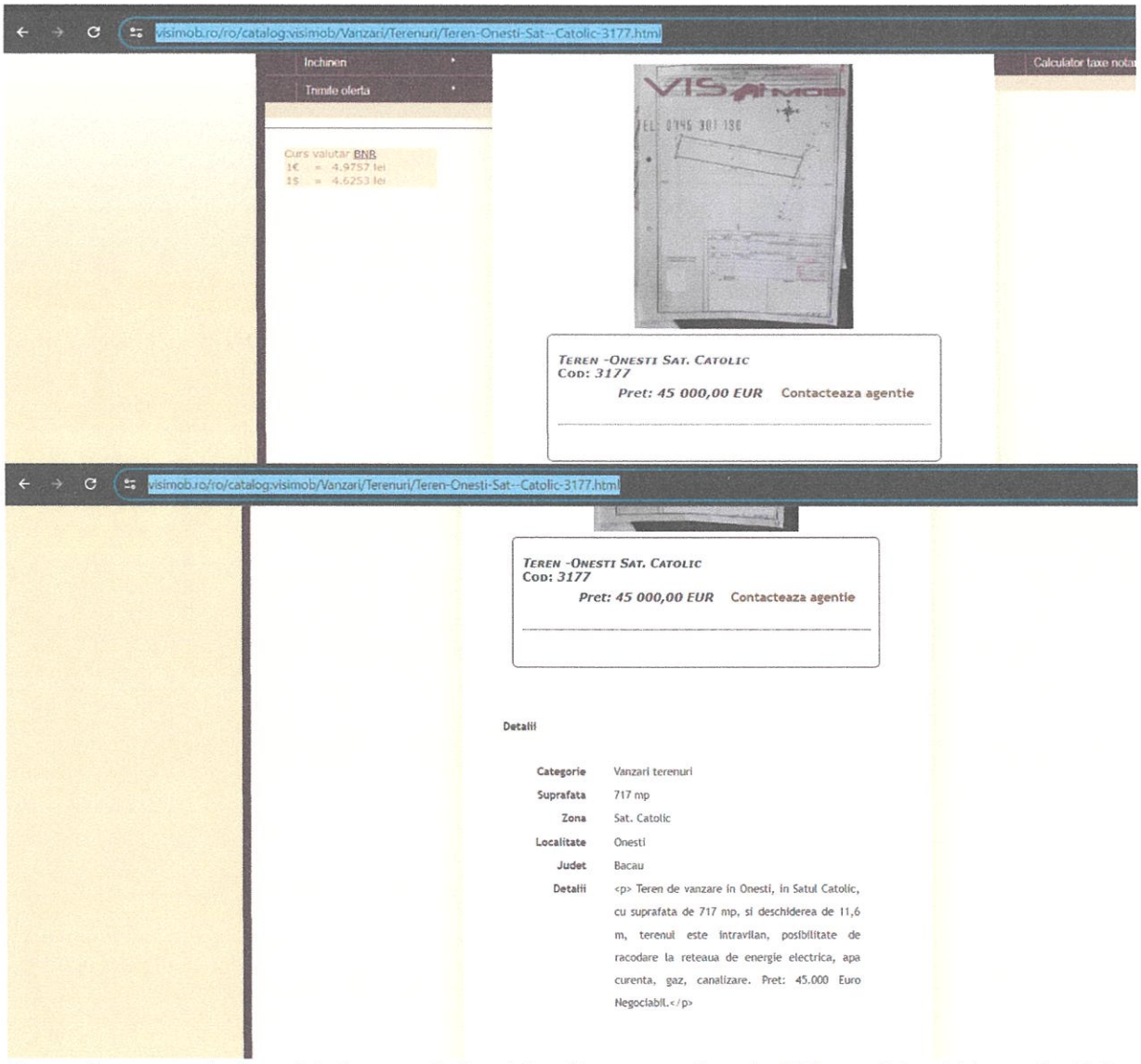
Comparabila 2
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-onesti-vis-a-vis-de-penny-market/802d0821775g75e91dg0hg96dh96de1i.html





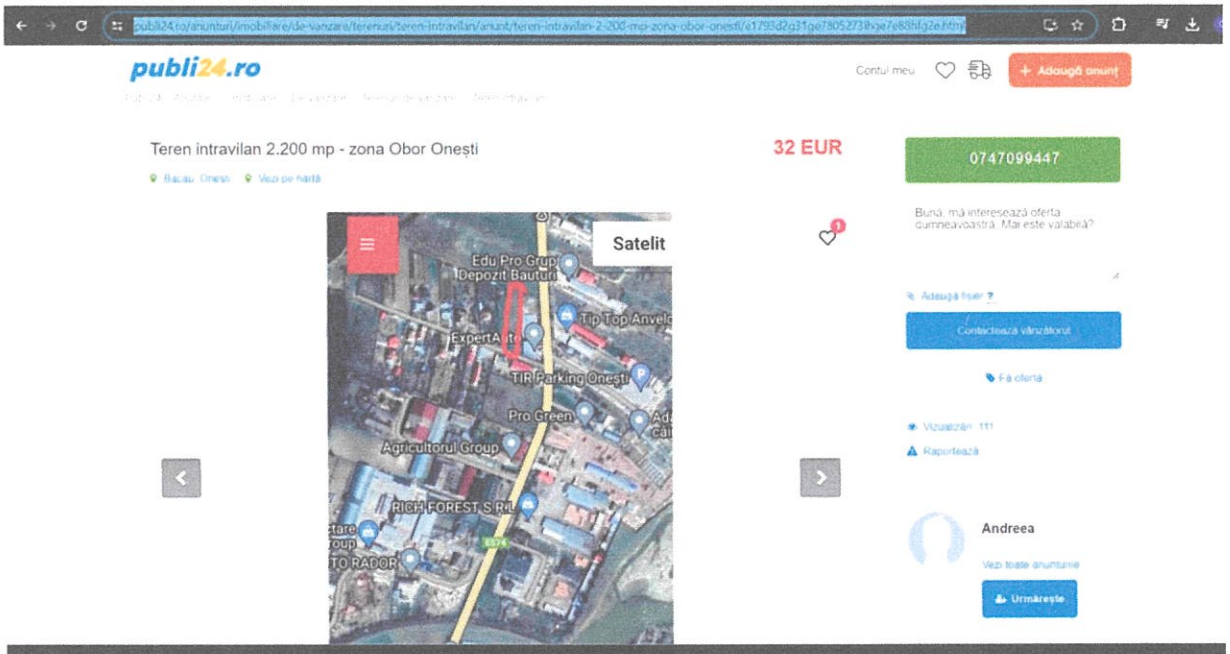
Teren Intravilan Construibil de vanzare in Onesti - , reper , avand o suprafata de 2200 mp si deschiderea de 16 ml la 1 strada. Caracteristici teren POT %, CUT , Regim de inaltime , amprenta maxima #amprentamaxima# mp. Pretul este negociabil. ID intern: 287.
Oferta verificata telefonic

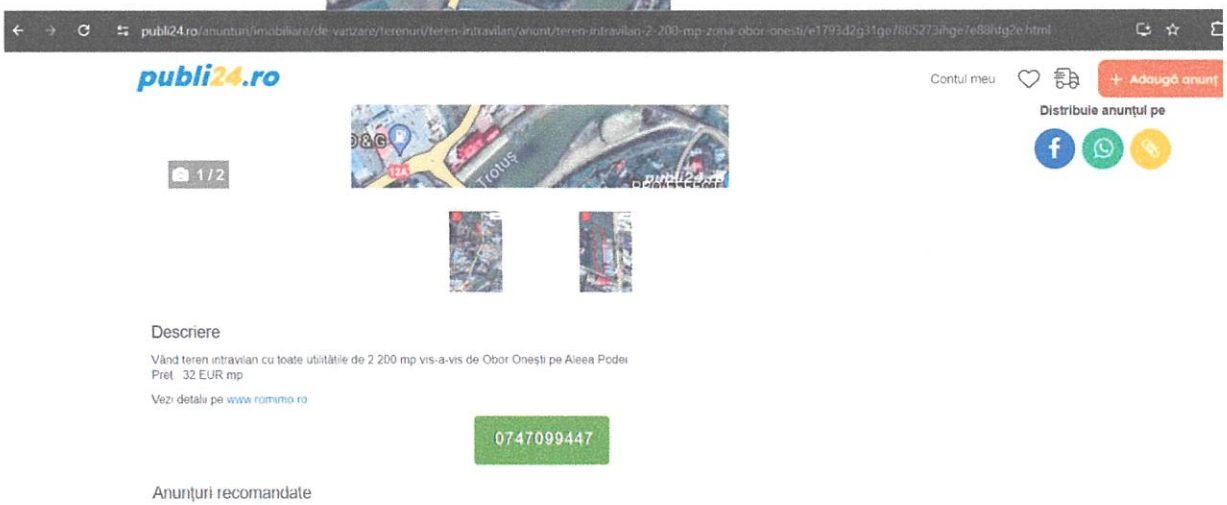
Comparabila 3
https://www.visimob.ro/ro/catalog:visimob/Vanzari/Terenuri/Teren-Onesti-Sat--Catolic-3177.html



Teren de vanzare in Onesti, la intrarea in Satul Catolic, cu suprafata de 717 mp, si deschiderea de 11,6 m, terenul este intravilan, posibilitate de racodare la reteaua de energie electrica, apa curenta, gaz, canalizare. 62.76 euro/mp
Oferta verificata telefonic

Comparabila 4
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2-200-mp-zona-obor-onesti/e1793d2g31ge7805273ihge7e88hfg2e.html

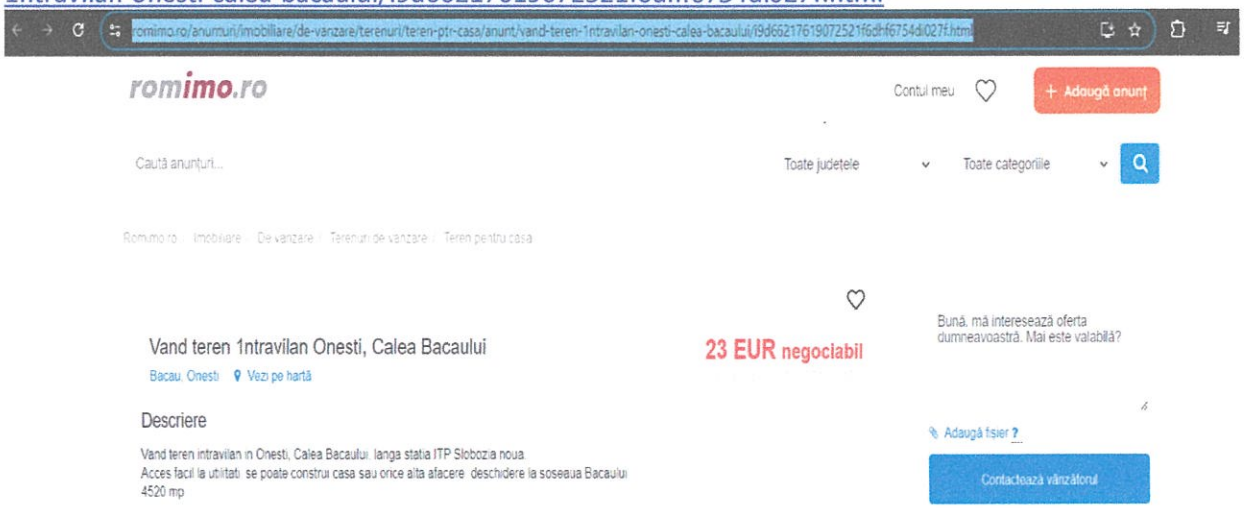




Teren intravilan in suprafata de 2200 mp, situat vis a vis de Oborul Onesti, Aleea Podei.Acces la drum asfaltat.
Utilitati la limita proprietatii.

Comparabila 5

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-1ntravilan-onesti-calea-bacaului/i9d66217619072521f6dhf6754di027f.html

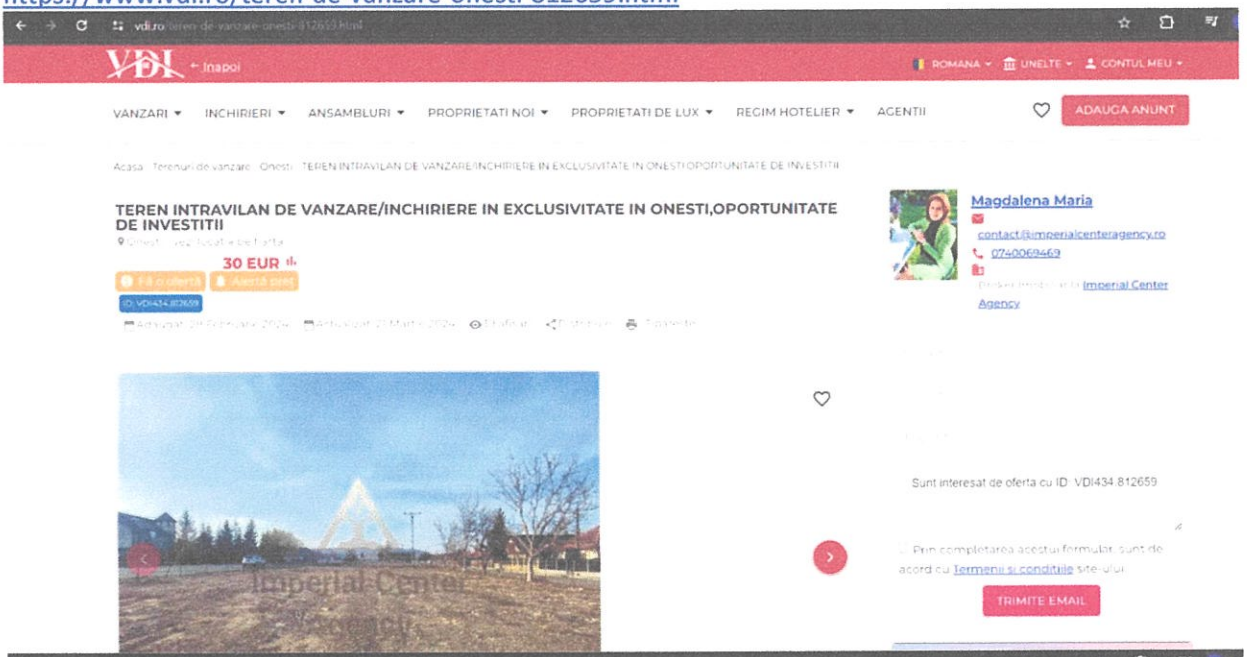


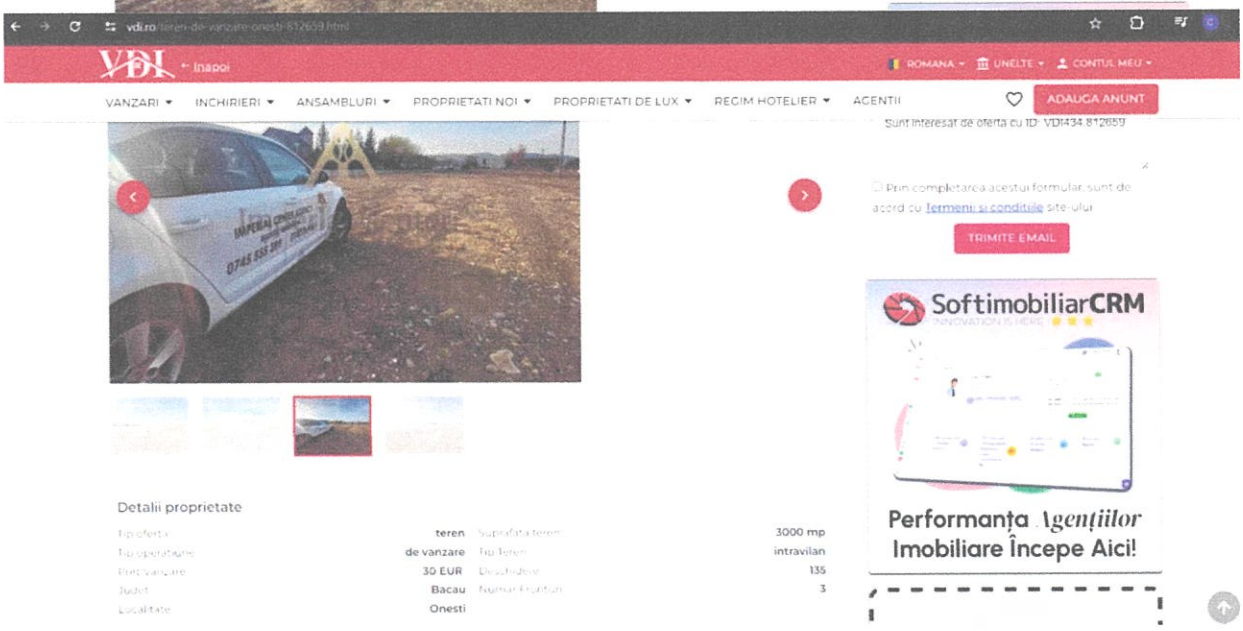
Teren intravilan in Onesti, Calea Bacaului, langa statia ITP Slobozia noua.
Acces facil la utilitati, se poate construi casa sau orice alta afacere. deschidere la soseaua Bacaului
4520 mp.

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

Comparabila 6

https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-onesti-812659.html





EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

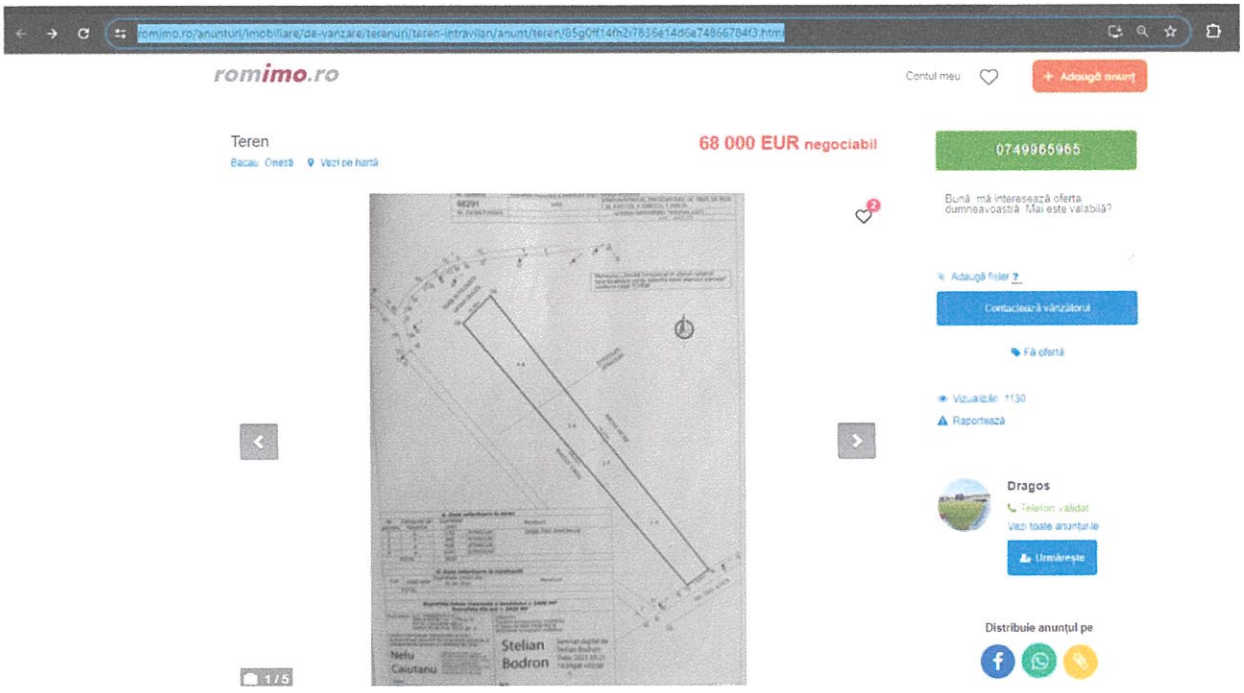
Teren intravilan in suprafata de 3000 mp,platou cu o deschidere generoasa de 135 ml.
Apa si Curent Electric in apropierea terenului.
Se preteaza pentru dezvoltarea unui business sau investitii,pozitionare excelenta, pretabila activitatilor logistice, retail, complex comercial, cartier rezidential,,spalatorii auto,aflandu-se pe calea Bacaului,drum European E 575\ Onesti.
Terenul se VINDE pentru suma de 30 EURO / mp
Oferta verificata telephonic

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

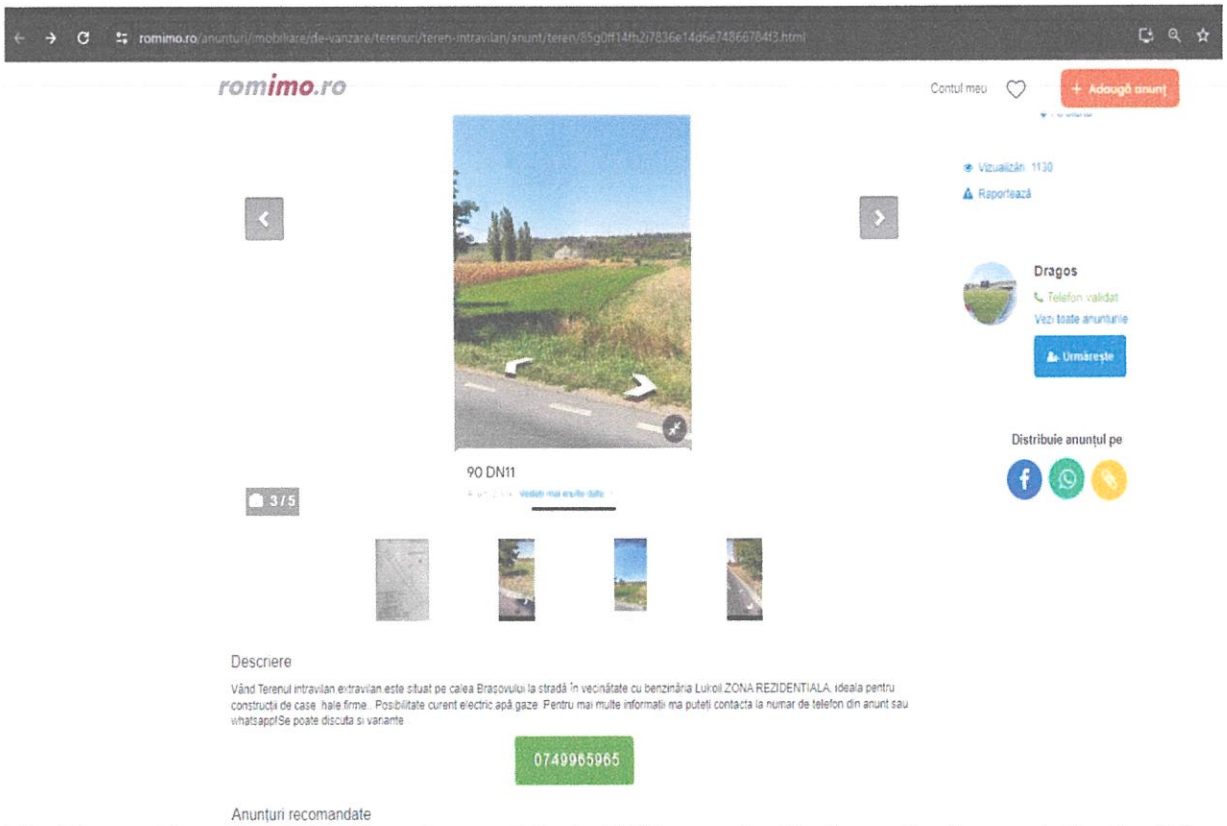
OFERTE TERENURI INTRAVILANE/EXTRAVILANE

Comparabila 1

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/85g0ff14fh2i7836e14d6e74866784f3.html

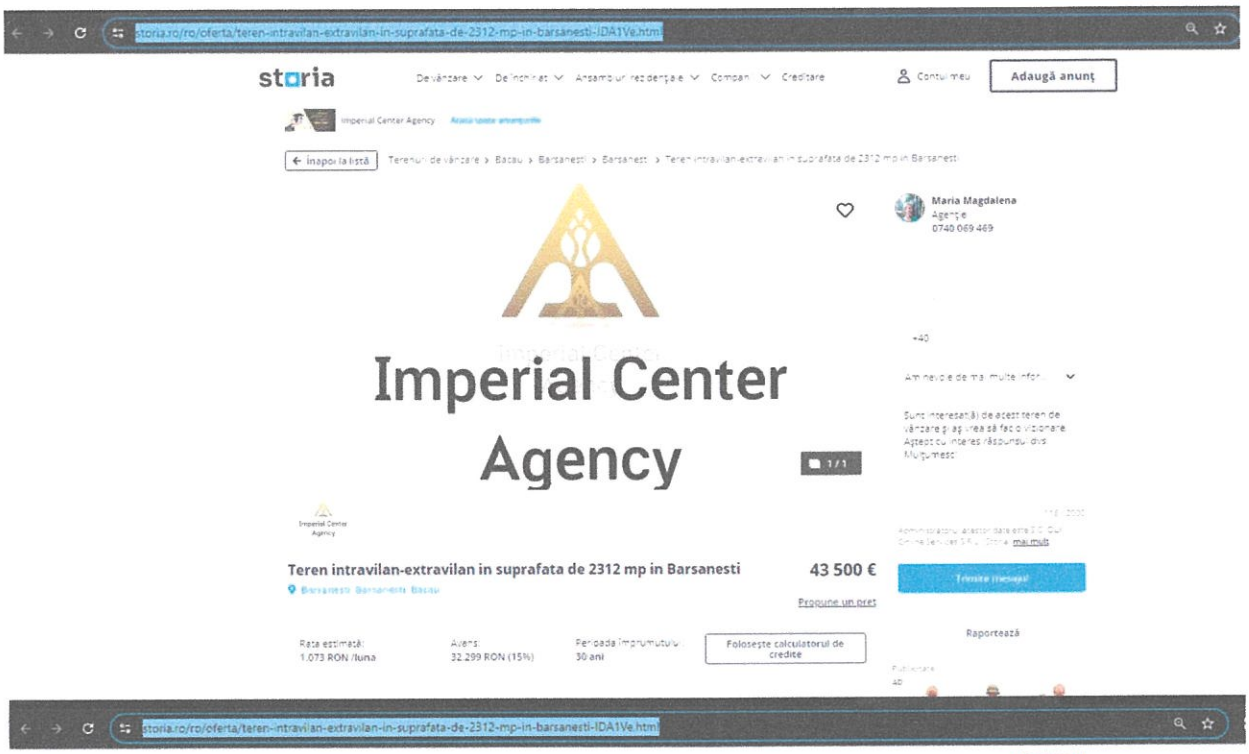


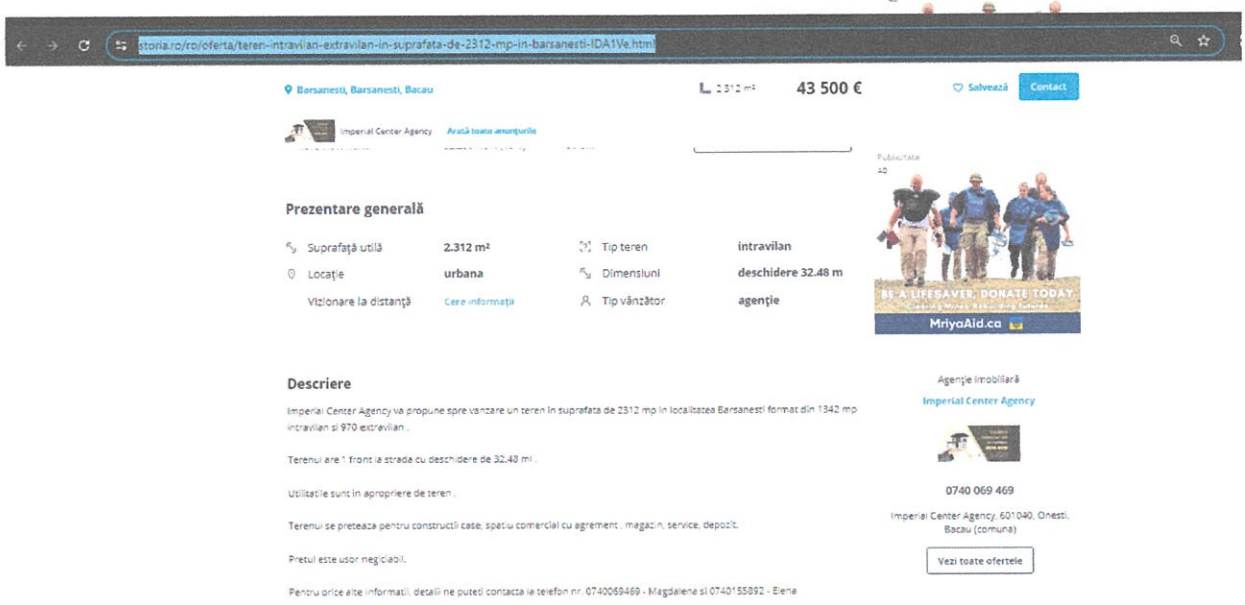
EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292



Vând Terenul intravilan,extravilan., in suprafata de 3400 mp, este situat pe calea Brașovului la stradă în vecinătate cu benzinăria Lukoil,ZONA REZIDENTIALA, ideala pentru construcții de case ,hale,firme..
Posibilitate curent electric,apă,gaze
Oferta verificata telefonic

Comparabila 2
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-extravilan-in-suprafata-de-2312-mp-in-barsanesti-IDA1Ve.html

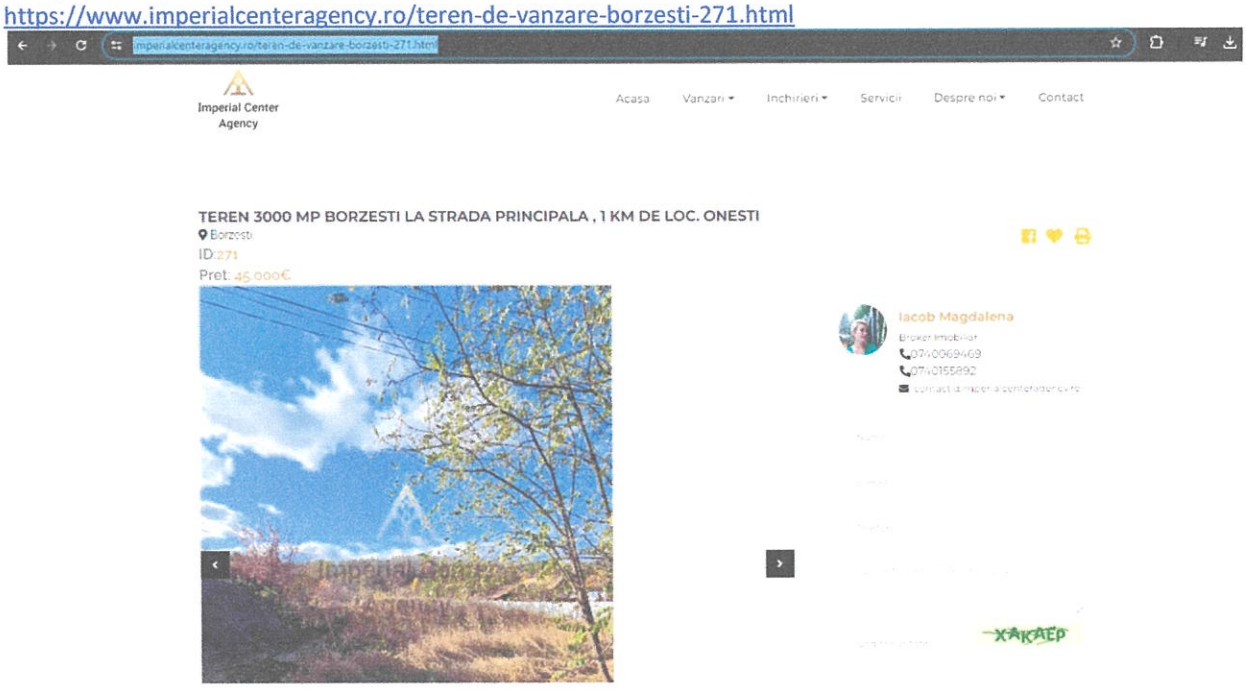




Teren in suprafata de 2312 mp in localitatea Barsanesti format din 1342 mp intravilan si 970 extravilan .
Terenul are 1 front la strada cu deschidere de 32.48 ml .
Utilitatile sunt in apropriere de teren .
Terenul se preteaza pentru constructii case, spatiu comercial cu agrement , magazin, service, depozit.
Oferta verificata telephonic

Comparabila 3

https://www.imperialcenteragency.ro/teren-de-vanzare-borzesti-271.html



imperialcenteragency.ro/teren-de-vanzare-borzesti-271.html

Imperial Center Agency

Acasa | Vanzari | Inchirieri | Servicii | Despre noi | Contact

DESCRIERE TEREN

Imperial Center Agency va propune spre vanzare un teren intravilan - extravilan in Borzesti .
Terenul are o suprafata de 3000 mp cu deschidere la strada principala de 16.8 ml.
Utilitatile sunt in apropierea terenului .
Terenul se afla la 1 km de loc.ONESTI cu posibilitate de extindere.
Pentru mai multe detalii puteti sa ne contactati , atat telefonic cat si pe email

CARACTERISTICI TEREN

Zona:	Suprafata: 3000 mp	Repor:
Fronturi: 2	Localizare: Intravilan	Deschidere: 16 ml.
Tip teren: Construibil	Acces teren: Auto	Strazi: Asfaltate
Pretabil: Agrement, Case / vile, Hala / Depozit		

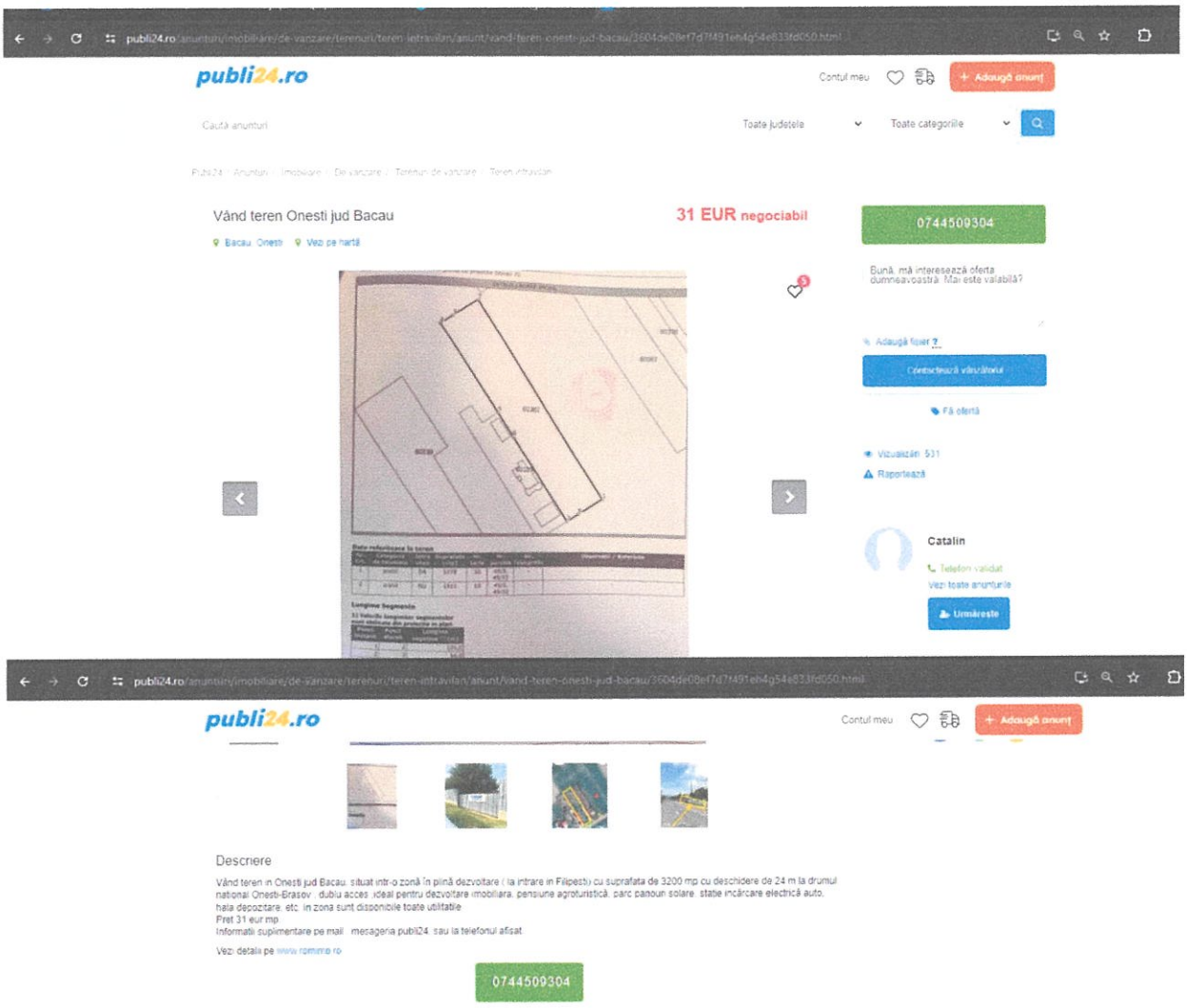
CARACTERISTICI GENERALE TEREN

Acces Teren:Auto	Acces Utilitati:Pe Teren	Strazi Teren:Asfaltate
Teren Pretabil:Case / vile Hala / Depozit Agrement	Urbanism:Fara	Utilitati:Curent Apa Canalizare Gaz

Teren intravilan - extravilan in Borzesti .
Terenul are o suprafata de 3000 mp cu deschidere la strada principala de 16,8 ml.
Utilitatile sunt in apropierea terenului .
Terenul se afla la 1 km de loc.ONESTI cu posibilitate de extindere.
Oferta verificata telephonic

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

ALTE OFERTE
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-onesti-jud-bacau/3604de08ef7d7f491eh4g54e833fd050.html



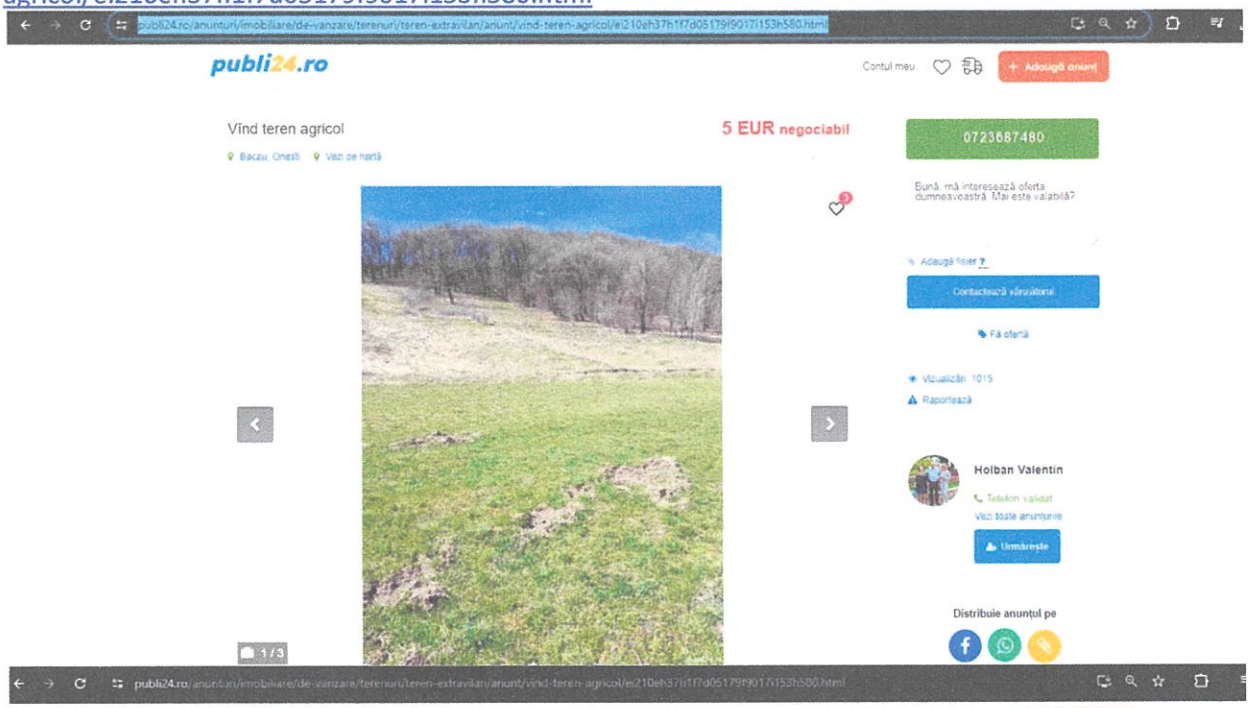
Vând teren in Onești jud Bacau, situat intr-o zonă în plină dezvoltare (la intrare in Filipesti) cu suprafata de 3200 mp cu deschidere de 24 m la drumul national Onesti-Brasov , dublu acces ,ideal pentru dezvoltare imobiliara, pensiune agroturistică, parc panouri solare, stație incărcare electrică auto, hala depozitare, etc. In zona sunt disponibile toate utilitatile.
Pret 31 eur mp.

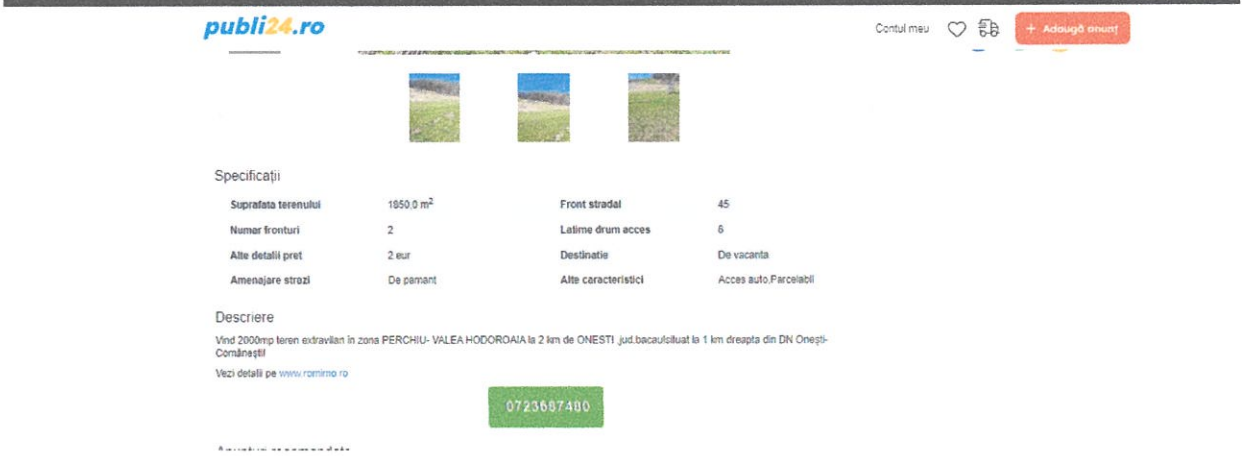
EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

OFERTE TERENURI EXTRAVILANE

Comparabila 1

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vind-teren-agricol/ei210eh37h1f7d05179f9017i153h580.html





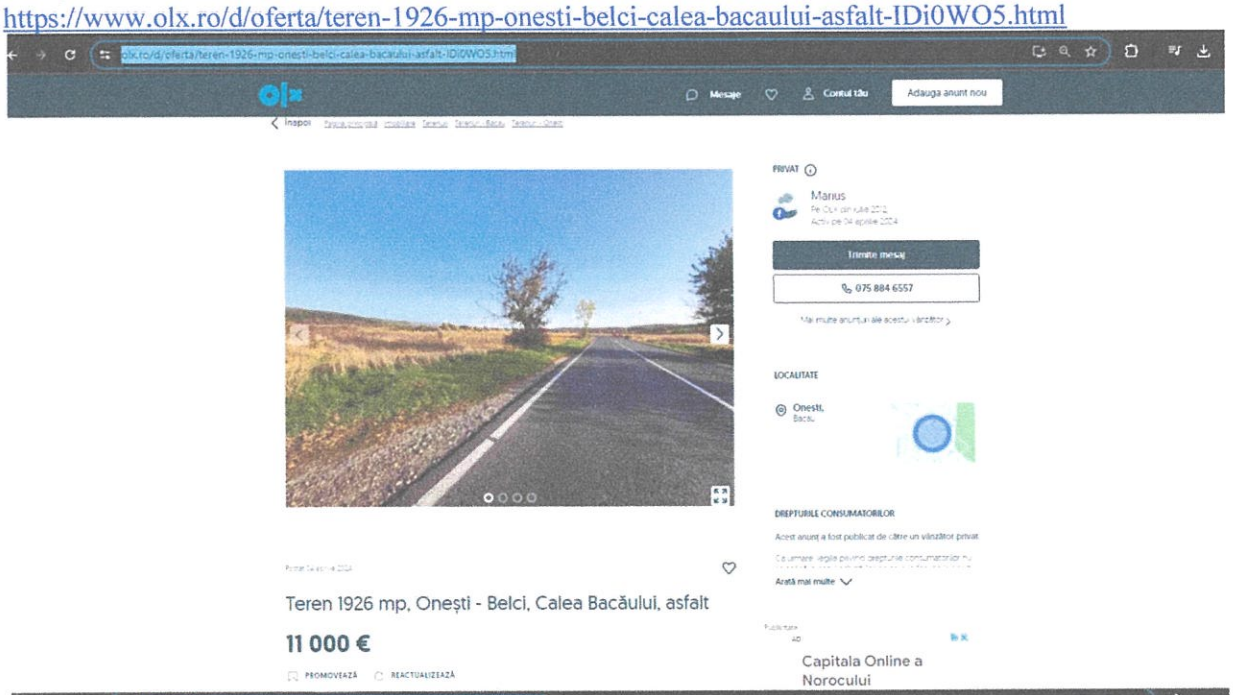
Vind 2000mp teren extravilan în zona PERCHIU- VALEA HODOROAIA la 2 km de ONESTI ,jud.bacau!situat la 1 km dreapta din DN Onești-Comănești!

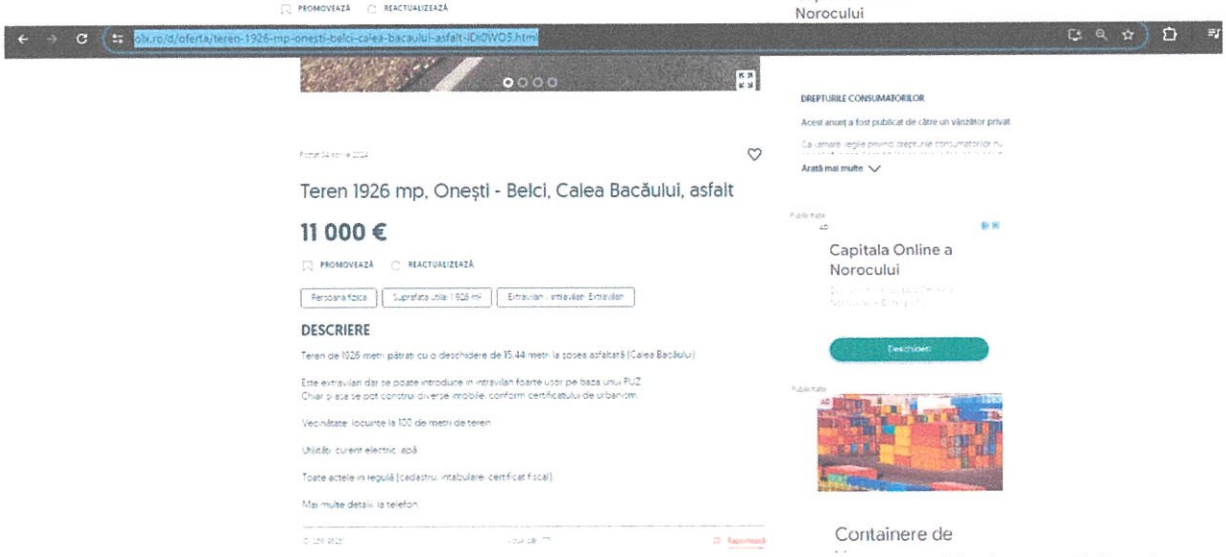
Oferta verificata telefonic

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

Comparabila 2

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1926-mp-onesti-belci-calea-bacaului-asfalt-IDi0WO5.html





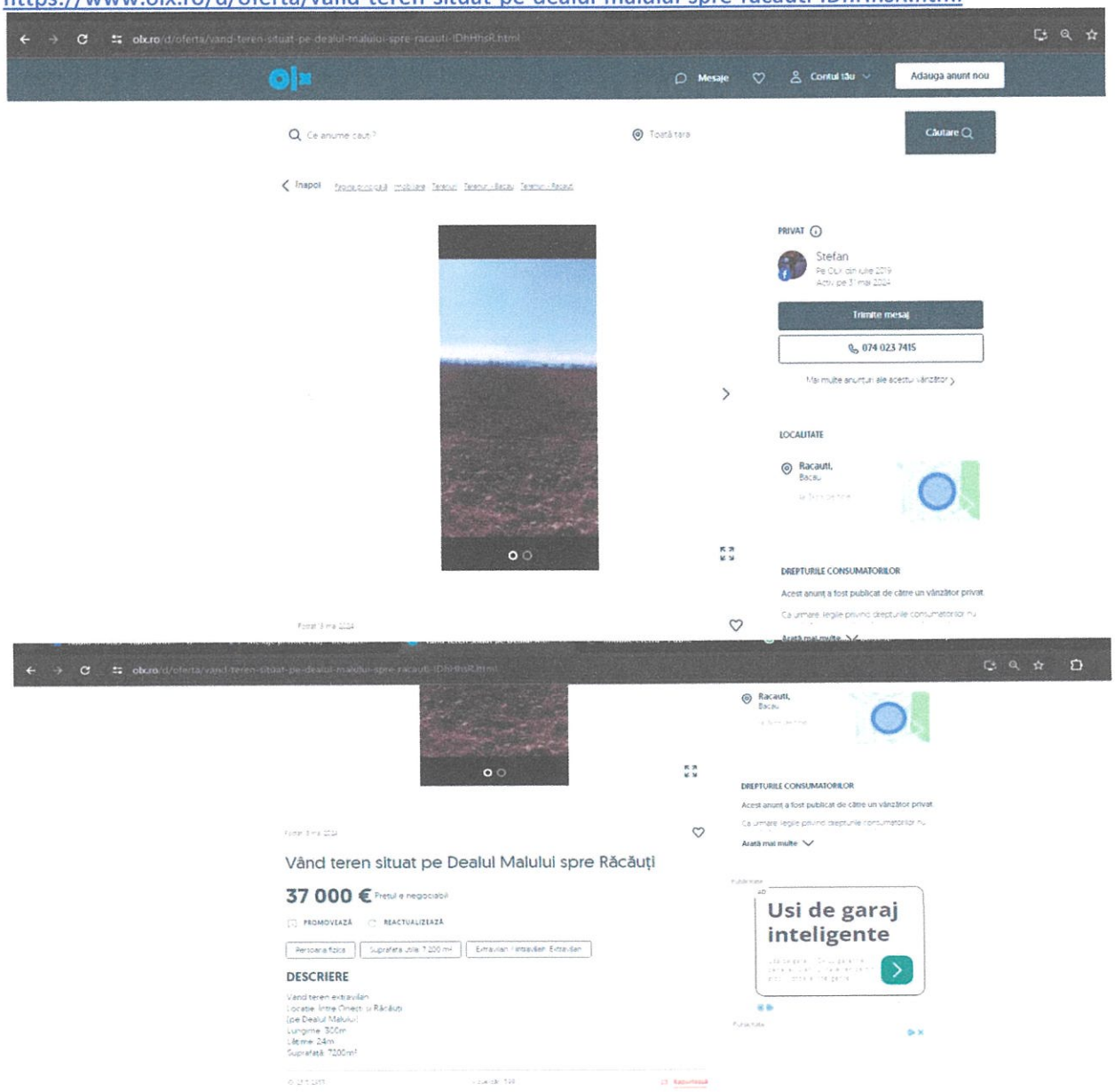
Teren extravilan situate pe Calea Bacaului, in suprafata de 1926 mp, D-= 15.44 ml la drum asfaltat. Langa teren curent, apa.5.7 euro/mp

Oferta verificata telefonic

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

Comparabila 3

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-situat-pe-dealul-malului-spre-racauti-IDhHhsR.html

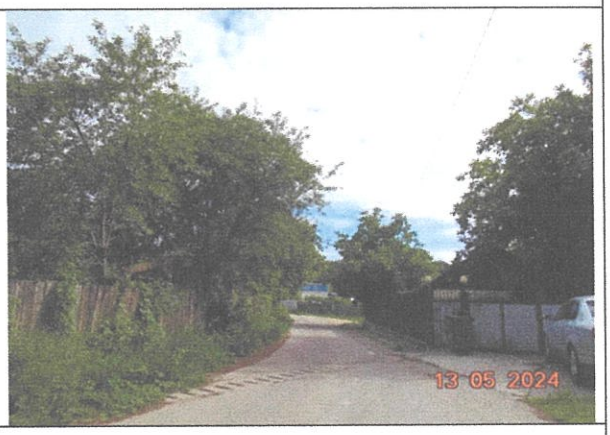


Vând teren extravilan , locație: Între Onești și Răcăuți (pe Dealul Malului)
Oferta verificata telefonic

EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

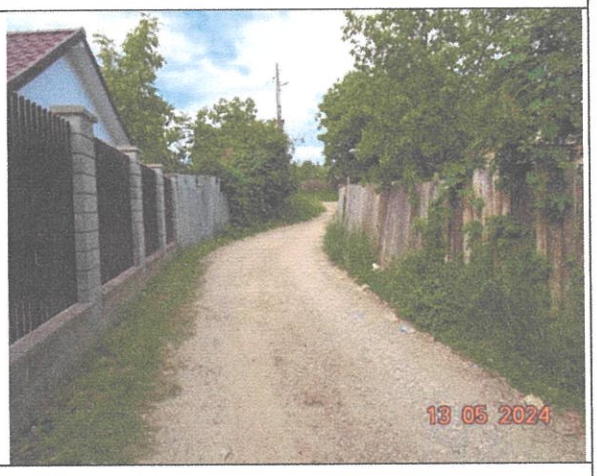
FOTOGRAFII

C.F. 64298-Strada Visinilor

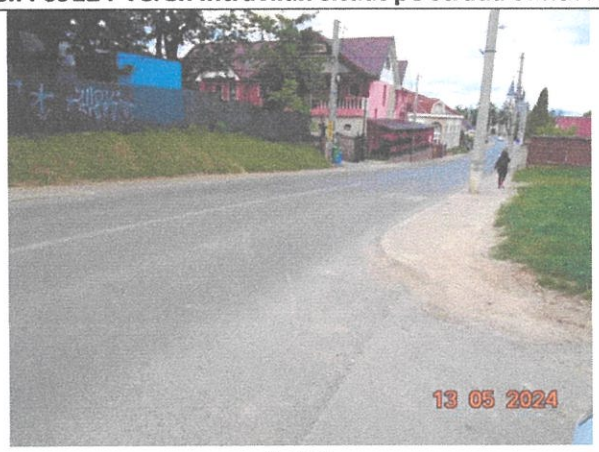


EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

C.F. 69130-Strada Visinilor



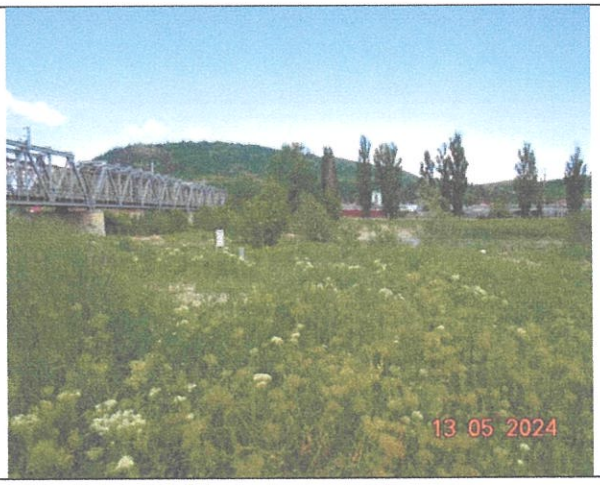
C.F. 69124-Teren intravilan situat pe strada Sfintii Apostoli

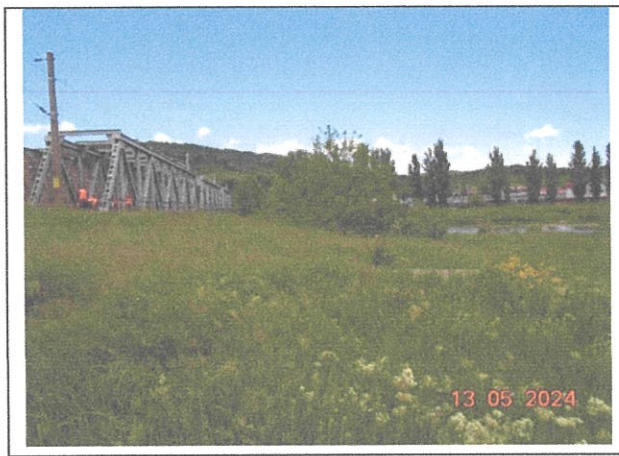


Acces

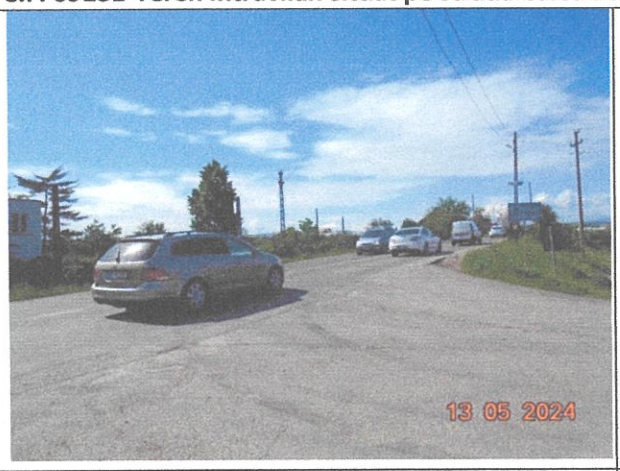
EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

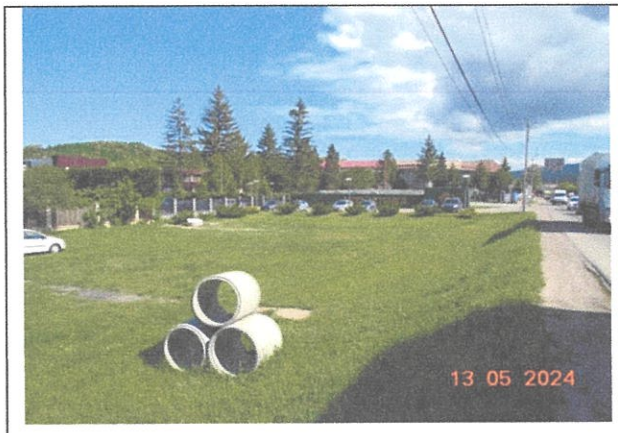
C.F. 68571-Teren intravilan/extravilan situat pe strada Lanul Garii



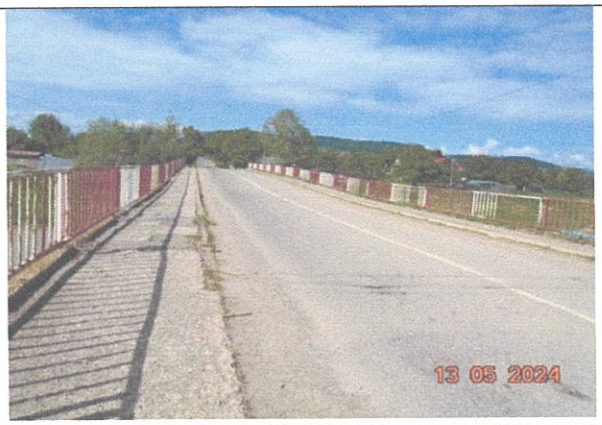
	
	Acces stradal

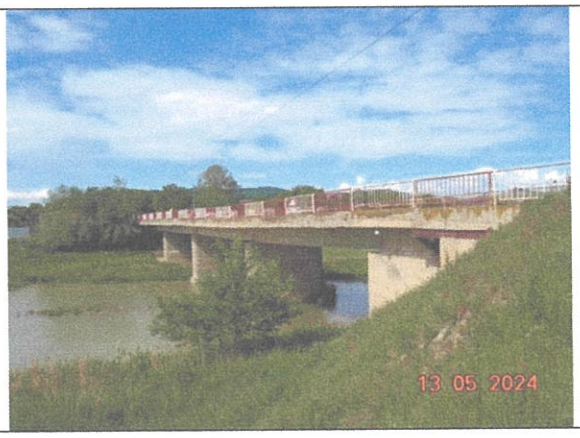
C.F. 69131-Teren intravilan situat pe strada Calea Bacaului

	
Acces stradal	

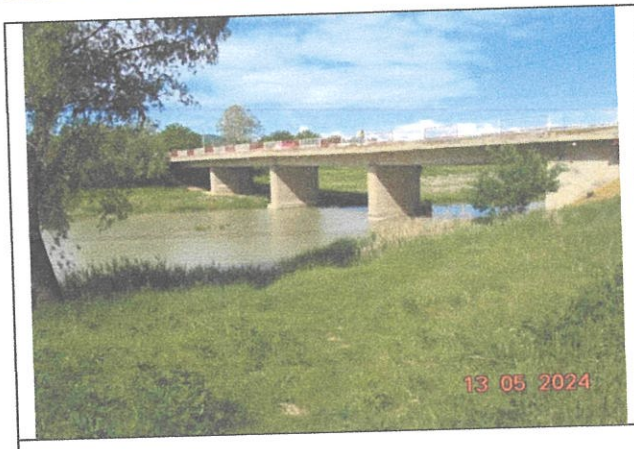


C.F. 69146-C1-Pod peste raul Tazlau, strada Victoriei





EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION
MEMBRU CORPORATIV
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0234.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869
Nr. 28153 din 30.04.2024

Către,
S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L.
Str. Stirenului, nr.16,sc.A, et.3, ap.16, Municipiul Onești, Județul Bacău

Comanda nr. 1 conform **Contract de achiziție publică** - ***Servicii de evaluare/reevaluare bunuri imobile și bunuri mobile aflate în patrimoniul municipiului Onești precum și a bunurilor imobile și bunurilor mobile sechestrate în cadrul procedurii de executare silită nr. 386 din 29.03.2024.***

Nr. crt.	Denumire	Carte Funciară/ Nr.cadastral	Observații
1.	Str. Vișinilor		Nr. inventar 1100122
1.1	Teren intravilan, categoria de folosință - drum, suprafața :3.418 mp.	CF 64298 Onești Nr. cad. 64298	Municipiul Onești, proprietate publică
1.2	Teren intravilan/extravilan , categoria de folosință - drum, suprafața :1.445 mp, din care intravilan suprafața de 1.176 mp și extravilan suprafața de 269 mp.	CF 69130 Onești Nr. cad.69130	Municipiul Onești, domeniul public
2.	Teren intravilan, str. Sfinții Apostoli , categoria de folosință - curți construcții, suprafața= 213 mp.	CF 69124 Onești Nr. cad.69124	Municipiul Onești, proprietate publică
3.	Teren intravilan/extravilan, str Zona Lanul Gării în suprafață de 2.887 mp din care 542 mp teren intravilan și 2.345 mp extravilan, categoria de folosință neproductiv.	CF 68571 Onești nr. cad. 68571	Municipiul Onești, proprietate publică
4.	Teren intravilan, Calea Bacăului , categoria de folosință- curți construcții, suprafața :553 mp.	CF 69131 Onești nr. cad. 69131	Municipiul Onești domeniul public
5.	Pod din beton armat peste Râul Tazlău, str. Victoriei. Suprafața construită la sol: 785,6 mp. Suprafața desfășurată: 786 mp. Lungimea cursului de apă 4800m, 4 deschideri (2c+3p), L= 75,00m, forma pilelor prismatică, beton monolit+prefab, parapet metallic, iluminat electric, 2 benzi de circulație + trotuare. Categoria de folosință – construcții industriale și edilitare.	CF 69146-C1Onești Nr. cad. 69146-C1	Municipiul Onești, domeniul public Nr.inventar 1100134

Menționăm că prin acțiunea de evaluare a bunurilor imobile supra menționate se va realiza stabilirea valorii juste a acestora în vederea înregistrării în evidența tehnico-operativă și contabilă sau reevaluarea acestora ca urmare a actualizării documentațiilor cadastrale.

Anexăm fișele mijloacelor fixe și extrasele de carte funciară

Cu stimă,

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ PE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	27775
Ziua	27
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
1001081400009

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64298 Onești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Onesti, Str Visinilor, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	64298	3.418	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27110 / 06/11/2014		
Act Administrativ nr. 1347, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI (INVENTARUL BU URILOR CARE APARŢIN DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI ONEŞTI; act administrativ nr. 131/28-10-2014 emis de CONSILIUL LOCAL ONEŞTI ;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEPUBLICA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL ONESTI**, CIF:4353250	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

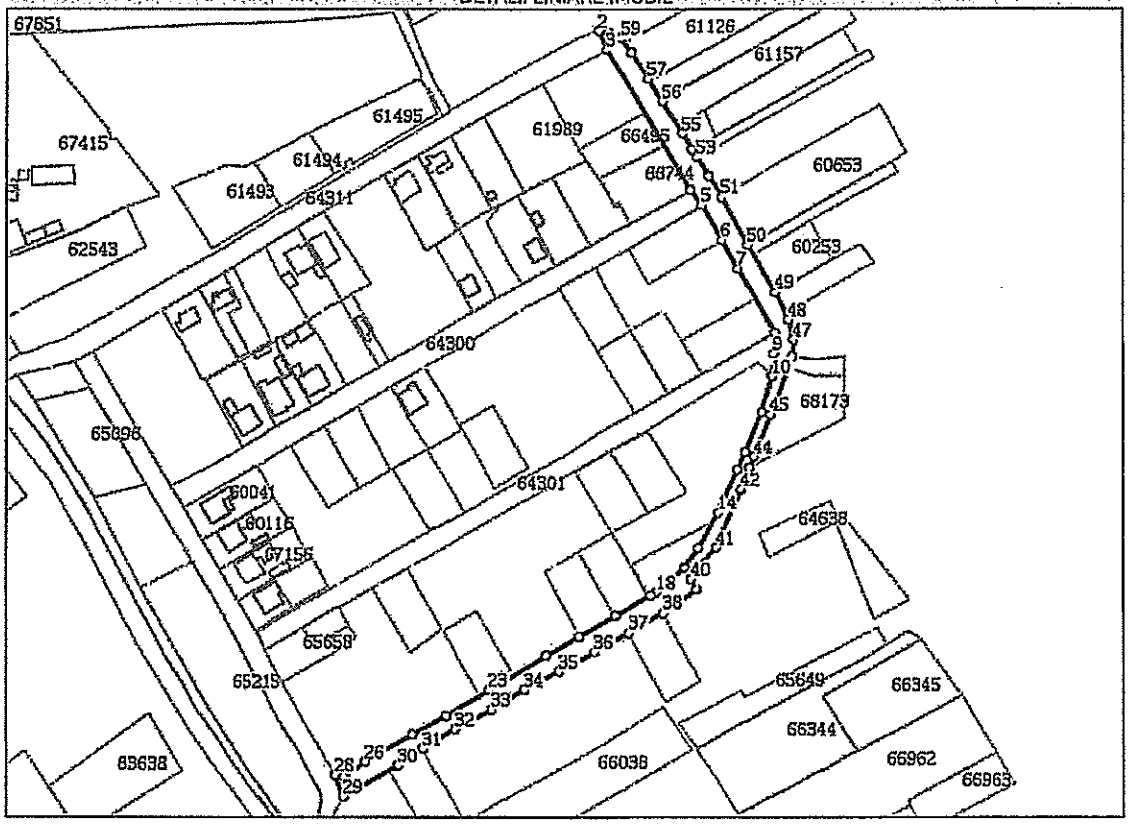
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
64298	3.418	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	3.418	-	-	-	STRADA VISINILOR

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	4.354	2	3	8.966	3	4	71.299
4	5	8.143	5	6	17.359	6	7	14.032
7	8	32.271	8	9	9.001	9	10	9.764
10	11	16.369	11	12	19.059	12	13	8.162
13	14	21.073	14	15	17.708	15	16	10.198
16	17	7.378	17	18	8.918	18	19	2.782
19	20	18.104	20	21	17.508	21	22	16.6
22	23	29.272	23	24	21.85	24	25	16.569

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
25	26	23.75	26	27	11.49	27	28	4.04
28	29	10.31	29	30	27.134	30	31	13.003
31	32	16.724	32	33	17.783	33	34	17.051
34	35	16.893	35	36	17.341	36	37	16.833
37	38	17.204	38	39	17.968	39	40	5.268
40	41	17.366	41	42	27.824	42	43	10.267
43	44	5.543	44	45	19.551	45	46	20.639
46	47	7.664	47	48	8.802	48	49	13.064
49	50	23.617	50	51	23.478	51	52	10.779
52	53	9.483	53	54	4.003	54	55	8.265
55	56	16.801	56	57	11.784	57	58	13.427
58	59	7.724	59	1	5.79			

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

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	27737	27-09-2021	28-09-2021	Furnizare date de cadastru, geodezie si cartografie

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
27/09/2021, 13:24

Nr. 47849/01.09.2021

PROCES-VERBAL DE RECEPŢIE
a intregului obiectiv de investitii cu toate cheltuielile aferente pentru
"Modernizare strazi in cartierele Slobozia si Belci in Municipiul Onesti,
Etapa I - strazi cartierul Belci",

' ·crari realizate in cadrul contractelor :

- nr. 47998/ 24.06.2016, încheiat intre Municipiul Oneşti în calitate de achizitor, si S.C. Gironap Prod S.A. in calitate de executant (Proces verbal receptie partiala nr. 29826/21.05.2019)
- nr. 578/ 01.04.2020, încheiat intre Municipiul Oneşti în calitate de achizitor, si S.C. SEMARINO S.R.L. in calitate de executant
- Proiectant SC Drum Proiect SRL Onesti
- Diriginte de santier PFA Zbarna Niculina

1.Imobilul care face obiectul investitiei se identifica dupa cum urmeaza
-Cartier Belci, strada Castanilor, strada Barajului, strada Salcamilor, strada Maciesilor, strada Visinilor, Municipiul Onesti , Judetul Bacau
-numar cadastral/numar topografic : 64299, 64301, 64298, 64300, 64311
-numar carte funciara : 64299, 64301, 64298, 64300, 64311

2.Lucrările au fost executate în baza Autorizaţiilor de construire nr.7/16.03.2015, 7/08.03.2017 si 12/09.03.2020, eliberate de Municipiul Onesti , cu valabilitate până la data de 09.03.2022.

3.Comisia de recepţie numita prin dispozitia nr. 688 din 15 iule 2021 şi-a desfăşurat activitatea la data: 01.09.2021 , fiind formată din:
Preşedinte:
cons.jur. Irina Elena Anghel Director executiv D.D.L
Membri: ing. Mihai Virna - Sef Serviciu Tehnic Investiţii – D.D.L
ing. Alice Mancas– consilier Serviciu Tehnic Investiţii – D.D.L
ing. Elena Chirilus – consilier Directia Urbanism
ec. Georgeta Ciurea – Sef Serviciu Buget Contabilitate

4. Constatările comisiei de recepţie :

4.1Capacităţi fizice realizate. S-au modernizat urmatoarele strazi din cartierul Belci: Strada Castanilor, L = 222,03 Strada Barajului, , L = 291,12 m Strada Salcâmilor, L = 265,07 m, Strada Măcieşilor L = 262,78 m , Strada Vişinilor, L = 480,20 m si s-au realizat racordările între străzi.
S-au realizat lucrari de terasamente, sistemul rutier pentru partea carosabilă cu urmatoarele straturi:12 cm pat din balast din zestrea drumului, 15 cm fundaţie din balast, 12 cm piatră spartă, 6 cm strat de legătură din beton asfaltic deschis cu pietriş concasat, BADPC25 si 4 cm, strat de

uzură din beton asfaltic cu pietriă concasat, BAPC16, rigole laterale părţii carosabile, podeţe de acces în curţi si lucrări de semnalizare rutieră

4.2.Valoarea totala a obiectivului de investitii este de **1.579.204,41 lei cu tva** din care :

S.C. GIRONAP PROD SA	**1.240.647,61 lei cu tva**
S.C. SEMARINO SRL	**198.989,06 lei cu tva**
S.C. DRUM PROIECT SRL	**106.347,28 lei cu tva**
PFA ZBARNA NICULINA	**14.000 ,00 lei cu tva**
I.S.C.	**13.956,22 lei cu tva**
C.S.C.	**5.204,24 lei cu tva**
TAXE	**30,00 lei cu tva**
TOTAL	**1.579.204,41 lei cu tva**

4.3.Perioada de garanţie : **5 ani** de la PVTRL nr. 58267/24.12.2020

5. Comisia de recepţie recomandă luarea următoarelor măsuri:

- Urmarirea comportarii in timp a constructiei conform normativului P130/1999
- Respectarea de catre proprietar a obligatiilor si raspunderilor prevazute in Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii.
- Completarea de catre proprietar a cartii tehnice: Capitolul D – Documentatia privind exploatarea, repararea, intretinerea si urmarirea comportarii in timp si Jurnalul evenimentelor.

6. Prezentul proces-verbal, conţinând 2 file, a fost încheiat astăzi, 01.09.2021 în 3 exemplare.

Comisia de recepţie

Preşedinte:
Irina Elena Anghel

Membri:
Mihai Virna

Alice Mancas

Elena Chirilus

Georgeta Ciurea

DIRECŢIA DEZVOLTARE LOCALA
SERVICIUL TEHNIC INVESTITII

NR 53745/13.10.2021

Adresa Inaintare

CATRE :

DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU IMOBILIAR

Cu privire la adresa dumneavoastra nr. 53745/28.09.2021 prin care solicitati defalcarea cheltuielilor efectuate in cadrul investitiei **"Modernizare strazi in cartierele Slobozia si Belci in Municipiul Onesti,Etapa I - strazi cartierul Belci"**, va comunicam sumele cheltuite pentru fiecare strada dupa cum urmeaza:

- Strada Castanilor 227.585,58 lei - NI - 1100020
- Strada Barajului 332.669,13 lei - NI - 1100010
- Strada Salcamilor 289.383,22 lei - NI - 1100095
- Strada Maciesilor 254.015,95 lei - NI - 1100064
- Strada Visinilor 475.550,53 lei - NI - 1100122

Director Directia Dezvoltare Locala
Cons.jur. Irina Elena Anghel

Sef Serviciu Tehnic Investitii
ing. Mihai Virna

ServiciuTehnic Investitii
Ing Alice Mancas

FISA MIJLOCULUI FIX

La data 22.04.2024

Nr. inventar: **1100122** Nr. doc. Init MF 31.03.2020

Valoare de inventar initiala:	34000.00	Grupa:	1	Constructii		
Valoare de inventar actuala:	509550.53	Cod clasificare:	1.3.7.1.			
Amortizare cumulata la reevaluare:		Data darii in folosinta:	anul:	1993	luna:	1
Valoare de amortizat:		Data amortizarii complete:	anul:		luna:	
Amortizare lunara:		Durata normala de functionare:				
Amortizare cumulata:		Cota de amortizare:				
Amortizare ramasa:		Metoda de amortizare:				
Denumirea imobilizarii si caracteristici tehnice:	**STR. VISINILOR, L=300 m., S= 1500 mp., Imbracaminti balastate 300x5=1500, Categoria a IV-a**					

Observatii

Data	Observatii
31.03.2020	Transfer
15.10.2021	Modernizare strazi- Cartier Belci ! Adresa nr. 53746/13.10.2021

Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii imobilizarii

Data	Doc	Miscare	Loc Amplasare	Domeniu	Debit	Credit	Sold	Cont 105	Suprafata
31.03.2020	Init MF	Conversie MF	Strazi	Public	34000.00	0.00	34000.00	0.00	0.00
15.10.2021	Proces Verbal de Receptie 47849/01.09.2021	Modernizare	Strazi	Public	475550.53	0.00	509550.53	0.00	0.00
			Total		509550.53	.00	509550.53	.00	

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

Nr. cerere	1162
Ziua	17
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163259751

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69130 Oneşti

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Onesti, Str Visinilor, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	69130	1.445	Teren imprejmuit; Teren intravilan/extravilan

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1162 / 17/01/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 325, din 18/12/2023 emis de Consiliul Local ONESTI; Act Administrativ nr. ADRESA - 180, din 03/01/2024 emis de PRIMARIA ONESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ONEŞTI**, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

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

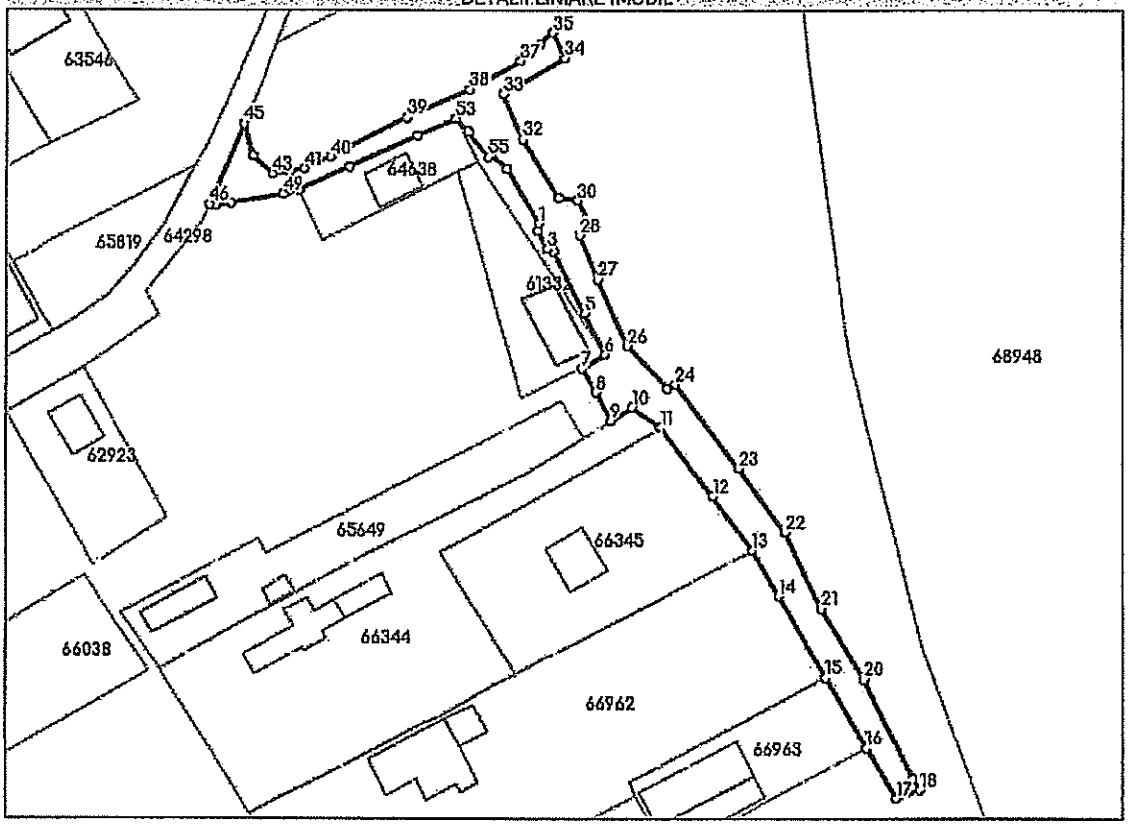
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
69130	1.445	Teren intravilan/extravilan

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	Din acte: 1.445 Masurata: 1.176	-	-	-	Teren intravilan
2	drum	NU	Din acte: 1.445 Masurata: 269	-	-	-	Teren extravilan

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	1.377	2	3	4.036	3	4	1.335
4	5	13.688	5	6	8.876	6	7	5.387
7	8	5.332	8	9	6.347	9	10	4.792

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
10	11	6.859	11	12	16.825	12	13	13.251
13	14	10.376	14	15	18.485	15	16	16.0
16	17	11.391	17	18	4.948	18	19	2.524
19	20	21.727	20	21	16.168	21	22	16.629
22	23	15.607	23	24	20.638	24	25	1.915
25	26	11.543	26	27	14.146	27	28	9.333
28	29	2.754	29	30	5.105	30	31	3.779
31	32	13.493	32	33	9.582	33	34	14.077
34	35	5.481	35	36	3.392	36	37	4.946
37	38	11.486	38	39	13.306	39	40	16.792
40	41	5.571	41	42	2.957	42	43	3.42
43	44	5.441	44	45	6.465	45	46	17.1
46	47	1.253	47	48	3.024	48	49	10.588
49	50	3.264	50	51	10.763	51	52	14.596
52	53	8.146	53	54	3.556	54	55	6.255
55	56	0.798	56	57	4.089	57	1	12.421

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

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

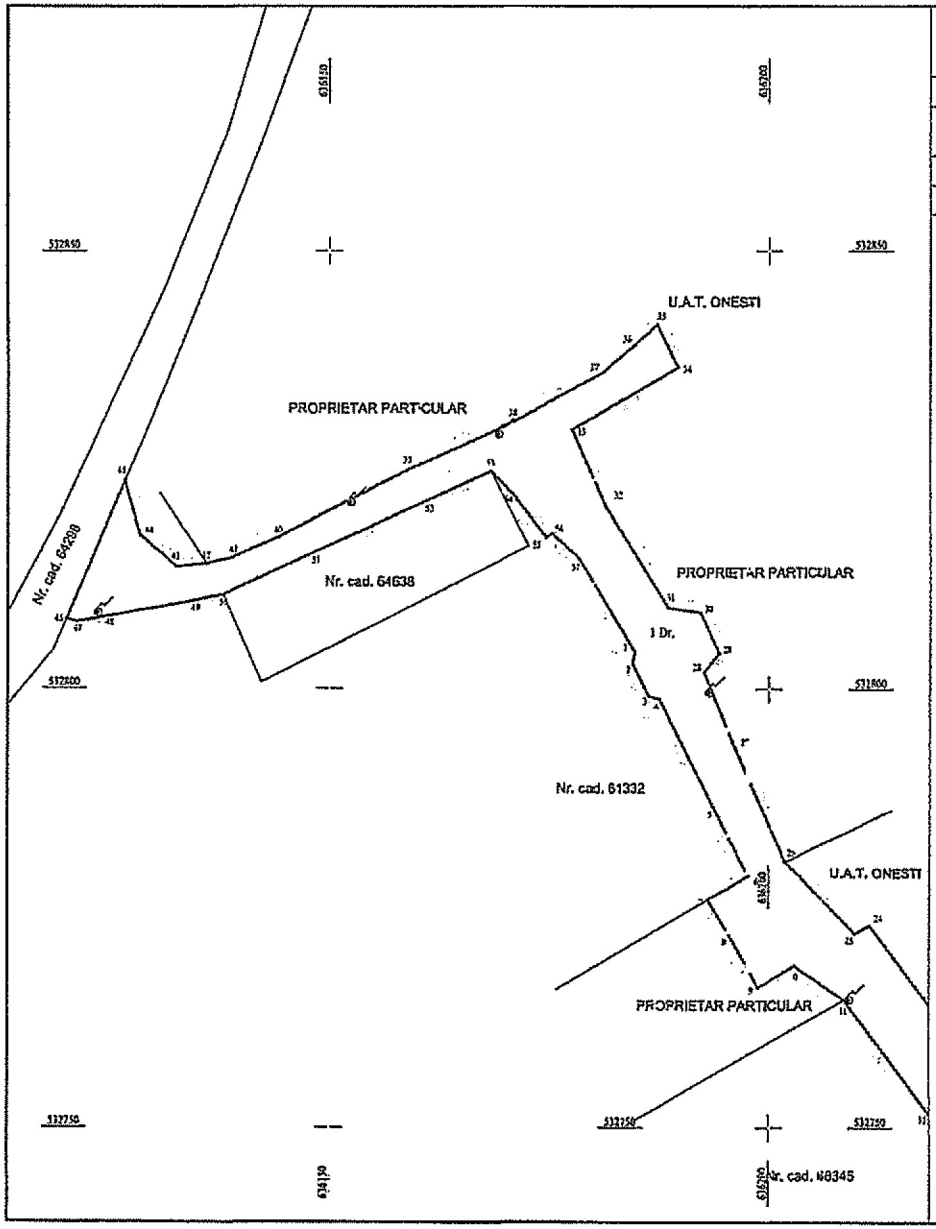
Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
31-01-2024	ELENA BRAILA	
Data eliberării,		
__/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

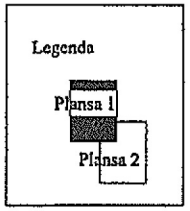
ANEXA NR. 16

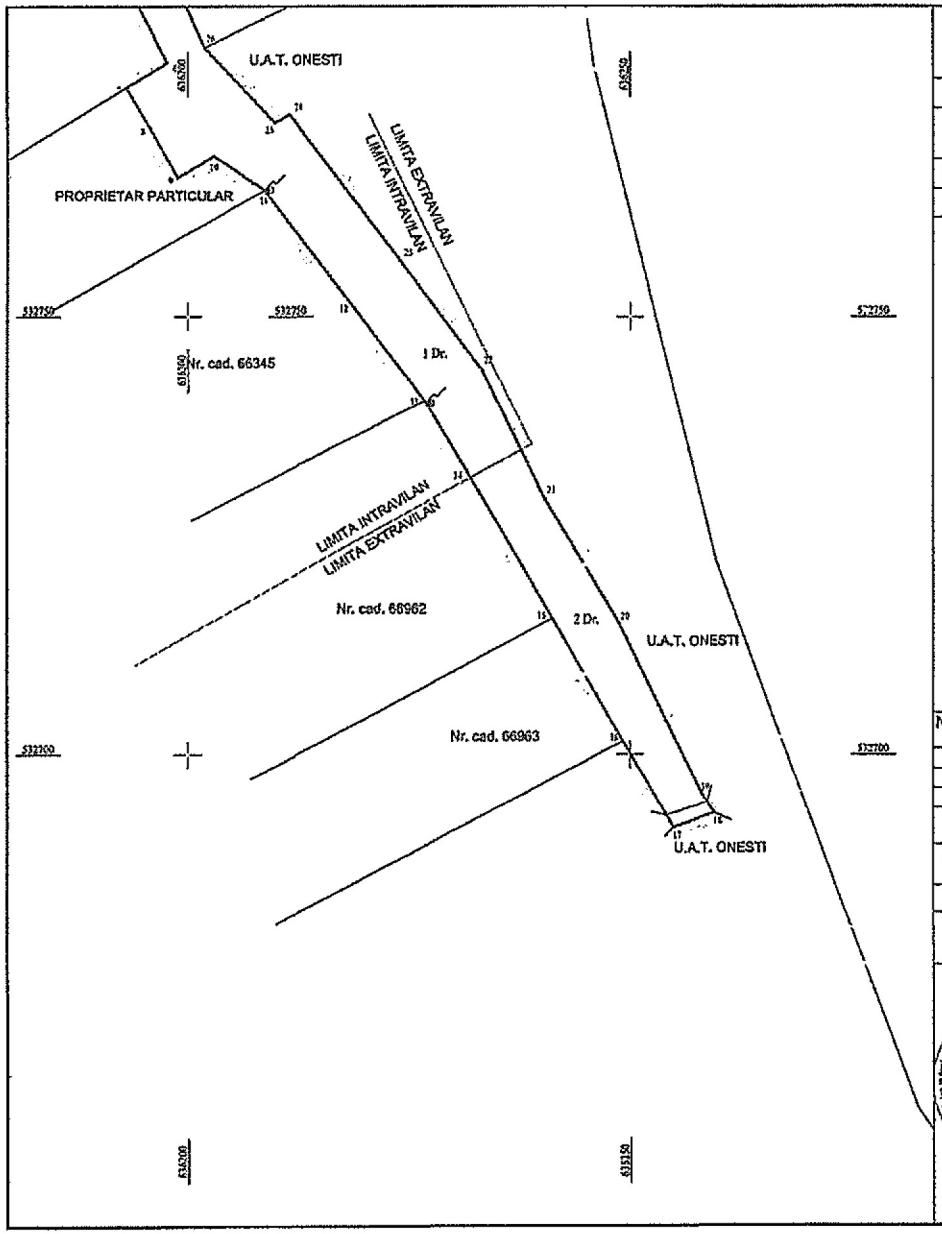
Plan de amplasament şi delimitare a imobilului
Scara 1: 500

Nr. Cadastral:	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
69130	1445 mp.	Intrav./extrav. Mun. Onesti, str. Visinilor, tronson2, jud. Bacau

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	ONESTI







ANEXA NR. 16

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1: 500

Nr. Cadastral:	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
69130	1445 mp.	Intrav./extrav. Mun. Onesti, str. Visinilor, tronson2, jud. Bacau

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	ONESTI

Catalin Mihalea — Digitally signed by Catalin Mihalea Date: 2024.01.17 11:00:19 +02'00'

Legenda

Planșa 1

Planșa 2

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinta	Suprafața mp	Mențiuni
1	Dr	1176	Teren intravilan
2	Dr.	269	Teren extravilan
TOTAL		1445	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinatia	Supr. construita la sol (mp)	Mentiuni

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1445 mp

Executant: SC EUROCAD EXPERT SRL

Semnatura si stampila
Data: 01.2024

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

Daniela-Silvica Dobrea — Digitally signed by Daniela-Silvica Dobrea Date: 2024.01.30 11:30:55 +02'00'

Semnatura si parafa
Data .....

Stampila BCPI

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

Nr. cerere	1187
Ziua	17
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163268343

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69124 Onești

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Onesti, Str Sfinţii Apostoli, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	69124	213	Teren imprejmuit; Teren intravilan imprejmuit cu gard de lemn intre punctele 3-4, restul fiind neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1187 / 17/01/2024		
Act Administrativ nr. Hătărâre 248, din 06/10/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONESTI; Act Administrativ nr. ADRESA 64972, din 11/10/2023 emis de PRIMARIA ONESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE PUBLICA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL ONEȘTI**	A1
	OBSERVATII: domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

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

teren casa Nea Ilie

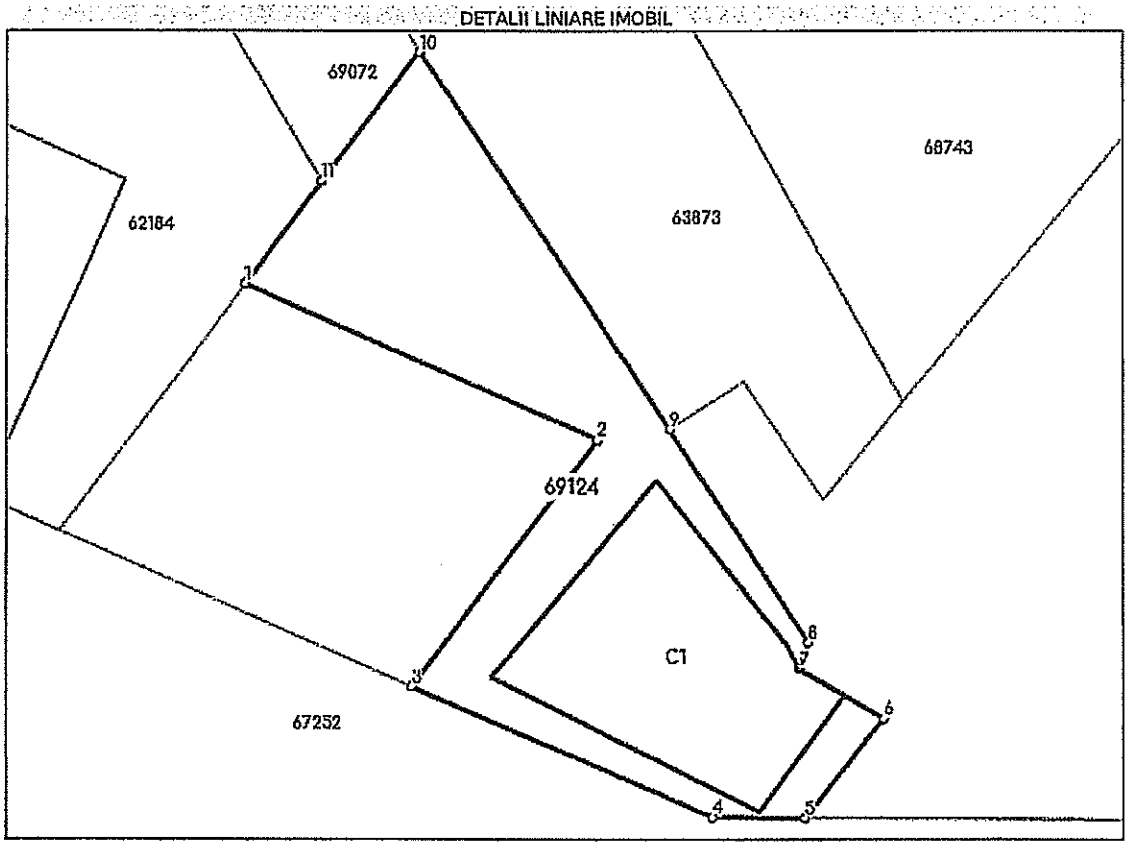
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
69124	213	Teren intravilan împrejmuit cu gard de lemn între punctele 3-4, restul fiind neîmprejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	213	-	-	-	Teren intravilan împrejmuit cu gard de lemn între punctele 3-4, restul fiind neîmprejmuit

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	69124-C1	constructii de locuinte	71	Fara acte	S. construita la sol:71 mp; Locuinta P.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	13.657
2	3	10.952
3	4	11.615

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
4	5	3.289
5	6	4.523
6	7	3.505
7	8	0.981
8	9	9.052
9	10	16.034
10	11	5.745
11	1	4.537

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

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

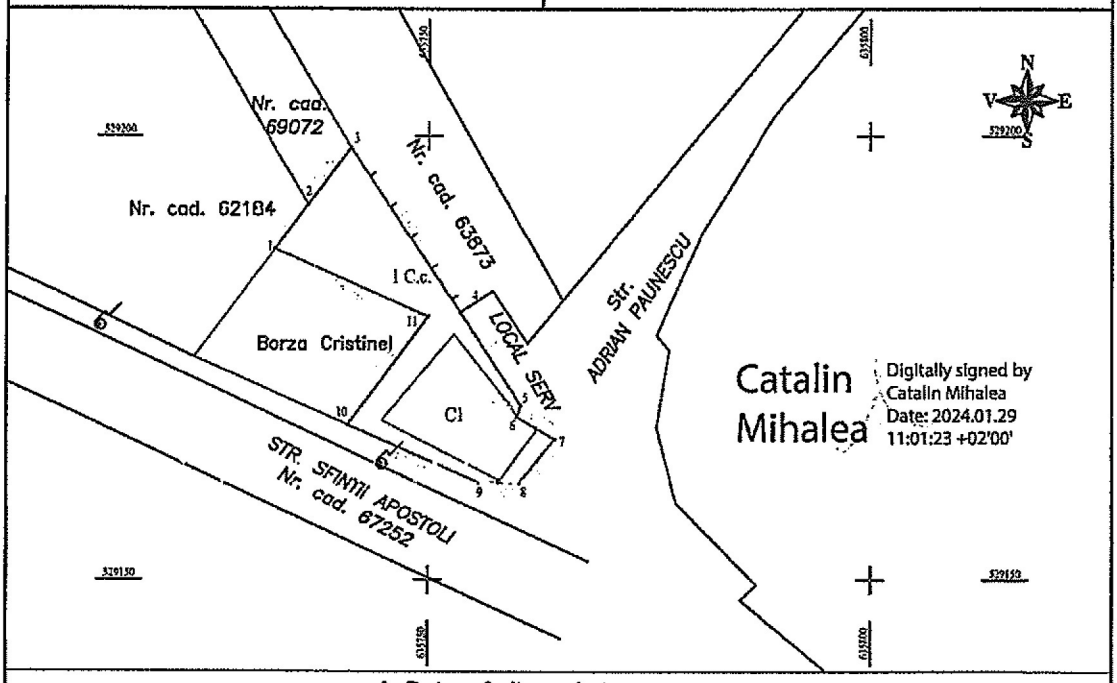
Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
29-01-2024	CRISTINA-DUMITRA UŢOIU	
Data eliberării,		
__/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

ANEXA NR. 16

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului
Scara 1: 500

Nr. Cadastral:	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	213 mp.	Intravilan mun. Onesti, str. Sfintii Apostoli, jud. Bacau.

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	ONESTI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinta	Suprafaţa mp	Menţiuni
1	C.c.	213	Teren intravilan imprejmuit cu gard de lemn intre punctele 3-4, restul fiind neimprejmuit
TOTAL		213	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supr. construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	C.L.	71	Locuinta P.

Suprafaţa masurata = 213 mp
Suprafaţa din acte = 213 mp

Executant: SC EUROCAD EXPERT SRL Aut. RO B-J nr. 2642	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
	Stelian Bodron Digitally signed by Stelian Bodron Date: 2024.01.29 12:16:09 +02'00'
Semnatura si stampila Data: 01.2024	Semnatura si parafa Data ..... Stampila BCPI

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

ANCPI

Nr. cerere : 22236
Ziua : 19
Luna : 07
Anul : 2022
Cod verificare
100117485117

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 68571 Onești

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Onesti, Jud. Bacau, zona "Lanul Garii"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	68571	2.887	Teren neimprejmuit; teren intravilan/extravilan neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
22236 / 19/07/2022		
Act Administrativ nr. HCL - 191, din 20/06/2022 emis de CONS. LOCAL ONESTI; Act Administrativ nr. FISCAL - 38601, din 24/06/2022 emis de PRIMARIA ONESTI; Act Administrativ nr. ADRESA - 38757, din 24/06/2022 emis de PRIMARIA ONESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , PUBLICA, dobandit prin lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ONESTI**, CIF:RO4353250	

C. Partea III. SARCINI .

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

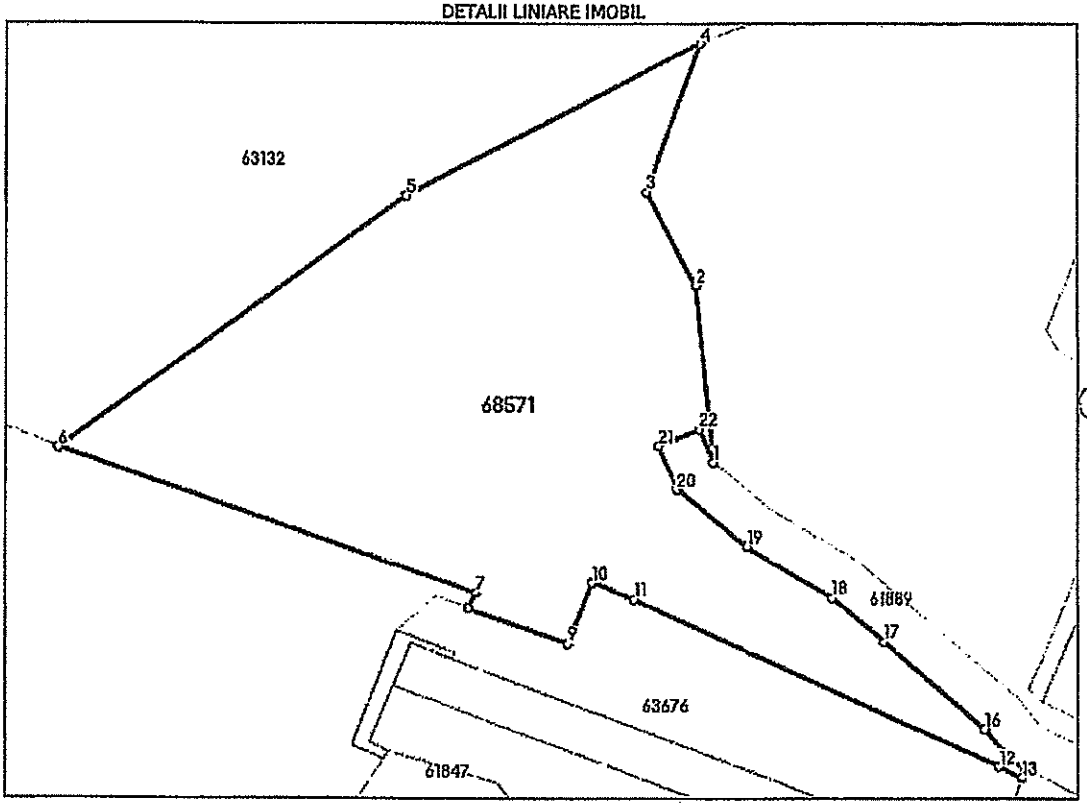
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
68571	2.887	teren intravilan/extravilan neimprejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	DA	Din acte: 2.887 Masurata: 542	-	-	-	Teren intravilan neimprejmuit
2	neproductiv	NU	Din acte: 2.887 Masurata: 2.345	-	-	-	Teren extravilan neimprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (~ (m)
1	2	20.252
3	4	17.864

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (~ (m)
2	3	11.901
4	5	37.525

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
5	6	48.887	6	7	50.369
7	8	1.949	8	9	11.979
9	10	7.455	10	11	5.167
11	12	45.717	12	13	2.811
13	14	1.262	14	15	1.584
15	16	4.666	16	17	15.155
17	18	7.76	18	19	11.346
19	20	10.322	20	21	5.36
21	22	4.999	22	1	4.114

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

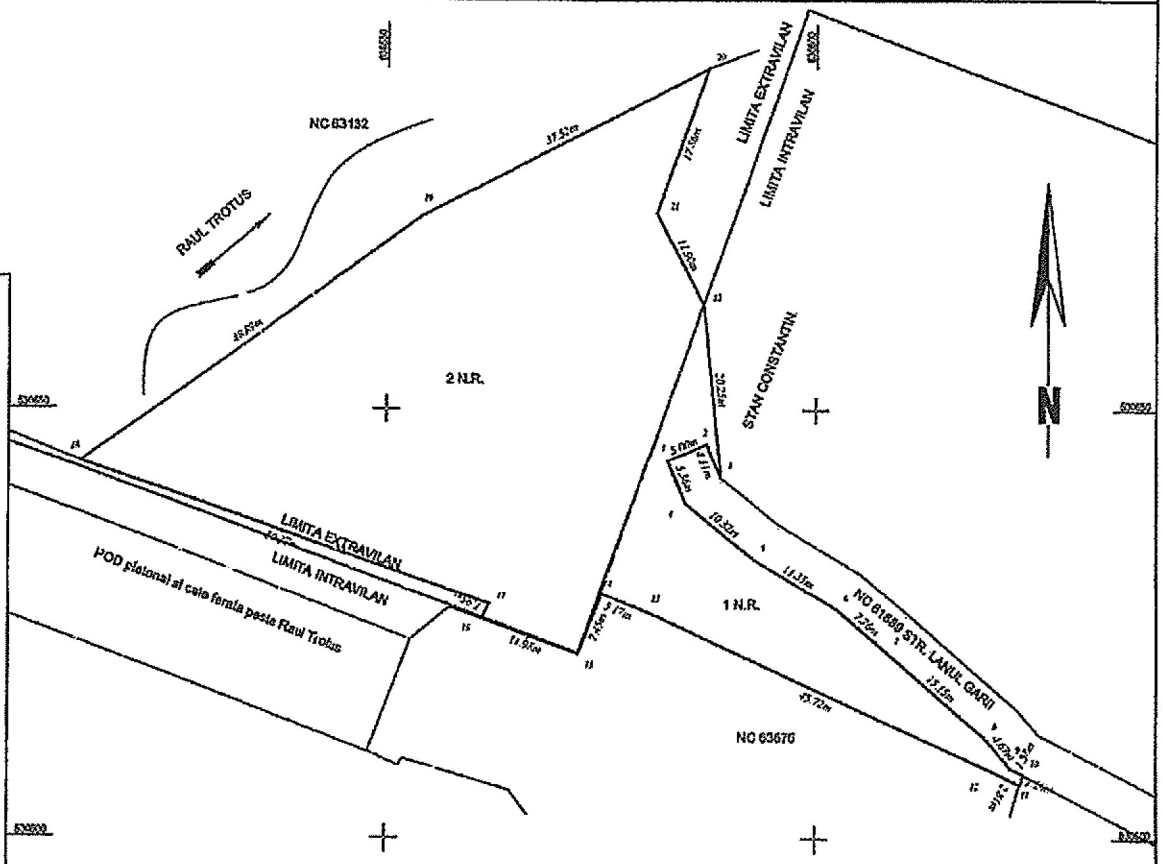
Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor,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

Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
25-07-2022	NELA CARMEN BRAN	
Data eliberării,		
__/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

ANEXA NR. 1.35
la regulament

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului
Scara 1: 500

Nr. Cadastral:	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
68571	2887 mp.	Intrav./extrav. Mun. Onesti, Zona "Lanul Garii", jud. Bacau
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
Proprietar: Municipiul Onesti		ONESTI



Catalin Mihalea

INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiecţie Stereografice 1970"
Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	530642.214	536588.814	4.114
2	530646.001	536587.206	4.899
3	530644.048	536582.604	5.360
4	530639.114	536584.699	10.322
5	530632.614	536592.718	11.348
6	530628.813	536602.457	7.760
7	530621.796	536608.387	15.155
8	530611.851	536610.822	4.666
9	530608.267	536622.809	1.584
10	530607.541	536624.217	1.262
11	530606.324	536625.883	2.811
12	530607.612	536621.384	45.717
13	530628.640	536579.815	5.167
14	530628.560	536575.018	7.455
15	530621.616	536572.308	11.979
16	530625.676	536561.636	1.949
17	530627.384	536561.974	50.369
18	530643.789	536514.351	49.287
19	530672.443	536553.960	37.525
20	530680.635	536587.315	17.684
21	530672.858	536581.173	11.501
22	530662.365	536584.700	10.252

S(1)=2888,94mp P=328.444m

A. Date referitoare la teren

Nr parcelă	Categorie de folosinta	Suprafaţa mp	Mentiuni	
1	NR.	542	Teren intravilan	Imobilul masurat este neimprejmuit.
2	NR.	2345	Teren extravilan	
TOTAL		2887		

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supr. construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	-	-

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 2887 mp

Suprafaţa din act = 2887 mp

Executant: SC EUROCAD EXPERT SRL

Semnatura si stampila
Data: 06.2022

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

Stelian Bodron

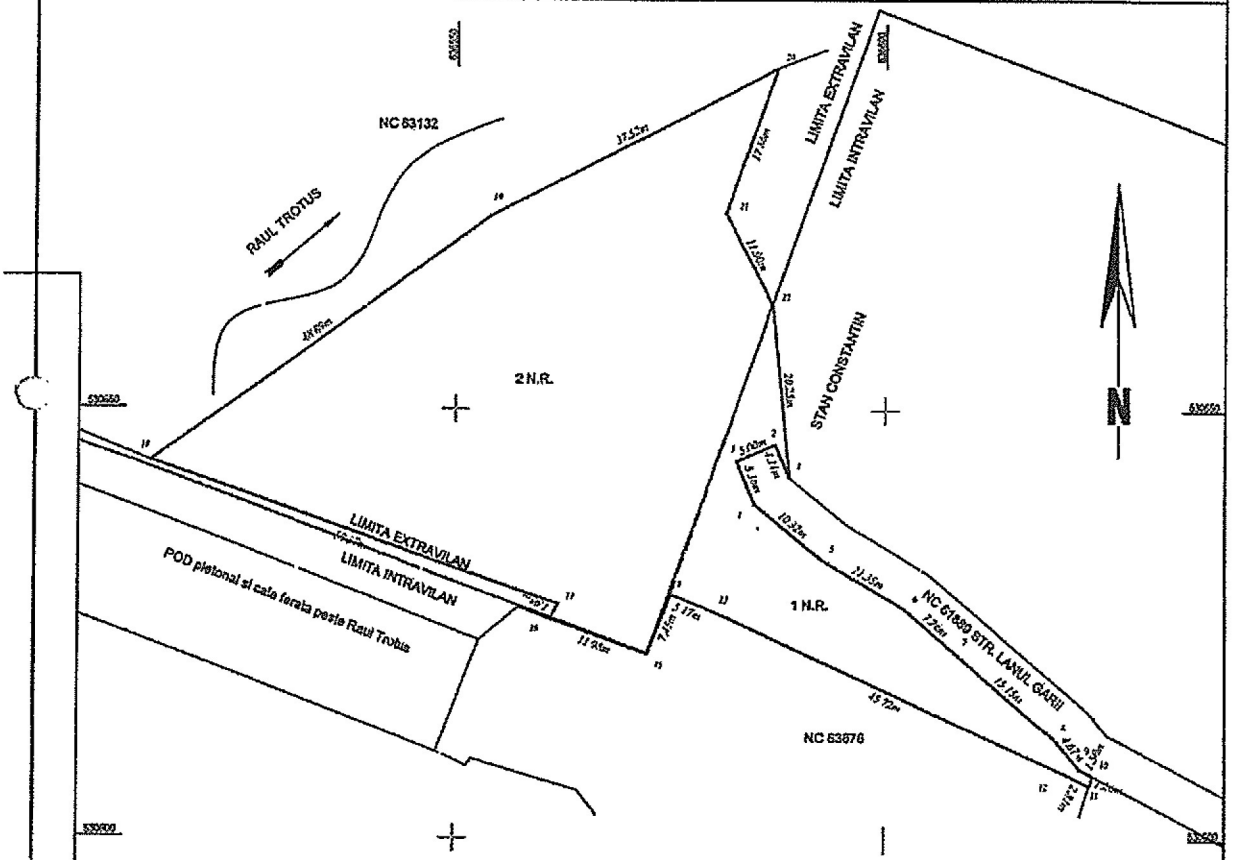
Semnatura si parafa
Data .....

Stampila BCPI

ANEXA NR. 1.35
la regulament

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului
Scara 1: 500

Nr. Cadastral:	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
68571	2887 mp.	Intrav./extrav. Mun. Onesti, Zona "Lanul Garii", jud. Bacau
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
Proprietar: Municipiul Onesti		ONESTI



Catalin Mihalea

INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiecie Stereografice 1970"
Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	530642.214	636589.814	4.114
2	530646.001	636587.206	4.899
3	530644.048	636582.604	8.260
4	530639.114	636584.698	10.322
5	530632.814	636582.718	11.348
6	530628.513	636602.467	7.760
7	530621.790	636608.387	15.155
8	530611.651	636619.622	4.656
9	530608.287	636622.809	1.564
10	530607.541	636624.217	1.252
11	530606.334	636623.233	2.811
12	530607.612	636621.384	45.717
13	530626.640	636579.815	5.167
14	530628.560	636575.018	7.455
15	530621.818	636572.306	11.979
16	530625.675	636561.055	1.549
17	530627.384	636561.974	50.369
18	530643.289	636514.351	43.887
19	530672.443	636533.969	37.525
20	530689.635	636587.316	17.864
21	530672.858	636581.178	11.901
22	530662.365	636586.793	20.252
S(1)=2888.84mp Pe=338.444m			

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinta	Suprafaţa mp		Mentiuni
1	NR.	542	Teren intravilan	Imobilul masurat este neimprejmuit.
2	NR.	2345	Teren extravilan	
	TOTAL	2887		

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supr. construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	-	-

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 2887 mp

Suprafaţa din act = 2887 mp

Executant: SC EUROCAD EXPERT SRL	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si stampila Data: 06.2022	Semnatura si parafa Data ..... Stampila BCPI

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

Nr. cerere	2388
Ziua	29
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163534907

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69131 Onești

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Onesti, Calea Bacaului, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	69131	553	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2388 / 29/01/2024		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 7, din 15/01/2024 emis de ANAF; Act Administrativ nr. Adresa nr. 3967, din 19/01/2024 emis de PRIMARIA ONESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ONEŞTI**, DOMENIUL PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI .

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

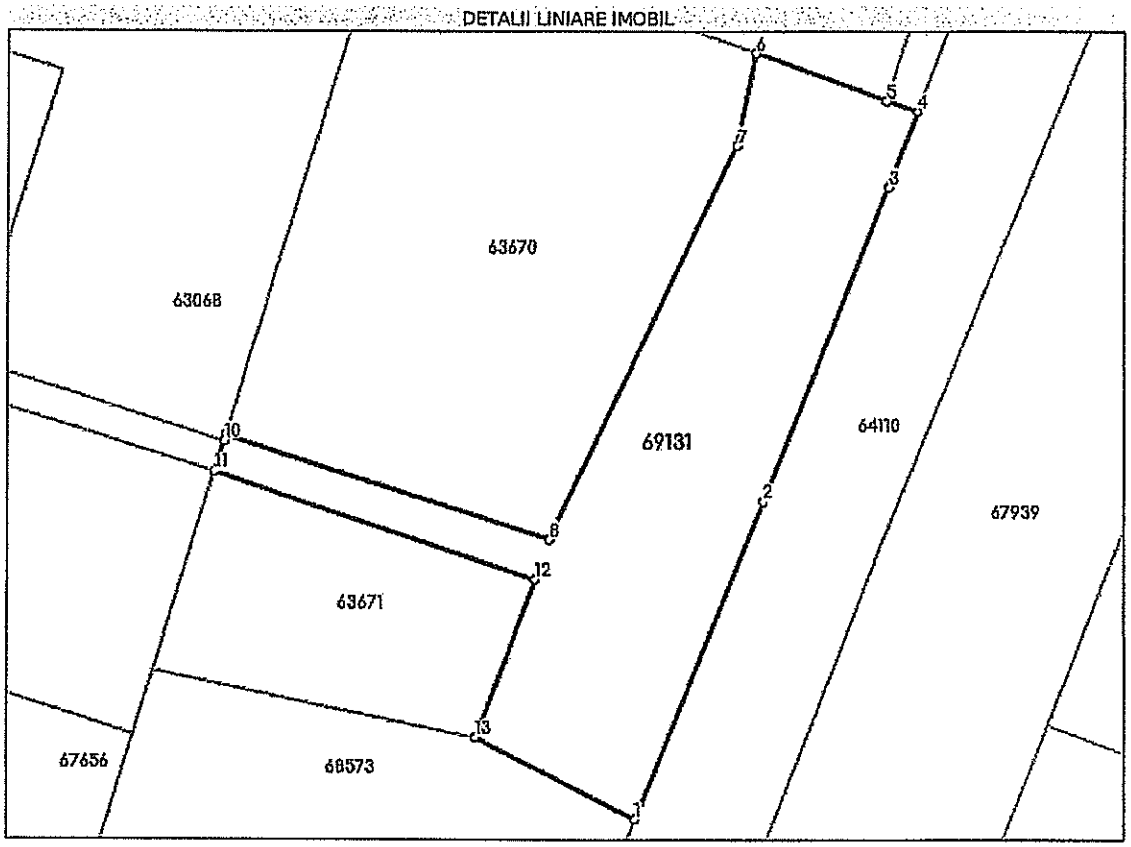
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
69131	553	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	553	-	-	-	Teren intravilan neimprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	21.294
2	3	20.979
3	4	4.979
4	5	2.04
5	6	8.672
6	7	5.835

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
7	8	27.016
8	9	21.137
9	10	0.421
10	11	2.0
11	12	21.038
12	13	10.485
13	1	11.126

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

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

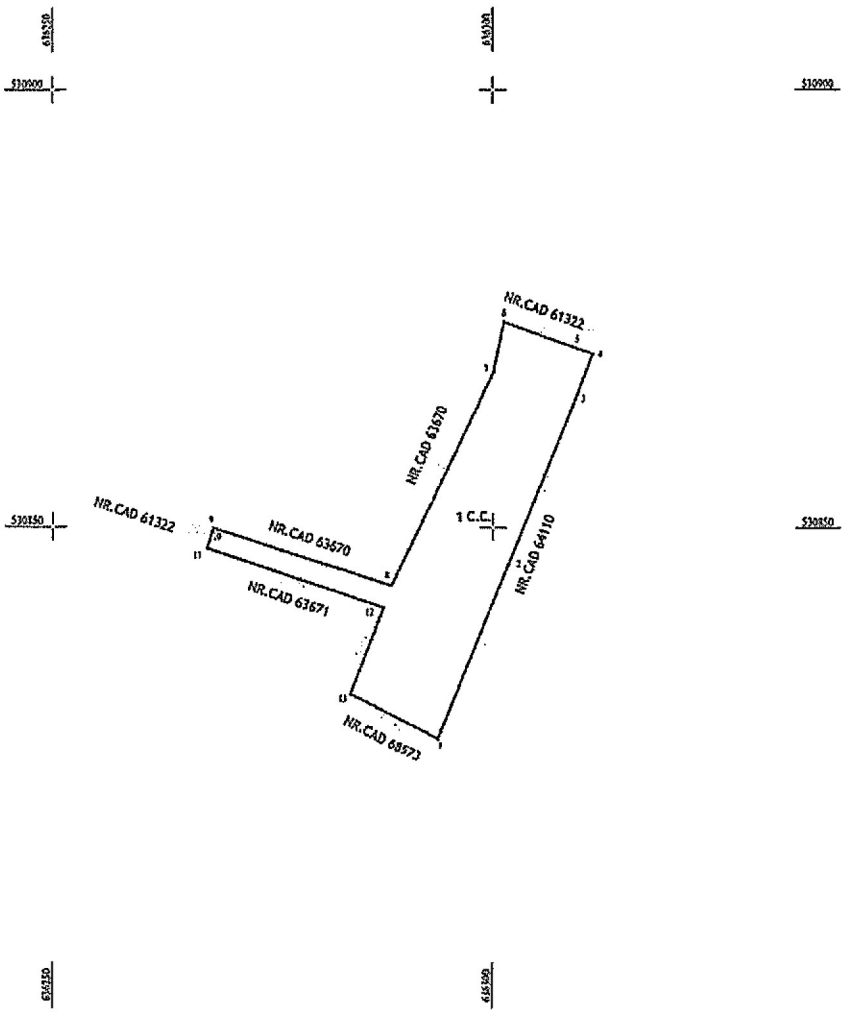
Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
31-01-2024	IRINA POPA	
Data eliberării,		
__/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

ANEXA NR.16

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1: 500

Nr. Cadastral:	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
69131	553 mp.	Intravilan Mun. Onesti, Calea Bacaului, jud. Bacau.

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	ONESTI



Catalin Mihalea
Digitally signed by Catalin Mihalea
Date: 2024.01.26 15:07:22 +02'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinta	Suprafata mp	Mentiuni
1	C.C.	553	Teren intravilan neimprejmuit.
TOTAL		553	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supr. construita la sol (mp)	Mentiuni

Suprafata totală măsurată a imobilului = 553 mp
Suprafata din acte = 553 mp

Executant: SC EUROCAD EXPERT SRL
Aut. RO-BC-E nr. 0152/2.02.2014

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

Semnatura si parafa
Data .....
Stampila BCPI

FISA MIJLOCULUI FIX

La data 22.04.2024

Nr. Inventar: **1100134** Nr. doc. Init MF 31.03.2020

Valoare de inventar initiala:	918100.00	Grupa:	1	Constructii		
Valoare de inventar actuala:	918100.00	Cod clasificare:	1.3.17.2.			
Amortizare cumulata la reevaluare:		Data darii in folosinta:	anul:	1973	luna:	1
Valoare de amortizat:		Data amortizarii complete:	anul:		luna:	
Amortizare lunara:		Durata normala de functionare:				
Amortizare cumulata:		Cota de amortizare:				
Amortizare ramasa:		Metoda de amortizare:				
Denumirea imobilizarii si caracteristici tehnice:	**POD din BETON ARMAT peste Raul Tazlau, Str. VICTORIEI (lung. curs. de apa 4800m.), 4 deschi.(2c+3p), L=75,00m., forma pilelor prismatica, beton monolit+prefabr., parapet metalic, iluminat electric, 2 benzi de circulatie+trotuare, atestat HCL nr. 41/2003**					

Observatii

Data	Observatii
31.03.2020	Transfer

Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii imobilizarii

Data	Doc	Miscare	Loc Amplasare	Domeniu	Debit	Credit	Sold	Cont 105	Suprafata
31.03.2020	Init MF	Conversie MF	Poduri/podete	Public	918100.00	0.00	918100.00	0.00	0.00
			Total		918100.00	.00	918100.00	.00	

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	5118
Ziua	21
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164471285

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69146-C1 Onești

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1	69146-C1	Loc. Onesti, Str Victoriei, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:785.6 mp; S. construita desfasurata:786 mp; POD din BETON ARMAT peste Raul Tazlau, Str. VICTORIEI (lung. curs. de apa 4800m.), 4 deschi.(2c+3p), L=75, 00m., forma pilelor prismatica, beton monolit+prefabr., parapet metalic, iluminat electric, 2 benzi de circulatie+trotuare

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
5118 / 21/02/2024		
Act Notarial nr. HOTARAREA NR. 1347, din 09/05/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Normativ nr. Hotararea nr. - 1705, din 29/11/2006 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Normativ nr. Hotararea nr. 41, din 04/06/2003 emis de Consiliul Local Onesti; Act Administrativ nr. Adresa nr. 5977, din 30/01/2024 emis de PRIMARIA ONESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ONEŞTI**, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1	69146-C1	constructii industriale si edilitare	785,6	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:785.6 mp; S. construita desfasurata:786 mp; POD din BETON ARMAT peste Raul Tazlau, Str. VICTORIEI (lung. curs. de apa 4800m.), 4 deschi.(2c+3p), L=75,00m., forma pilelor prismatica, beton monolit+prefabr., parapet metalic, iluminat electric, 2 benzi de circulatie+trotuare

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

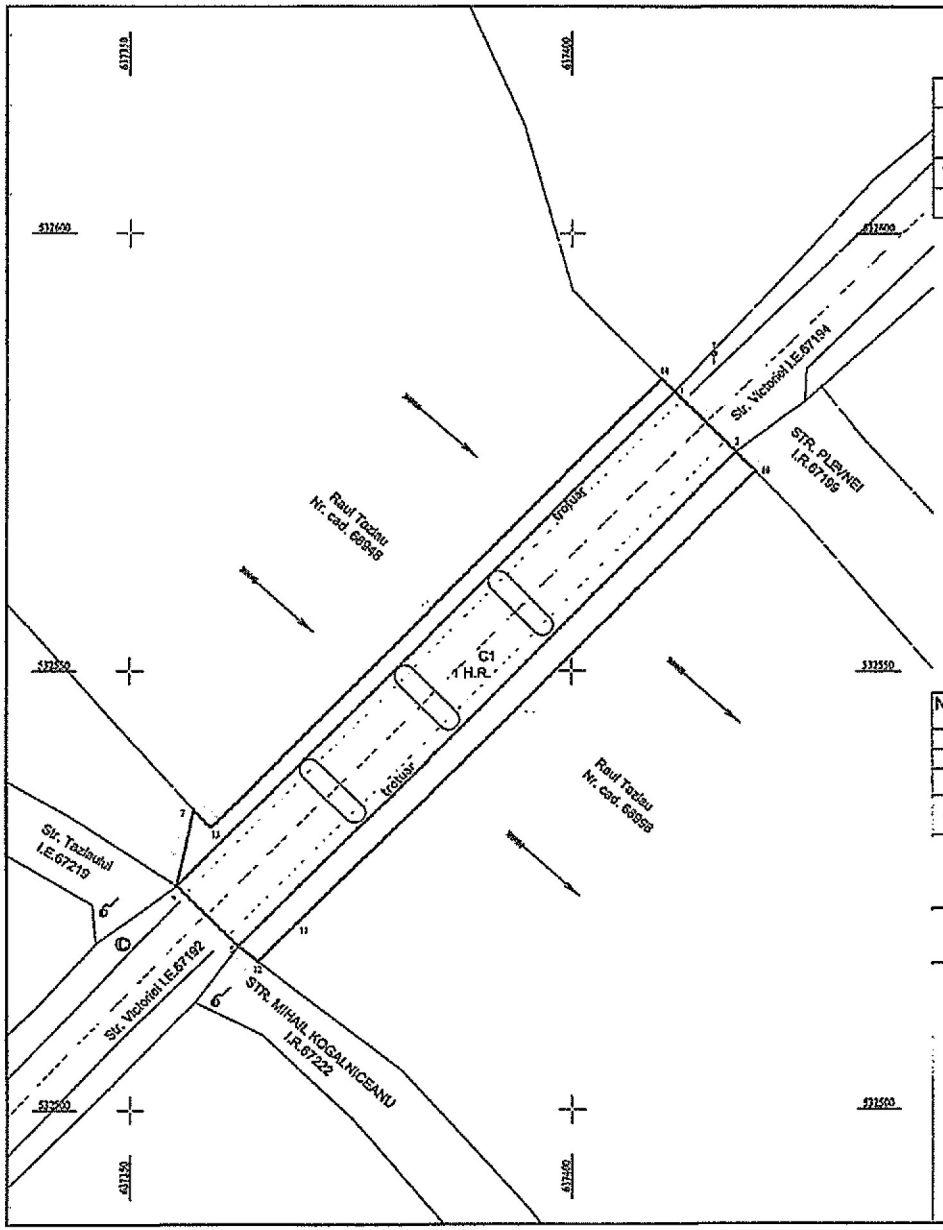
Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
23-02-2024	ELENA BRAILA	
Data eliberării,		
__/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

ANEXA NR. 16

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1: 500

Nr. Cadastral:	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
69146	1182 mp.	Intravilanul mun. Onesti, str. Victoriei jud. Bacau

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	ONESTI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinta	Suprafata mp	Mentiuni
1	H.R.	1182	Teren intravilan.
	TOTAL	1182	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supr. construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	C.I.E	786	POD din BETON ARMAT peste Raul Tazlau, Str. VICTORIEI (lung. curs. de apa 4800m.), 4 deschi.(2c+3p), L=75,00m., forma pilelor prismatica, beton monolit+prefabr., parapet metalic, iluminat electric, 2 benzi de circulatie+trotuare

Suprafata totală măsurată a imobilului = 1182 mp

Suprafata din act = 1182 mp

Executant: SC EUROCAD EXPERT SRL

Semnatura si stampila
Data: 02.2024

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

Daniela-Silvica Dobrea

Digitally signed by Daniela-Silvica Dobrea
Date: 2024.02.21 14:06:12 +02'00'

Semnatura si parafa
Data .....

Stampila BCPI