

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

HOTĂRÂRE

**privind însușirea și aprobarea raportului de evaluare a proprietăților
imobiliare - terenuri ce aparțin municipiului Onești, în vederea actualizării
evidenței contabile și tehnico-operative**

Consiliul local al municipiului Onești întrunit în ședința extraordinară în ziua 05 august 2024;

Văzând Referatul de aprobare nr.44547/30.07.2024 al Viceprimarului municipiului Onești, cu atribuții de primar – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 44548/30.07.2024 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. 68/17.07.2024 a Evaluări Imobiliare Solution, înregistrată în cadrul Primăriei Municipiului Onești cu nr. 42452/17.07.2024 de înaintare a „Raportului de evaluare a proprietăților imobiliare (terenuri) 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, Ordinul Prefectului județului Bacău nr.121/2024;

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.163 alin.(1), art.196 alin (1) lit.a) din OUG nr. 27.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 – Se însușește și se aprobă Raportul de evaluare nr. 68/17.07.2024 a Evaluări Imobiliare Solution, înregistrată în cadrul Primăriei Municipiului Onești cu nr. 42452/17.07.2024 a „Proprietăților imobiliare (terenuri) 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:

- Instituției Prefectului – județul Bacău;
- Viceprimarului municipiului Onești, cu atribuții de primar;
- Serviciului patrimoniu și pază din cadrul Direcției administrative/
Direcția generală dezvoltare locală;
- Direcției generale economico-financiară.

Nr. 162
din 05 august 2024

ANEXA
la HOTĂRÂREA NR. 162
din 05.08.2024

EVALUARI
SOLUTION
IMOBILIARE

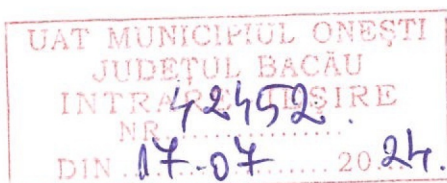
MEMBRU CORPORATIV

Str. Stirenului, nr.16, ap.16

Localitatea: Onești, județul Bacău

CUI: 24176544

Telefon: 0740/159292



Nr. 68 /17.07.2024

Raport de evaluare

a proprietăților imobiliare (terenuri) ce aparțin MUNICIPIULUI ONEȘTI



Proprietar: MUNICIPIUL ONEȘTI

Solicitant: MUNICIPIUL ONEȘTI

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului **SC EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION SRL**, al clientului și al utilizatorului **MUNICIPIUL ONEȘTI**

-IULIE 2024-

Către,
MUNICIPIUL ONEȘTI

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietăților imobile, terenuri, cu numerele cadastrale: 69083, 65268, 60636, 69152, 65244, 69183, 69135, 68839, 63735, 66517,66518, 65274, 63584, 68480, 66271/ ONEȘTI) situate în Municipiul Onesti, proprietatea MUNICIPIULUI ONEȘTI.

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 autorizația de membru corporativ nr.0658/2024, prin Berian Corina Ioana, având legitimație ANEVAR nr. 10665/ valabilă 2024, specializare EPI, EBM. La data prezentei, evaluatorul deține competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională Omniasig.

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adecvat este „valoarea justă”, așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general. Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

Inspecția în teren a avut loc în perioada 3.07-4.07.2024, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 3.07-17.07.2024.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 4.07.2024.

În evaluarea proprietăților imobiliare s-a aplicat abordarea prin piață și metoda reziduală. Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și ipotezelor speciale relevante, a calculelor prezentate, valoarea justă, este de:

NR CRT	Proprietatea evaluată	CATEGORIA DE FOLOSINTĂ	ADRESA	CARTEA FUNCIARA	SUPRAFAT A (mp)	PRET EURO/ mp	PRET LEI/MP	Valoare totala (lei)
1	Teren intravilan	Curti constructii	B- dul Oltuz, nr.26, municipiul Onesti	69083	17	126	630	10,700
2	Teren intravilan	Curti constructii	B-dul Republicii, nr.53, municipiul Onesti	65268	114	77	383	43,700
3	Teren intravilan	Curti constructii	B-dul Republicii, nr.53, municipiul Onesti	60636	374	102	506	189,200
4	Teren intravilan	Curti constructii	B-dul Republicii, nr.55, municipiul Onesti	69152	174	103	514	89,400
5	Teren intravilan	Curti constructii	Str. Victor Babes, nr.2D, municipiul Onesti	65244	38	104	520	19,700
6	Teren intravilan	Curti constructii	B-dul Republicii, nr.19, municipiul Onesti	69183	4	120	600	2,400
7	Teren extravilan	Neproductiv	Punct Balti, municipiul Onesti	69135	913	5	25	22,750
8	Teren intravilan	Curti constructii	Strada Buciumului, nr.2, municipiul Onesti	68839	8	78	388	3,090
9	Teren intravilan	Curti constructii	Str. Casinului, nr.2, municipiul Onesti	63735	36	117	580	20,900
10	Teren intravilan	Curti constructii	Str. Dr. Victor Babes, nr.2C, municipiul Onesti	66517	72	104	520	37,300
11	Teren intravilan	Curti constructii	Str. Dr. Victor Babes, nr.2E, municipiul Onesti	66518	21	103	510	10,800
12	Teren intravilan	Curti constructii	Str. Casinului, nr.6, municipiul Onesti	65274	64	118	590	37,700
13	Teren intravilan	Curti constructii	Str. General Radu Rosetti, nr.4, municipiul Onesti	63584	23	128	640	14,600
14	Teren intravilan	Curti constructii	Strada Stirenului, nr. 8A, municipiul Onesti	68480	50	113	560	28,100
15	Teren intravilan	Curti constructii	Str. Casinului, nr.2, municipiul Onesti	66271	280	117	580	163,000

Firma noastră, sub semnătura administratorului său, Berian Corina Ioana ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluatori ai firmei noastre, în prezenta reprezentanților Primăriei;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea;
- după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse;
- raportul a fost realizat în conformitate cu Codul Etic și Standardele Profesionale ale ANEVAR 2022 valabile la data de referință;
- raportul este supus doar acelor ipoteze și ipoteze speciale relevante prezentate în cadrul său, acesta identifică toate ipotezele speciale relevante;
- realizarea evaluării precum și onorariul încasat nu depind de valoarea raportată;
- în prezent are calitatea de membru corporativ al ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

Elaborat de :

SC "EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION" SRL

Administrator

Berian Corina Ioana

Cuprins

1.	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	5
2.	Declaratie de conformitate	5
3.	Certificarea evaluatorului	6
4.	Termenii de referinta	7
	Identificarea și competența evaluatorului	7
	Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării	7
	Tipul valorii estimate; definiții	7
	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	13
	Data evaluării; mondea raportului	13
	Conformitatea evaluării cu SEV	13
	Procedura de evaluare.....	14
	Natura și sursa informațiilor	14
	Ipoteze și ipoteze speciale relevante.....	14
	- Evaluarea s-a realizat la data inspectiei, la cererea Primariei Municipiului Onesti.....	15
	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	15
5.	Prezentarea datelor	16
	Prezentarea proprietăților imobiliare subiect	16
	Descrierea juridică	16
	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:	16
	Caracteristici teren.....	16
	Descrierea juridică	17
	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:	17
	Caracteristici teren.....	17
	Descrierea juridică	18
	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:	18
	Caracteristici teren.....	30
	Tipul proprietății; definirea pieței	30
	Analiza pieței imobiliare	31
6.	Analiza datelor și concluziilor.....	34
	Cea mai bună utilizare	34
	Modul de abordare a valorii	35
	Evaluarea terenului.....	36
	Metoda reziduala	75
	Metoda reziduală – utilizată când valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi determinată cu precizie, venitul anual generat de proprietate este cunoscut sau poate fi estimat și se pot extrage de pe piață ratele de capitalizare separate pentru clădiri și teren; dacă celelalte elemente pot fi fundamentate pentru prezenta evaluare pe baze de piață, ratele de capitalizare separate nu pot fi determinate;	75
7.	Concluzii. Recomandarea valorii	106

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	MUNICIPIUL ONEȘTI
Utilizator	MUNICIPIUL ONEȘTI
Data raportului de evaluare	17.07.2024
Data inspecției	3.07-4.07. 2024
Data evaluării	4.07.2024
Evaluator autorizat	Corina-Ioana Berian, Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimație 10665
Compania de evaluare	SC EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0658, Polița de asigurare de răspundere profesională - OMNIASIG V.I.G. S.A./polita seria G nr. 1063633 18.12.2023 -50.000 Euro/an
Reprezentant – funcția	Berian Corina Ioana – Administrator
Tip proprietate	Terenuri intravilane, curti constructii, extravilan/neproductiv
Adresa proprietății	Municipiul Onești, județ Bacau
Proprietar	Persoană juridică: MUNICIPIUL ONEȘTI
Utilizare existentă	Terenuri cu construcții sau terenuri libere
Curs de schimb valutar	4,9772 LEI/EUR
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Sarcini înregistrate	Nu sunt
Observații speciale	- Nu e cazul
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate/ documentația cadastrală)	➤ Nu sunt

2. Declarație de conformitate

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele și ipotezelor speciale relevante cuprinse în prezentul raport. De asemenea, declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în *Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat*.

3. Certificarea evaluatorului

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

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

Corina - Ioana Berian
Evaluator Autorizat EPI, EBM

4. Termenii de referinta

Identificarea și competența evaluatorului

SC EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION SRL, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0658/2024, Berian Corina Ioana, Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimație 10665. La data prezentei, evaluatorul deține competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională Omniasig.

Clientul și utilizatorii desemnați; 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 4.07.2024.

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

Tipul valorii estimate; definiții

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

“(1) Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează *actualizarea valorii elementelor patrimoniale* respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

(2) Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu *scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului*, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de pretul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

Instituțiile publice, indiferent de sursa de finanțare a cheltuielilor și de subordonare inventariază activele fixe corporale aflate în patrimoniul lor, care urmează să fie reevaluate.

Activele fixe corporale ale instituțiilor publice se revaluează după cum urmează:

a) activele fixe corporale aflate în patrimoniu: terenuri și amenajări la terenuri, construcții, instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații, mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale;

b) activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosință gratuită persoanelor juridice fără scop patrimonial, precum și cele date în administrarea regiilor autonome;

c) capacitățile puse în funcțiune parțial, de natura activelor fixe corporale pentru care încă nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;

d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrări de investiții (modernizări, reparații capitale, reabilitări, consolidări etc.) care au majorat valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finanțare a investițiilor.

Reevaluarea se efectuează separat pentru valoarea de înregistrare de la data intrării în patrimoniu sau data ultimei reevaluări și separat pentru valoarea investiției, prin aplicarea indicilor de pret corespunzători perioadelor când acestea au intrat în patrimoniu sau au fost reevaluate și când au fost efectuate investițiile.

Valoarea actualizată a activelor fixe corporale modernizate se determină prin însumarea valorilor actualizate ale valorii de înregistrare în contabilitate cu valoarea actualizată a investițiilor;

e) activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar;

f) activele fixe corporale aflate la reprezentantele diplomatice, comerciale, militare din străinătate, în zonele de conflict. Acestea se inventariază și se reevaluează de instituțiile publice în patrimoniul cărora sunt înregistrate.

Nu se reevaluează:

a) activele fixe corporale care au intrat în patrimoniul instituțiilor publice în cursul anului în care se efectuează reevaluarea și au fost înregistrate în contabilitate la costul de achiziție, de producție sau la valoarea justă, după caz;

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

c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;

d) activele fixe corporale pentru care au fost întocmite documentele, dar nu s-au obținut aprobările legale de scoatere din funcțiune, și care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate.

e) activele fixe corporale în curs de execuție.

În reevaluarea efectuată am aplicat art.6 din norme:

Art. 6.

(1) În cazul în care, ulterior recunoașterii inițiale ca activ, valoarea unui activ fix corporal este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziție/costului de producție sau al oricărei alte valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere noua valoare a acestuia, determinată în urma reevaluării.

(2) Diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea de înregistrare în contabilitate conduce la creșterea sau scăderea rezervelor din reevaluare. "

De asemenea s-a ținut cont de **Standardele Internațional de Evaluare 2022, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile** și informațiile furnizate de către personalul de specialitate al unității.

Valorile au fost estimate ținând cont de cele câteva principii fundamentale :

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

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

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

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

Câteva definiții ale elementelor din evaluare o prezentăm mai jos:

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

- *Depreciere*. O pierdere în valoare din cauza diminuării utilității totale a proprietății, cauzată de deteriorare, de modificări tehnologice, modificări ale comportamentului uman și de cerințe sau modificări de mediu. Deprecierea uneori este clasificată în funcție de elemente ca proiect și funcționalitate depășite, elemente structurale ale proiectului, care nu

îndeplinesc cerințele standardelor curente și de factori din afara activului, cum sunt modificările în cererea de utilizare.

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

Activele din sectorul public includ în mod tipic:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) „Dacă nu există date de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de mijloace fixe mobile, o entitate poate determina valoarea justă utilizând...costul de

înlocuire net sau abordările prin costul de reabilitare sau pe baza unităților de servicii.." (IPSAS 17, paragraful 48)

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

➤ *Valoarea justă a terenurilor și clădirilor este, de obicei, valoarea lor de piață. Atunci când nu există nici o posibilitate de a identifica o valoare de piață... acele active sunt evaluate la costul de înlocuire, mai puțin amortizarea corespunzătoare.*

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

➤ *Valoarea justă : reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu preț determinat obiectiv. Valoarea justă poate sau nu să coincidă cu valoarea de piață pentru un anumit bun.*

➤ *Costul de înlocuire net (CIN) : Costul curent necesar pentru înlocuirea unui activ cu activul sau modern echivalent din care se scade deteriorarea fizică și toate formele relevante ale deprecierei și optimizării.*

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

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

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

Date despre client

Onești (maghiară: *Ónfalva* sau *Onyest*, în trecut *Gheorghe Gheorghiu-Dej*) 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 90,17 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.

Oneștiul este situat în Depresiunea Tazlău-Cașin, la o altitudine medie de 210 m. Cel mai jos punct al orașului este la 180 m pe valea Trotușului. Cel mai înalt este la 398 m pe Dealul Perchiu.

Poziția geografică este 46° 13'N (latitudine) și 26° 47'E (longitudine), la circa 60 km SV de

municipiul reședință Bacău.

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.

Orașul intravilan este dispus pe terase naturale și antropice, dar și pe dealurile din preajmă, astfel se găsesc case la altitudinea medie de 300 m pe dealul Cuciur și pe albia Trotușului, la altitudinea medie de 200 m.

Tipurile de sol prezente sunt reprezentate de cernoziom și roci sedimentare (nisip și pietriș).

Fertilitatea solului este asigurată de însușirile fizice, hidrofizice și biochimice, având un conținut ridicat de humus de bună calitate, reacție neutră sau slab acidă și o bună aprovizionare cu elemente nutritive asimilabile.

Din punct de vedere geomorfologic Municipiul Onești face parte din unitatea dealurilor subcarpatice, fiind așezat la confluența râurilor Tazlău și Trotuș, cu afluenții Oituz și Cașin.

Pe partea dreaptă a râurilor Trotuș și Tazlău sunt dezvoltate terase neexistând pericol de inundații, singurele zone cu risc de inundații fiind reprezentate de lunca inundabilă adiacentă albiilor majore ale râurilor.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Onești se ridică la 39.172

de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră

51.416 locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (90,29% - 50.416 locuitori), 545

locuitori țigani, 206 locuitori maghiari, 50 locuitori greci, 24 locuitori germani, 14 locuitori ceangăi,

6 locuitori evrei etc.^[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor

sunt ortodocși (79,88% - 45.291 locuitori), cu o minoritate de romano-catolici (9,45% - 5.354

locuitori), 239 locuitori penticostali, 199 locuitori adventiști de Ziua a Șaptea, 57

locuitori reformați, 18 locuitori atei, 5 locuitori mozaici.

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. Confecțiile, prelucrarea lemnului, industria alimentară și alte servicii sunt alte ramuri importante.

RAFO Onești, fondată în 1966, este una din principalele rafinării de petrol din România, intrând în

categoria rafinăriilor mari (alături de Petrobrazi Ploiești, Arpechim Pitești, Petrotel Ploiești

și Petromidia Năvodari). A fost cel mai modern combinat de prelucrare a petrolului din

Estul Europei, folosind tehnologii americane. Principalele produse petroliere realizate

sunt benzinele, motorinele, propanul, Gaz Petrolier Lichefiat (GPL), păcura, cocsul de

petrol, propilena și sulful de petrol.

Rafinăria are o capacitate de 3 500 000 tone pe an. Nu funcționează de 8 ani, fiind ținută în

conservare, având mici perioade de funcționare, intermitente. Oprind rafinăria, pe orizontală au

fost nevoite să-și închidă activitatea multe alte firme ce asigurau servicii de întreținere și reparații,

accesorii și activități anexe. Una dintre acestea este fosta întreprindere de Utilaj Chimic Uton.

Închiderea în lanț a acestor firme a dus la un șomaj ridicat și un fenomen de emigrare a populației apte de muncă.

Carom Onești este singura companie producătoare de cauciuc sintetic din România și din

estul Europei. Numele provine de la prescurtarea cuvintelor *Cauciuc Românesc*. Între 1962 și 1989

a purtat numele de *Combinatul de Cauciuc Sintetic și Produse Petrochimice Onești*, atunci numele

de *Carom* era doar o marcă a primului cauciuc obținut prin polimerizarea în emulsie a butadienei

cu alifametil stirenul.

Chimcomplex Borzești este una dintre cele mai mari companii producătoare de produse chimice

din România. Este deținută în proporție de 96,05% de A2 Impex SRL, fiind o societate din grupul

SCR (Serviciile Comerciale Române), controlat de omul de afaceri Ștefan Vuza. Titlurile companiei

se tranzacționează la categoria de bază a pieței Rasdaq, secțiunea XMBS, sub simbolul CHOB.

Parte a Grupului SCR, cel mai puternic grup industrial din România, Chimcomplex S.A. Borzești

este unul din cei mai importanți fabricanți de produse chimice din România.

Uton Onești este o companie producătoare de utilaje din România. A fost înființată în anul 1973, sub denumirea de *Întreprinderea de Utilaj Chimic Borzești (IUC)*. Societatea UTON a fost creată inițial ca furnizor de echipamente pentru industriile chimică și petrochimică. Principalele produse aflate în portofoliul societății sunt schimbătoare de caldură, recipientele sub presiune (reactoare, rezervoare, stocatoare GPL, coloane), skiduri - unități tehnologice în construcție modulară, cazanele de apă fierbinte și abur, liniile de conducte tehnologice, producție ce mergea la export în proporție de 70-80% până la falimentarea companiei.

Croco Onești este o companie în industria alimentară ce produce: Brezel, Crackers, Sticks și Petit Beurre având o prezență permanentă pe piață de la înființare (octombrie 1994).

Capacitatea de producție maximă este de 93 tone biscuiți/24 ore.

Modeon Onești în industria de confecții textile ce produce în sistem lohn confecții pentru femei, bărbați și copii. Este o societate cu capital privat românesc, fondată în anii 80' ce produce îmbrăcăminte sport și casual, uniforme și haine pentru ski, termolipite pentru export. Din anul 2001 compania s-a restructurat iar în anii 2008-2009 s-a început demolarea a câtorva clădiri de birouri și secții de producție.

Barlinek Onești este un producător polonez de cherestea și parchet triplustratificat a cărui marfă se duce mult către export în vestul Europei.

Pa&Co este o companie deținută de omul de afaceri Costel Cășuneanu din Oituz ce se ocupă cu transportul internațional, construcția de autostrăzi și drumuri și prelucrarea și producția de parchet triplustratificat și uși.

Albrau Onești - fabrică de bere ce a început activitatea în 1992.

Transport:

Prin Onești trece Drumul european E574, care face legătura între Covasna și Bacău.

Drumuri naționale care fac legătura dintre Onești și alte localități:

- Drumul național 11 - leagă orașul Onești de Bacău, Târgu Secuiesc și Brașov;
- Drumul național 11A - leagă orașul Onești de Bârlad -99 km
- Drumul național 12A - leagă orașul Onești de Miercurea Ciuc, Comănești

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

Traseul 1: Gară – Victor Babeș – Oituz 28 – Poștei – Mihai Eminescu – Peco – Aurora – Conți – Belvedere – Catedrala Ortodoxă – Piața Centrală – Generală 1 – Moldova – Buciumului.

Traseul 2: Gară – Victor Babeș – Moldova – Generală 1 – Piața Centrală – La Capucini – Belvedere – Conți – George Bacovia – Scutarului – Brașov – Mihai Eminescu – Parc Municipal – Oituz 35 – Buciumului.

Stațiile de călători sunt amenajate și întreținute de Primăria Municipiului Onești.

Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost supus evaluării dreptul de proprietate și utilizare integral al MUNICIPIULUI ONEȘTI asupra proprietăților din domeniul privat (TERENURI).

Dreptul de proprietate asupra proprietății este înscris în DOMENIUL PRIVAT ONEȘTI, conform Lista terenuri propuse spre reevaluare în vederea înregistrării în contabilitate. În conformitate cu informațiile deținute de evaluator reiesite din actele prezentate, proprietățile sunt libere de sarcini. Evaluatorul a avut la dispoziție Extrase de CF actualizate. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății este deplin, liber de sarcini.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață (valoarea justă), pentru proprietatea imobiliară, exprimată în moneda națională și EUR, așa cum este definită de Standardele de evaluare ANEVAR 2022, adoptate și aprobate ca standarde naționale obligatorii pentru toți evaluatorii autorizați, așa cum au fost cerințele formulate de client, beneficiar și utilizator, în instrucțiunile evaluării. Respectând cerințele Standardului de Evaluare SEV - 101 Termenii de referință ai evaluării, tipul valorii estimate în prezentul raport de evaluare îl reprezintă valoarea de piață, așa cum solicită cerințele Standardului de Evaluare SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și a Ghidului metodologic de evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile și așa cum acest tip de valoare este definit prin SEV 100 - Cadrul General, componente ale Standardelor de evaluare ANEVAR 2022, având următoarea formulare:

“VALOARE JUSTA – conform IFRS 13 Evaluarea la valoare justă - este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”

“VALOAREA DE PIAȚĂ reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 100 Cadrul general.

Valoarea de piață este raportată atât în lei, cât și în EUR.

Metodologia de calcul a “valorii juste (de piață)” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Data evaluării; moneda raportului

Inspekția a fost realizată de evaluator Corina Berian, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 10665, pe data de 3-4.07.2024 în prezența reprezentantului primăriei, doamna Ana Cobzaru. Cu această ocazie a fost inspectate și fotografiate proprietățile evaluate.

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și ipotezele speciale relevante) este data de 4.07.2024.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9772 RON, valabil pentru data de 4.07.2024. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-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 referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104- Tipuri ale valorii (IV 104)
- SEV 105- Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400- Verificarea evaluării
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii juste au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ inspecția proprietății;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura și sursa informațiilor

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

- Extrase de Carte Funciara;
- Documentele și informațiile au fost puse la dispoziția evaluatorului de către utilizatorul raportului de evaluare, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de evaluare a bunurilor 2022;
- prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor și prețuri practicate de constructori, prețuri libere de închiriere a spațiilor cu altă destinație decât de locuit, prețuri ale tranzacțiilor cu proprietăți imobiliare.

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

Ipoteze și ipoteze speciale relevante

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

- nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către client;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile solicitate de evaluator și furnizate de părțile implicate în stăpânirea și utilizarea proprietății sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conținute în acest raport au la bază documentația respectivă și sunt incluse pentru ca cititorul să-și poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligația evaluatorului;

- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- se consideră că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconformităților ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități locale sau republicane, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- se presupune că utilizarea terenurilor corespund cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport;
- estimarea valorii ține seama de dreptul de proprietate asupra terenului;
- în afara cazurilor ce ar fi descrise explicit în acest raport, nu a fost observată și nu se dețin informații de către evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase pe sau în această proprietate; valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și obligația de a detecta astfel de substanțe și nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor;
- evaluarea este făcută în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash, deoarece aceasta este modalitatea curentă de plată pe piața imobiliară.
- fiind necesară valoarea justă, evaluarea s-a elaborat în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietăților imobiliare.
- estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret în raport;
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

Ipoteze speciale relevante:

- Evaluarea s-a realizat la data inspecției, la cererea Primăriei Municipiului Onesti.
- Pentru terenurile cu numerele cadastrale : 65268, 68839 nu s-au prezentat Certificate de urbanism. Evaluarea s-a realizat în ipoteza specială că nu sunt restricții de construire pentru terenurile evaluate,
- În evaluarea bunurilor evaluate (terenuri) s-au utilizat două abordări (abordarea prin piață și abordarea prin metoda reziduală) pentru terenurile construite, iar pentru terenurile fără construcții s-a utilizat o singură abordare (abordarea prin piață).

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și utilizatorilor menționați la pag. 6 - Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 6. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, nicidecum și în nicio circumstanță.

Evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți;

Raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un

document, circulară sau declarație publice și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

5. Prezentarea datelor

Prezentarea proprietăților imobiliare subiect

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

1.TEREN INTRAVILAN/CURTI CONSTRUCTII in suprafata de **17 mp**, cu forma poligonala regulata, identificat prin C.F. 69083, numar cadastral 69083, situat în Municipiul Onesti, Bulevardul Oituz, nr.26, județ Bacău.

Descrierea juridică

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

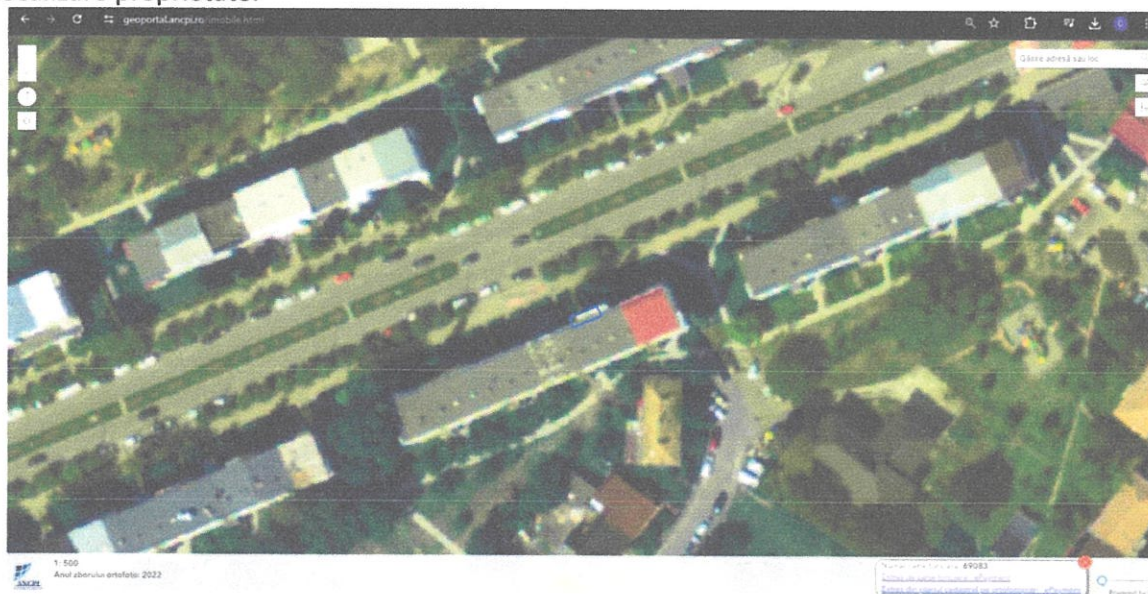
Amplasamentul:

- Construit, teren intravilan cu destinație curti constructii.
- Este situat in intravilanul ONESTI, Bulevardul Oituz, nr. 26
- Accesul este realizat prin terenul municipiului ONESTI.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situata in Bulevardul Oituz, nr. 26

Localizare proprietate:



Caracteristici teren

Teren 17 mp:

- Forma - Forma regulată, plana
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici- teren apartinand Domeniului Privat, categoria de folosinta curti constructii.
- Utilități existente pe proprietate –electricitate, apa, canalizare, gaz metan.
- Bunul imobil este delimitat cu peretele constructiei si limita conventionala. Suprafata de 17 mp.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze

utilizarea.

- Numar cadstral 69083, CF 69083/ONESTI

2. TEREN INTRAVILAN/CURTI CONSTRUCTII in suprafata de **114 mp**, cu forma poligonala regulata, identificat prin C.F. 65268, numar cadastral 65268, situat în Municipiul Onesti, Bulevardul Republicii, nr.53, județ Bacău.

Descrierea juridică

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

Amplasamentul:

- Teren intravilan cu destinație curti constructii,
- Este situata in intravilanul ONESTI, Bulevardul Republicii, nr.53,
- Accesul este realizat prin terenul municipiului ONESTI.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situata in municipiul Onesti, Bulevardul Republicii, nr.53.

Localizare proprietate:



Caracteristici teren

Teren 114 mp:

- Forma - Forma regulată, plana,
- Accesul se face pe Domeniul Public,
- Caracteristici- teren apartinand Domeniului Privat, categoria de folosinta curti constructii, D= 7.11 ml.
- Utilități existente la limita de proprietate –electricitate, apa, canalizare, gaz metan.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
- Numar cadstral 65268, CF 65268/ONESTI

3. TEREN INTRAVILAN/CURTI CONSTRUCTII in suprafata de **374 mp**, cu forma poligonala regulata, identificat prin C.F. 60636, numar cadastral 60636, situat în Municipiul Onesti, Bulevardul Republicii, nr.53, județ Bacău.

Descrierea juridică

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

Amplasamentul:

- Construit, Teren intravilan cu destinație curți construcții,
- Este situata in intravilanul ONESTI, Bulevardul Republicii, nr.53,
- Accesul este realizat prin terenul municipiului ONESTI.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situata in Bulevardul Republicii, nr.53,

Localizare proprietate:**Caracteristici teren****Teren 374 mp:**

- Forma - Forma regulată, plana
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici- teren apartinand Domeniului Privat, categoria de folosinta curti constructii.
- Utilități existente pe proprietate –electricitate, apa, canalizare, gaz metan.
- Bunul imobil este delimitat cu peretele constructiei si limita conventionala. Suprafata de 374mp.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
- Numar cadstral 60636, CF 60636/ONESTI

4. TEREN INTRAVILAN/CURTI CONSTRUCTII in suprafata de **174 mp**, cu forma poligonala regulata, identificat prin C.F. 69152, numar cadastral 69152, situat în Municipiul Onesti, B-dul Republicii, nr.55 județ Bacău.

Descrierea juridică

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

Amplasamentul:

- Construit, Teren intravilan cu destinație curți construcții.
- Este situată în intravilanul ONESTI, Bulevardul Republicii, nr.55
- Accesul este realizat prin terenul municipiului ONESTI.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situată în municipiul Onesti, Bulevardul Republicii, nr.55.

Localizare proprietate:**Caracteristici teren****Teren 174 mp:**

- Forma - Forma regulată, plană
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici- teren aparținând Domeniului Privat, categoria de folosință curți construcții.
- Utilități existente pe proprietate –electricitate, apă, canalizare, gaz metan.
- Bunul imobil este delimitat cu peretele construcției și limita convențională. Suprafața de 174 mp.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
- Număr cadastral 69152, CF 69152/ONESTI.

5. TEREN INTRAVILAN/CURȚI CONSTRUCȚII în suprafața de **38 mp**, cu formă poligonală neregulată, identificat prin C.F. 65244, număr cadastral 65244, situat în Municipiul Onesti, strada Victor Babes, nr.2D, județ Bacău.

Descrierea juridică

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

Amplasamentul:

- Construit, Teren intravilan cu destinație curți construcții,
- Este situată în intravilanul ONESTI, strada Victor Babes, nr.2D.
- Accesul este realizat prin terenul municipiului ONESTI.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situată în municipiul Onesti, strada Victor Babes, nr.2D.

Localizare proprietate:**Caracteristici teren****Teren 38 mp:**

- Forma - Forma neregulată, plana
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici- teren aparținând Domeniului Privat, categoria de folosință curți construcții.
- Utilități existente pe proprietate –electricitate, apă, canalizare, gaz metan.
- Bunul imobil este delimitat cu peretele construcției și limita convențională. Suprafața de 38 mp.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
- Număr cadastral 65244, CF 65244/ONESTI.

6. TEREN INTRAVILAN/CURTI CONSTRUCȚII în suprafața de **4 mp**, cu formă poligonală regulată, identificat prin C.F. 69183, număr cadastral 69183, situat în Municipiul Onesti, Bulevardul Republicii, nr.19, județ Bacău.

Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară aparține **MUNICIPIUL ONESTI** conform actelor de proprietate.

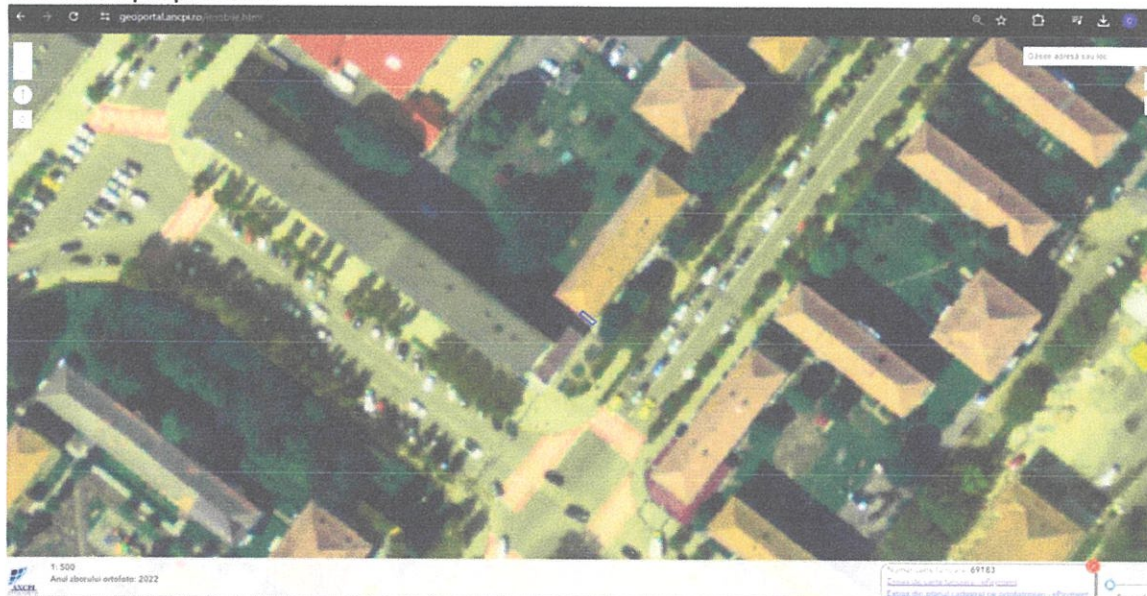
Amplasamentul:

- Construit, Teren intravilan cu destinație curți construcții.
- Este situată în intravilanul ONESTI, Bulevardul Republicii, nr.19,
- Accesul este realizat prin terenul municipiului ONESTI.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situata în municipiul Onesti, Bulevardul Republicii, nr.19.

Localizare proprietate:

**Caracteristici teren****Teren 4mp:**

- Forma - Forma regulată, plana
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici- teren apartinand Domeniului Privat, categoria de folosinta curti constructii.
- Utilități existente pe proprietate –electricitate, apa, canalizare, gaz metan.
- Bunul imobil este delimitat cu peretele constructiei si limita conventionala. Suprafata de 54 mp.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
- Numar cadastral 69183, CF 69183/ONESTI

7. TEREN EXTRAVILAN/NEPRODUCTIV in suprafata de **913 mp**, cu forma poligonala neregulata, identificat prin C.F. 69135, numar cadastral 69135, situat în Municipiul Onesti, Punct „Balti”, județ Bacău.

Descrierea juridică

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

Amplasamentul:

- Teren extravilan cu destinație neproductiv.
- Este situata in extravilanul ONESTI, Punct „Balti”,
- Accesul este realizat prin DN 161.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situata in municipiul Onesti, Punct „Balti”,

Localizare proprietate:**Caracteristici teren****Teren 913 mp:**

- Forma - Forma neregulată, partial in panta,
- Accesul se face pe DN 161.
- Caracteristici- teren apartinand Domeniului Privat, categoria de folosinta neproductiv,
- Utilități existente langa proprietate –electricitate, apa, canalizare.
- Stare teren - Terenul este partial in panta.
- Numar cadastral 69135, CF 69135/ONESTI.

8. TEREN INTRAVILAN/CURTI CONSTRUCTII in suprafata de **8 mp**, cu forma poligonala regulata, identificat prin C.F. 68839, numar cadastral 68839, situat în Municipiul Onesti, strada Buciumului, nr.2, județ Bacău.

Descrierea juridică

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

Amplasamentul:

- Teren intravilan cu destinație curti constructii,
- Este situata in intravilanul ONESTI, strada Buciumului, nr.2,
- Accesul este realizat prin terenul municipiului ONESTI.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situata in municipiul Onesti, strada Buciumului, nr.2,

Localizare proprietate:**Caracteristici teren****Teren 8 mp:**

- Forma - Forma regulată, plana
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici- teren apartinand Domeniului Privat, categoria de folosinta curti constructii.
- Utilități existente langa proprietate –electricitate, apa, canalizare, gaz metan.
- Bunul imobil teren intravilan/curti constructii, ce reprezinta amenajare acces.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
- Numar cadstral 68839, CF 68839/ONESTI.

9. TEREN INTRAVILAN/CURTI CONSTRUCTII in suprafata de **36 mp**, cu forma poligonala regulata, identificat prin C.F. 63735, numar cadastral 63735, situat în Municipiul Onesti, strada Casinului, nr. 2E, județ Bacău.

Descrierea juridică

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

Amplasamentul:

- Construit, Teren intravilan cu destinație curti constructii,
- Este situata in intravilanul ONESTI, strada Casinului, nr. 2E,
- Accesul este realizat prin terenul municipiului ONESTI.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situata in municipiul Onesti, strada Casinului, nr. 2E.

Localizare proprietate:**Caracteristici teren****Teren 36 mp:**

- Forma - Forma regulată, plana
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici- teren apartinand Domeniului Privat, categoria de folosinta curti constructii.
- Utilități existente pe proprietate –electricitate, apa, canalizare, gaz metan.
- Bunul imobil este delimitat cu peretele constructiei si limita conventionala. Suprafata de 36 mp.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
- Numar cadastral 63735, CF 63735/ONESTI

10. TEREN INTRAVILAN/CURTI CONSTRUCTII in suprafata de **72 mp**, cu forma poligonala neregulata, identificat prin C.F. 66517, numar cadastral 66517, situat în Municipiul Onesti, strada Dr. Victor Babes, nr.2C, județ Bacău.

Descrierea juridică

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

Amplasamentul:

- Construit, Teren intravilan cu destinație curti constructii,
- Este situata in intravilanul ONESTI, strada Dr. Victor Babes, nr.2C,
- Accesul este realizat prin terenul municipiului ONESTI.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situata in municipiul Onesti, strada Dr. Victor Babes, nr.2C.

Localizare proprietate:



Caracteristici teren

Teren 72 mp:

- Forma - Forma neregulată, plana
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici- teren apartinand Domeniului Privat, categoria de folosinta curti constructii.
- Utilități existente pe proprietate –electricitate, apa, canalizare, gaz metan.
- Bunul imobil este delimitat cu peretele constructiei si limita conventionala. Suprafata de 72 mp.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
- Numar cadastral 66517, CF 66517/ONESTI

11. TEREN INTRAVILAN/CURTI CONSTRUCTII in suprafata de **21 mp**, cu forma poligonala regulata, identificat prin C.F. 66518, numar cadastral 66518, situat în Municipiul Onesti, strada Dr. Victor Babes, nr.2E, județ Bacău.

Descrierea juridică

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

Amplasamentul:

- Construit, Teren intravilan cu destinație curti constructii.
- Este situat in intravilanul ONESTI, strada Dr. Victor Babes, nr.2E, județ Bacău.
- Accesul este realizat prin terenul municipiului ONESTI.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situata in municipiul Onesti, strada Dr. Victor Babes, nr.2E, județ Bacău.

Localizare proprietate:**Caracteristici teren****Teren 21 mp:**

- Forma - Forma regulată, plana
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici- teren apartinand Domeniului Privat, categoria de folosinta curti constructii.
- Utilități existente pe proprietate –electricitate, apa, canalizare, gaz metan.
- Bunul imobil este delimitat cu peretele constructiei si limita conventionala. Suprafata de 21 mp.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
- Numar cadastral 66518, CF 66518/ONESTI

12. TEREN INTRAVILAN/CURTI CONSTRUCTII in suprafata de **64 mp**, cu forma poligonala neregulata, identificat prin C.F. 65274, numar cadastral 65274, situat în Municipiul Onesti, strada Casinului, nr.6, județ Bacău.

Descrierea juridică

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

Amplasamentul:

- Construit, Teren intravilan cu destinație curti constructii,
- Este situat in intravilanul ONESTI, strada Casinului, nr.6, județ Bacău.
- Accesul este realizat prin terenul municipiului ONESTI.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situata in municipiul Onesti, strada Casinului, nr.6, județ Bacău.

Localizare proprietate:**Caracteristici teren****Teren 64 mp:**

- Forma - Forma neregulată, plana
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici- teren apartinand Domeniului Privat, categoria de folosinta curti constructii.
- Utilități existente pe proprietate –electricitate, apa, canalizare, gaz metan.
- Bunul imobil este delimitat cu peretele constructiei si limita conventionala. Suprafata de 64 mp.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
- Numar cadstral 65274, CF 65274/ONESTI

13. TEREN INTRAVILAN/CURTI CONSTRUCTII in suprafata de **23 mp**, cu forma poligonala regulata, identificat prin C.F. 63584, numar cadastral 63584, situat în Municipiul Onesti, strada General Radu Rosetti, nr.4, județ Bacău.

Descrierea juridică

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

Amplasamentul:

- Construit, Teren intravilan cu destinație curti constructii,
- Este situat in intravilanul ONESTI, strada General Radu Rosetti, nr.4,
- Accesul este realizat prin terenul municipiului ONESTI.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situata in muncipiul Onesti, strada General Radu Rosetti, nr.4.

Localizare proprietate:**Caracteristici teren****Teren 23mp:**

- Forma - Forma neregulată, plana
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici- teren aparținând Domeniului Privat, categoria de folosință curți construcții.
- Utilități existente pe proprietate –electricitate, apă, canalizare, gaz metan.
- Bunul imobil este delimitat cu peretele construcției și limita convențională. Suprafața de 23 mp.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
- Numar cadastral 63584, CF 63584/ONESTI.

14. TEREN INTRAVILAN/CURTI CONSTRUCTII în suprafața de **50 mp**, cu forma poligonală neregulată, identificat prin C.F.68480 număr cadastral 68480, situat în Municipiul Onesti, strada Stirenului, nr.8A, județ Bacău.

Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară aparține **MUNICIPIUL ONESTI** conform actelor de proprietate.

Amplasamentul:

- Construit, Teren intravilan cu destinație curți construcții,
- Este situat în intravilanul ONESTI, strada Stirenului, nr.8A,
- Accesul este realizat prin terenul municipiului ONESTI.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situată în municipiul Onesti, strada Stirenului, nr.8A.

Localizare proprietate:**Caracteristici teren****Teren 50 mp:**

- Forma - Forma neregulată, plana
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici- teren apartinand Domeniului Privat, categoria de folosinta curti constructii.
- Utilități existente pe proprietate –electricitate, apa, canalizare, gaz metan.
- Bunul imobil este delimitat cu peretele constructiei si limita conventionala. Suprafata de 50 mp.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
- Numar cadstral 68480, CF 68480/ONESTI.

15. TEREN INTRAVILAN/CURTI CONSTRUCTII in suprafata de **280 mp**, cu forma poligonala neregulata, identificat prin C.F. 66271, numar cadastral 66271, situat în Municipiul Onesti, strada Casinului, nr. 2, județ Bacău.

Descrierea juridică

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

Amplasamentul:

- Construit, teren intravilan cu destinație curti constructii,
- Este situat in intravilanul ONESTI, strada Casinului, nr. 2,
- Accesul este realizat prin terenul municipiului ONESTI.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare:

Proprietatea este situata in municipiul Onesti, strada Casinului, nr. 2.

Localizare proprietate:**Caracteristici teren****Teren 280 mp:**

- Forma - Forma neregulată, plana
- Accesul se face pe Domeniul Public.
- Caracteristici- teren apartinand Domeniului Privat, categoria de folosinta curti constructii.
- Utilități existente pe proprietate –electricitate, apa, canalizare, gaz metan.
- Bunul imobil este delimitat cu peretele constructiei si limita conventionala. Suprafata de 280 mp.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-l afecteze utilizarea.
- Numar cadstral 66271, CF 66271/ONESTI.

Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiața terenurilor din intravilanul și extravilanul municipiului ONESTI, amplasate în zone adecvate dezvoltărilor nerezidentiale. Piața acestor terenuri este o piață urbană cu caracter local, pe care activează atât persoane fizice cât și agenți economici din municipiu, județ și chiar din țară.

Piața specifică a acestui teren, din punct de vedere geografic, cuprinde zona centrală, zona de sus, zona de jos și ieșirea din oraș, Cartier Slobozia a municipiului ONESTI.

Terenurile sunt amplasamente adecvat pentru terenuri cu dezvoltări rezidențiale și nerezidențiale ce îndeplinesc condițiile de urbanism.

Piața specifică este piața terenurilor, în vederea unor dezvoltări de obiective concordante cu reglementările urbanistice.

În zona municipiului ONESTI, piața terenurilor este bine segmentată și cu o dinamică semnificativă, dar cu puține tranzacții datorită fenomenului de epuizare a amplasamentelor libere și a crizei financiare globale. Prețurile sunt în stagnare; în zona de localizare a terenului piața este puțin activă, deoarece amplasamentele libere adecvate unor dezvoltări imobiliare atractive sunt de dimensiuni mici, iar ofertele nu sunt multe. În zona de localizare a amplasamentului tranzacții nu sunt cunoscute.

Analiza pietei imobiliare

Definirea pieței

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

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

Pentru proprietățile studiate subpiata delimitată este cea a amplasamentelor construite/neconstruite pentru „zone rezidentiale/ nerezidentiale” situate în municipiul Onesti, jud.Bacau.

<https://www.bacau.net/piata-imobiliara-din-bacau-2024/>

„Caderea pietei imobiliare este anunțată în fiecare luna, însă cu totii vedem cum an de an prețurile la locuințe cresc. Cu toate acestea, anul 2024 vine cu multe incertitudini care pun sub semnul întrebării evoluția vânzărilor imobiliare din România.

Piața imobiliară din România, lovită de incertitudini

Anul 2024 a venit cu noi taxe. Guvernul a majorat cu 4% TVA-ul la locuințele de până la 120.000 euro – de la 5% la 9%. Pe lângă asta, condițiile pentru un TVA de 9% sunt foarte bine reglementate. Aceasta nu este singura problemă. Ratele crescute și războiul de la graniță sunt factori care influențează negativ piața imobiliară din România.

Tendința va continua și în 2024, întrucât ratele nu se vor micșora peste noapte iar războiul de la graniță pare că este unul pe termen lung. Peste toate acestea, avem o inflație care nu se da batută, micșorând puterea de cumpărare a românilor. Astfel, o scădere a prețurilor este posibilă în 2024 – însă experții consideră că nu poate fi mai mare de 10-20%. Sigur, trebuia să luăm în calcul și faptul că este an electoral – pentru aproape 4 miliarde de oameni de pe planeta – astfel că toate statisticile și știrile economice sunt „cosmetizate”.

Preturile apartamentelor din Bacău

Dacă ne raportăm la blocurile vechi, prețurile nu au înregistrat creșteri față de 2023 sau chiar 2022. De exemplu – în sud – zona URA/Narcisa – un apartament de 2 camere se vinde cu **35-40.000 euro**, pe când unul cu trei camere cu **50-60.000 euro**. Dacă mergem spre zona de centru-nord, prețul unui apartament cu 2 camere ajunge la **50.000 euro** iar unul cu trei camere se vinde chiar și cu **70.000 euro**.

În blocurile noi, situația este diferită, iar prețurile la unele apartamente pot ajunge și la **150-180.000 euro** – prețuri comparabile cu orașe precum București, Cluj și Iași. Astfel, în blocurile noi din Letea sau Gheraiești – un apartament de 2 camere se vinde cu **50.000 euro**, însă dacă ajungem în zona centru-nord, prețurile ajung la **80.000 euro**. Cele cu trei camere încep de la 70.000 de euro și pot atinge chiar și **150.000 euro**.

Piața imobiliară din Bacău – vânzarile din 2023

Numarul de tranzactii la nivelul Municipiului Bacău a scăzut fata de 2022 cu 4%. Scaderea este insignifianta daca ne raportam la problemele majore la nivel economic. Astfel, în 2022 s-au tranzactionat în Municipiul Bacău 3653 de imobile, iar în 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 Bacău scaderea a fost mai mare, de 12% – de la 13.493 în 2022 la 11.967 în 2023.

Ce spun specialistii în imobiliare din Bacău. Vine sau nu criza în 2024?

Am discutat cu un agent imobiliar din Bacău, pentru a afla opinia de la „firul ierbii”. Sorin Stan – agent imobiliar în Municipiul Bacău – crede ca piata imobiliara va stagna în 2024, fara mari modificari de pret :

„Din punctul meu de vedere, piața imobiliară din Bacău în anul 2024 va înregistra o stagnare a prețurilor în segmentul rezidențial, cu o creștere posibilă, dar nu mai mare de 5-10%, având în vedere că băncile doresc să reducă ratele creditelor bancare pentru a încuraja clienții să acceseze noi împrumuturi.

Segmentul de vânzare pentru terenuri și case se va menține pe aceeași linie de prețuri, având în vedere că prețul materialelor de construcție s-a stabilizat. Mulți acuză traficul și timpul îndelungat pierdut în drum spre zonele limitrofe ale orașului, ceea ce nu oferă confort, în special familiilor tinere cu copii.

Vânzarea spațiilor comerciale este segmentul care înregistrează o cerere mai mare decât oferta și este în continuă creștere. În ceea ce privește vânzarea spațiilor industriale, cererea a scăzut față de 2022/2023, acest segment fiind influențat de mai mulți factori externi (politici, dezvoltarea infrastructurii județului).

În concluzie, anul 2024 nu cred că va aduce schimbări majore de prețuri (pozitive sau negative) și acestea își vor menține nivelul cu anul 2023. De asemenea, trebuie să recunoaștem că piața imobiliară din Bacău a atins un prag destul de ridicat, având în vedere potențialul financiar și gradul de dezvoltare economică al acestuia, comparativ cu alte zone ale țării.” a declarat pentru Bacău.net – Sorin Stan – agent imobiliar

Este bine sau nu sa cumparam o locuinta în Bacău, în 2024?

Tarile lumii au ajuns cu datoriile la maxim istoric, astfel ca o criza economica va veni pentru a restabili echilibrul. Banii printati în pandemie, crizele de energie, sociale si de sanatate au destabilizat întreg sistemul. Nimeni nu stie însa când, cum si în ce masura va fi afectata fiecare tara. Cu toate astea, se stie faptul ca imobiliarele pica ultimele în orice criza, fiind cele mai stabile si mai sigure – de asta preturile sunt mari iar randamentele scăzute, fata de alte investitii.

Daca luati în considerare sa va achizitionati o locuinta în anul 2024, este bine sa evitati sa va îndatorati la maxim. Incertitudinile economice, sociale si politice va pot da bugetul peste cap foarte rapid, astfel ca e bine sa va luati masuri de siguranta. Daca gasiti locuinta mult visata, la un pret corect, oricând este bine sa achizitionati. Este stiut faptul ca atunci când așteptam sa cumparam la pretul cel mai mic, de cele mai multe ori ajungem sa achizitionam bunul dorit la un pret mult mai mare decât dacă am fi cumparat din prima.”

Analiza ofertei

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

Tendința prețurilor de tranzacție este de menținere, oferta la vânzare este medie în general iar cumpărătorii negociază prețurile de oferta în jos.

Ofertele corecte pentru actualul nivel al pieței terenurilor sunt mai mici pentru zona semicentrală (mediana), ele crescând pe măsura apropierii de zona Centrală. La data evaluării, în zona efectivă de localizare, oferta este scăzută, și amplasamentele libere sunt sub medie.

În zona de localizare a proprietății evaluate și zone echivalente, nu am identificat în perioada de informare, vânzări pentru terenuri.

Analiza cererii

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

Echilibrul pieței. Date de piață

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

6. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite).

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în **zona marginala și semicentrala a localității ONESTI.**

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	da	nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenurilor considerat liber este cea de comercială.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	da	da

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea de comercial.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenurile sunt construite conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea de **teren pentru dezvoltări comerciale** iar *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită* este cea, de **proprietate imobiliară – spații comerciale**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite).

Modul de abordare a valorii

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

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

Dintre cele 6 metode posibile, în acest caz poate fi aplicată metoda comparației și metoda reziduală.

Evaluarea terenului

Determinarea valorii de piață. Metoda comparațiilor directe.

În acest caz concret, valoarea terenului s-a determinat prin metoda comparațiilor directe.

S-a aplicat Metoda Comparație directe; terenul total a fost comparat cu terenuri similare pentru care se cunosc oferte de preț, cele descrise anterior; au fost folosite datele disponibile despre acestea, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.

Abordarea prin comparații de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

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

Pentru evaluarea terenului în mod uzual se iau în considerare dimensiunile (suprafața) și configurația acestuia, frontul la stradă, gradul de ocupare cu construcții, durata de viață rămasă a clădirilor care ocupă terenul, utilitățile existente. Valoarea unei parcele de teren este maximă atunci când terenul este liber de construcții și nu prezintă limitări în ceea ce privește posibilitatea de construire sau exploatare în sensul destinației pe care proprietarul vrea să o dea. Cu cât gradul de ocupare al terenului este mai ridicat, cu atât valoarea sa unitară este mai redusă, valoarea globală a proprietății fiind dată de ansamblul teren construitibil.

Pentru evaluarea terenului aferent proprietății imobiliare analizate, s-au avut în vedere următoarele considerente:

- la baza evaluării a stat analiza celei mai bune utilizări (C.M.B.U.) care reprezintă - utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare;

- elementele de comparație de care s-a ținut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- data tranzacțiilor comparabile efectuate;
- caracteristici fizice (amplasarea);
- utilități;
- dimensiunea;

- valoarea terenului în starea actuală s-a determinat având ca bază de pornire amplasarea terenului în localitate, valoarea de piață a terenului în zona respectivă, așa cum a fost ea sintetizată în analiza preliminară a pieței imobiliare (ținând cont de informațiile privind tranzacțiile și cererile actuale).

- Importanța acestor criterii a fost luată în calcul în ordinea descrescătoare a prezentării lor.

Fisele de calcul sunt prezentate mai jos. Ofertele de teren folosite sunt:

Date de piata**Oferte terenuri intravilane****Comparabila 1**<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-in-onesti-314-mp-zona-centrala-IDhMOML.html>

The image shows a screenshot of an OLX advertisement for a plot of land in Onesti, Bacau. The top part of the ad features a large photo of a street scene with a building and a car. Below the photo, the title "Teren in Onesti 314 mp zona centrala" is displayed. The price "25 000 €" is prominently shown. To the right of the price are buttons for "PROGRADUIZA" and "REACTUALIZEAZA". Below these are buttons for "Persoana fizica", "Suprafata: 314 m²", and "Ente/afiliat: intravilan intravilan". The "DESCRIERE" section states: "Teren situat in Onesti, zona centrala, strada Republicii numarul 43, in spatele hotelului Parc". To the right of the description, there is a section for "DREPTURILE CONSUMATORILOR" and a "Publicitate" section with a colorful graphic for "Giusto".

OLX

Ce anume cauti?

Toată țara

Căutare

INAPOI

PRIVAT

Stefan

Pe OLX din iulie 2022

Activ pe 10 iulie 2024

Trimite mesaj

072 280 1119

Ma multe anunturi de acestu vanditor

LOCALITATE

Onesti, Bacau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat.

Cu amare rezie obtinut drepturile consumatorilor nu.

Arata mai multe

Teren in Onesti 314 mp zona centrala

25 000 €

PROGRADUIZA

REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Suprafata: 314 m²

Ente/afiliat: intravilan intravilan

DESCRIERE

Teren situat in Onesti, zona centrala, strada Republicii numarul 43, in spatele hotelului Parc

Publicitate

Giusto

Teren situat in Onesti , zona centrala , strada Republicii numarul 43 , in spatele hotelului Parc, D= 20 ml, la drum public.

Utilitati la limita proprietatii

Oferta verificata telefonic

Comparabila 2

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

The image displays two screenshots of a web browser showing a real estate listing on the website [www.visimob.ro](https://www.visimob.ro/ro/catalog:visimob/Vanzari/Terenuri/Teren-Onesti-Sat-Catolic-3177.html).

Top Screenshot: Shows the main header with navigation menus: "OFERTA NOASTRA" (Vanzari, Inchirieri, Tranzite oferta), "PROIECTE IMOBILIARE" (Pozitie noua, Calculator taxe notariale), and a central section for "Teren -Onesti Sat. Catolic" with a map image and a box containing the property details.

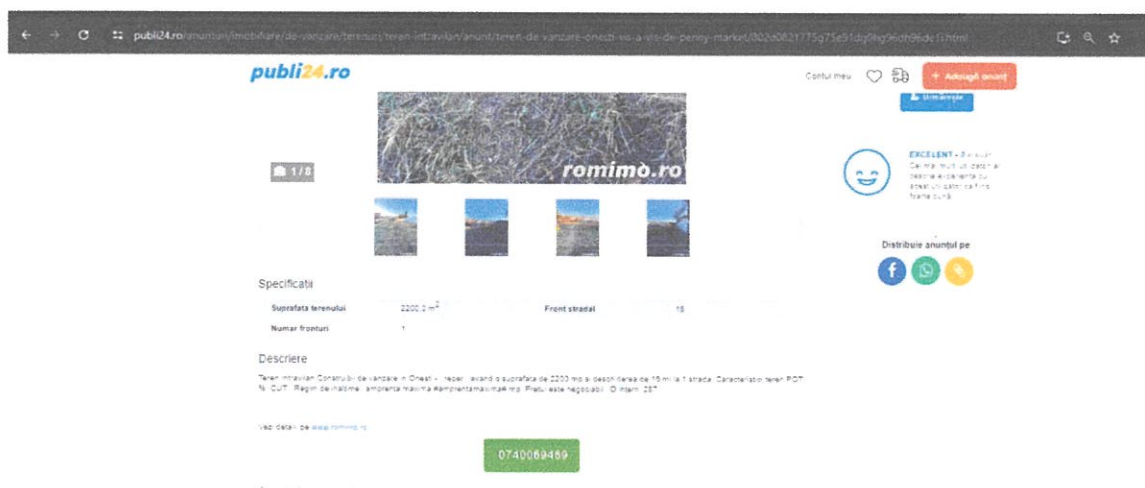
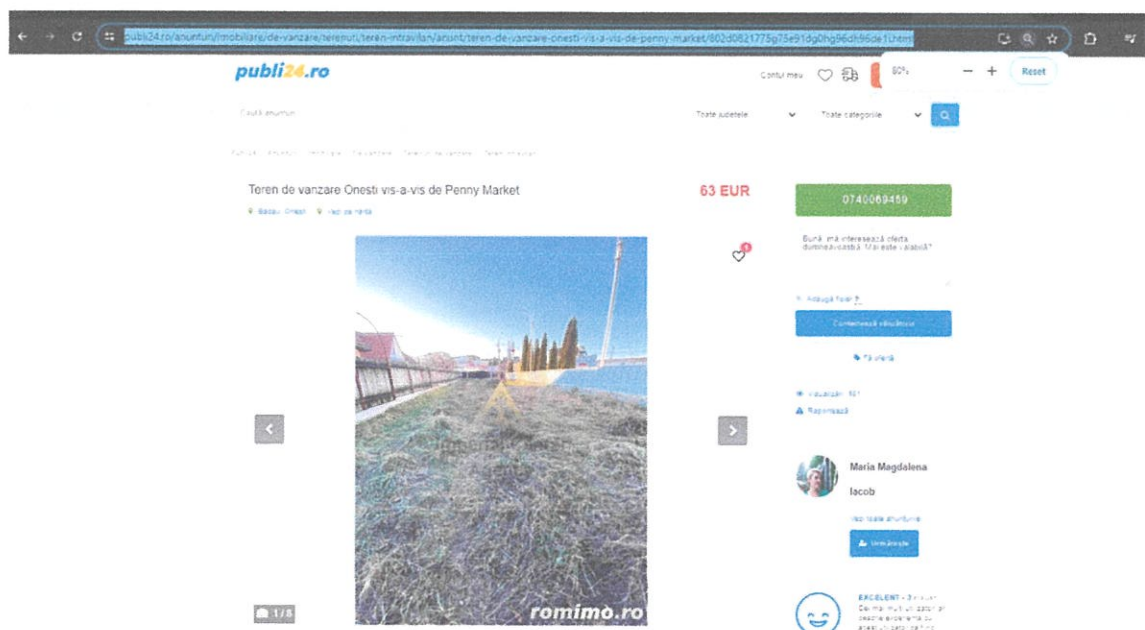
Bottom Screenshot: Shows a detailed view of the property listing, including the title "TEREN -ONESTI SAT. CATOLIC Cod: 3177", the price "Pret: 45 000,00 EUR", and a "Contacteaza agentie" button. Below this is a "Detalii" section with the following information:

Categorie	Vanzari terenuri
Suprafata	717 mp
Zona	Sat. Catolic
Localitate	Onesti
Judet	Bacau
Detalii	Teren de vanzare in Onesti, in Satul Catolic, cu suprafata de 717 mp, si deschiderea de 11,6 m, terenul este intravilan, posibilitate de racodare la retea de energie electrica, apa curenta, gaz, canalizare. Pret: 45.000 Euro Negociabil.

Teren de vanzare in Onesti, in Satul Catolic, cu suprafata de 717 mp, si deschiderea de 11,6 m, terenul este intravilan, posibilitate de racodare la retea de energie electrica, apa curenta, gaz, canalizare. 63 euro/mp
Oferta verificata telefonic

Comparabila 3

<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.
Utilitati la limita proprietatii
Oferta verificata telefonic

Alte oferte

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-exclusivitate-in-onesti-pe-strada-redului-7028-mp-IDvkaA.html?_gl=1*15z5m6u*_gcl_au*RONMLJE3MjEwMjMyOTAwQ2p3S0NBanc3czlwQmhCRkVpd0FCVklNcmVmZm5PZno0M2JhR2FJT1U4NUJUSnplUnlqdE1pT1UxMlhmMQ0VKTW1GQ2YyWFBRXFEU1p4b0NYOWtRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*ODQzNTQwOTY0LjE3MTcwNjQzOTU.*_ga*MTAwMzA1MTMwMi4xNjU5Nzg5OTk0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyMTAyMzI4OS4yNDluMC4xNzIxMDIzMjg5LjAuMC4w

TEREN DE VANZARE IN EXCLUSIVITATE IN ONESTI PE STRADA REDULUI 7028 MP

399 900 €
57 €/m²
Prețului este

Rata estimată: 9.862 RON/lună
Avans: 296.926 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

Prezentare generală

Suprafață utilă	7.028 m²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	deschidere 24 m
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Imperial Center Agency vă propune spre vânzare un teren intravilan în localitatea Onesti.

- * terenul are o suprafață de 7028 mp
- * deschidere la strada de 24 m
- * împrejmuit parțial
- * toate utilitățile sunt pe teren (gaz, canalizare, apă, curent 220/380)
- * prețabil pentru dezvoltarea unui business

Caracteristicile generale ale acestui teren sunt prezentate mai jos în anunt.

Atenție: dacă acest teren vă trezește interesul, noi vă recomandăm să ne contactați atât online, cât și telefonic pentru mai multe informații.

Genți de damă universale

- GENȚĂ DE DAMĂ universală 151.81 lei
- GENȚĂ DE DAMĂ universală 151.81 lei
- GENȚĂ DE DAMĂ universală 151.81 lei
- GENȚĂ DE DAMĂ tip poșetă 63.18 lei

Catalog de modă

Agente imobiliare
Imperial Center Agency

Terenul are o suprafață de 7028 mp, deschidere la strada de 24 m, împrejmuit parțial, toate utilitățile sunt pe teren (gaz, canalizare, apă, curent 220/380)

* prețabil pentru dezvoltarea unui business

Oferta verificată telefonic

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-satu-catolic-IDAFPU.html?_gl=1*1ahci4k*_gcl_au*RONMLJE3MJEWMyOTAUQ2p3SONBanc3czlwQmhCRkVpd0FCVkiNcmVmZm5PZno0M2JhR2FJT1U4NUJUSnplUnlqdE1pT1UxMlhmMQ0VKTW1GQ2YyWFBTRXFEU1p4b0NYOWtRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*ODQzNTQwOTY0LjE3MTcwNiQzOTU.*_ga*MTAwMzA1MTMwMi4xNjU5Nzg0Tk0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyMTAyMzI4OS4yNDIuMC4xNzIxMDIzMjg5LjAuMC4w

storia De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansamblu rezidențial ▾ Comerț ▾ Creditare Contul meu Adaugă anunț

Premium Imobiliare Onești [Verifică toate anunțurile](#)

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare ▾ Bacău ▾ Onești ▾ Teren în Satu Catolic

Teren în Satu Catolic
Strada 8 Martie, Onești, Bacău

34 900 €
53 €/m²
[Proșune un pret](#)

Rata estimată: 861 RON/lună | Avans: 25 913 RON (15%) | Perioada înmormurului: 30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#) [Raportează](#)

Administrația județului Bacău a aprobat planul de zonă pentru construirea unei clădiri de locuit cu 10 apartamente pe strada 8 Martie din Satu Catolic.

112 - 2005

Publicare

UNITED24 MEDIA

How Russia Tried to Erase The Ukrainian Language, But Failed

[Read more](#)

Strada 8 Martie, Onești, Bacău 659 mp 34 900 € [Salvează](#) [Compart](#)

Premium Imobiliare Onești [Verifică toate anunțurile](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	659 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Biroul PREMIUM Imobiliare Onești vă oferă în vederea achiziției în sistem de reprezentare exclusivă un teren intravilan cu suprafață de 657 mp, situat în Satu Catolic pe strada 8 Martie.

Pret: 34.900 EURO negociabil

Suntem aici să vă ajutăm să alegeți cel mai bun teren pentru familia dumneavoastră! Nu ezitați să ne contactați pentru a stabili împreună o vizionare a proprietății.

0757 421 040 - Fichos Andreea Consultant Imobiliar Premium
Înregistrat la Biroul General de Registrare a Actelor Imobiliare

[Vrei să monitorizezi proprietăți similare?](#)

Biroul PREMIUM Imobiliare Onești vă oferă în vederea achiziției în sistem de reprezentare exclusivă un teren intravilan cu suprafață de 657 mp, situat în Satu Catolic pe strada 8 Martie.

Pret: 34.900 EURO negociabil

Oferta verificată telefonic

Comparabila 1

publi24.ro

Caută anunțuri

Toate societățile

Toate categoriile

Vând teren agricol

Bacau, Oradea

5 EUR negociabil

0723887480

Bună! mă interesează odesta
dumneavoastră este valabilă?

Adaugă Foto

Comentează și răspunde

Fă o ofertă

Vizualizat 1079

Răspunde

Holban Valentin

Seraton validat
Ved toate anunțurile

Distribuie anunțul pe

f w t

Contul meu

[+ Adaugă anunț](#)

Specificații

Suprafața terenului	1000 m ²	Frântă stradală	45
Număr înscrisuri	2	Lățime drum acces	6
Alte detalii pret	2 eur	Destinație	De vacanță
Amenajare străzi	De zăpezit	Alte caracteristici	Acces auto Paralelă

Descriere

Vină 2000m² teren extravilan în zona PERICHU-VALEA HODORCĂ la 2 km de OVEST, jud. Bacău înținat la 1 km distanță și în DN Onești - Comănești.

Viz. detalii pe [www.publi24.ro](#)

0723687490

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

Comparabila 2

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

PREȚ

Marius
Pe OLX din iulie 2024
Activ pe 04 aprilie 2024

Trimite mesaj

☎ 075 884 6557

Nu multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Onesti, Bacu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Căutăm: regim privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Teren 1926 mp, Onești - Belci, Calea Bacăului, asfalt

11 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Capitala Online a Norocului

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Căutăm: regim privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Capitala Online a Norocului

Descriere

Te vinde 1926 mp, plotul este de dimensiune de 15.44 m, este la drum asfaltat (Calea Bacăului)

Este extravilan dar se poate introduce în intravilan foarte ușor pe baza unui PUZ

Chiar și așa se pot construi diverse imobile conform certificatului de urbanism

Vecinătate: locuințe la 100 de metri de teren

Utilități: curent electric, apă

Totul este în regulă (cadastru, intabulare, certificat fiscal)

Mai multe detalii la telefon

Container de

**Teran 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**

Comparabila 3

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

The screenshot displays an OLX advertisement for land for sale. The ad includes a photo of a field, the price of 37,000 €, and details about the location and area. The text on the page is as follows:

Vând teren situat pe Dealul Malului spre Răcăuți

37 000 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafață: 7.200 m² Extravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vând teren extravilan
 Locație: Între Onești și Răcăuți
 (pe Dealul Malului)
 Lungime: 300m
 Lățime: 24m
 Suprafață: 7200m²

© 2019 OLX

PRIVAT

Stefan
 Pe OLX din iulie 2019
 Activ pe 31 mai 2024

Trimite mesaj

074 023 7415

Nu mi se arată anunțurile acestui vânzător.

LOCALITATE

Răcăuți, Bacău

10.300 de m²

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
 Ce urmare: legea privind drepturile consumatorilor nu.

Arată mai multe

Usi de garaj inteligente

10.300 de m²

Vând teren extravilan , locație: Între Onești și Răcăuți (pe Dealul Malului), 5.13 euro/mp
Oferta verificata telefonic

Grilele comparatiilor sunt prezentate mai jos:

1.B-dul Oituz, nr.26, Municipiul Onesti

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	17.00	314	717	2,200
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		80.0	63.0	63.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4.00	-3.15	-3.15
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
4	Conditii de plata (data)	data evaluarii	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
5	Localizare	B-dul Oituz, nr. 26, Municipiul Onesti	B-dul Republicii, nr.43, mun. Onesti(zona mai slaba)	Satul Catolic, mun. Onesti(zona mai slaba)	Zona de sus, langa Lidl (mai slaba)
	Valoarea corectiei %		20%	40%	30%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		15.20	23.94	17.96
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		91.20	83.79	77.81
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	17.00	314	717	2,200
	Valoarea corectiei %		1%	3%	11%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.91	2.51	8.56
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		92.11	86.30	86.36
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		92.11	86.30	86.36
8	Utilitati	pe teren, curent, apa, gaz metan, canalizare	langa teren apa, curent electric, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz
	Valoarea corectiei %		10%	10%	10%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		9.21	8.63	8.64
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		101.32	94.93	95.00
9	Acces / deschidere	acces direct din drum asfaltat	acces direct din drum asfaltat 20 m	acces la drum asfaltat, 11.6 m	acces direct din drum asfaltat, 16m
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		101.32	94.93	95.00
10	Topografie	neregulata/plana	regulata/aprox.plana	regulata/aprox.plana	regulata/plana
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		101.32	94.93	95.00
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			29.3	38.2	38.3
Corectie totala bruta procentuala			37%	61%	61%
Numar corectii			3	3	3
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) -		101.00			
Valoare justa totala propusa (Euro)		1,720			
Valoare justa totala propusa (Lei)		8,560			

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;
- *Localizare:*
 - S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor 1, 2 si 3 fiind amplasate in zone mai slabe a localitatii. In urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor din zonele marginale, respectiv semicentrale sunt cu aprox. 20-40% mai mari fata de cele din zona centrala a orasului.
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.

 - Comparabila 1 se corecteaza cu $(314-17)/100 * 0.5\% = 1\%$
 - Comparabila 2 se corecteaza cu $(717-17)/100 * 0.5\% = 5\%$
 - Comparabila 3 se corecteaza cu $(2200-17)/100 * 0.5\% = 11\%$
- *Destinatia (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Utilități disponibile*
 - S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 1, 2 si 3 pentru lipsa utilitatilor pe proprietate.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Topografie:*
 - Nu au fost necesare ajustari.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 1, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **101 EUR/mp**.

Total valoare justa = 8.560 LEI

2. B-dul Republicii, nr. 53, Municipiul Onesti

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	114.00	314	717	2,200
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		80.0	63.0	63.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4.00	-3.15	-3.15
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
5	Localizare	Bulevardul Republicii, nr.53, Municipiul Onesti	B-dul Republicii, nr.43, mun. Onesti(zona similara)	Satul Catolic, mun. Onesti(zona mai slaba)	Zona de sus, langa Lidl (mai slaba)
	Valoarea corectiei %		0%	40%	30%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	23.94	17.96
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	83.79	77.81
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	114.00	314	717	2,200
	Valoarea corectiei %		1%	3%	10%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.76	2.51	7.78
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.76	86.30	85.59
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.76	86.30	85.59
8	Utilitati	langa teren, curent, apa, gaz metan, canalizare	langa teren apa, curent electric, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.76	86.30	85.59
9	Acces / deschidere	acces direct din drum asfaltat	acces direct din drum asfaltat 20 m	acces la drum asfaltat, 11.6 m	acces direct din drum asfaltat, 16m
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.76	86.30	85.59
10	Topografie	regulata/plana	regulata/aprox.plana	regulata/aprox.plana	regulata/plana
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.76	86.30	85.59
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			4.8	29.6	28.9
Corectie totala bruta procentuala			6%	47%	46%
Numar corectii			1	2	2
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) -		77.00			
Valoare justa totala propusa (Euro)		8,780			
Valoare justa totala propusa (Lei)		43,700			

Ajustările 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;
- *Localizare:*
 - S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor 2 si 3 fiind amplasate in zone mai slabe a localitatii. In urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor din zonele marginale, respectiv semicentrale sunt cu aprox. 30-40% mai mari fata de cele din zona centrala a orasului.
 -
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.

 - Comparabila 1 se corecteaza cu $(314-114)/100 * 0.5\% = 1\%$
 - Comparabila 2 se corecteaza cu $(717-114)/100 * 0.5\% = 3\%$
 - Comparabila 3 se corecteaza cu $(2200-114)/100 * 0.5\% = 10\%$
- *Destinatia (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Utilități disponibile*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Topografie:*
 - Nu au fost necesare ajustari.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 1, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **77 EUR/mp**.

Total valoare justa = 43.700 LEI

3. B-dul Republicii, nr. 53, Municipiul Onesti

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	374.00	314	717	2,200
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		80.0	63.0	63.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4.00	-3.15	-3.15
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
5	Localizare	Bulevardul Republicii, nr.53, Municipiul Onesti	B-dul Republicii, nr.43, mun. Onesti(zona similara)	Satul Catolic, mun. Onesti(zona mai slaba)	Zona de sus, langa Lidl (mai slaba)
	Valoare corectie (%)		0%	40%	30%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	23.94	17.96
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	83.79	77.81
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	374.00	314	717	2,200
	Valoare corectie (%)		0%	2%	9%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	1.68	7.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	85.47	84.81
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	85.47	84.81
8	Utilitati	pe teren, curent, apa, gaz metan, canalizare	langa teren apa, curent electric, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz
	Valoare corectie (%)		10%	10%	10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		7.60	8.55	8.48
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		83.60	94.01	93.29
9	Acces / deschidere	acces direct din drum asfaltat	acces direct din drum asfaltat 20 m	acces la drum asfaltat, 11.6 m	acces direct din drum asfaltat, 16m
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		83.60	94.01	93.29
10	Topografie	regulata/plana	regulata/aprox.plana	regulata/aprox.plana	regulata/plana
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		83.60	94.01	93.29
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			11.6	37.3	36.6
Corectie totala bruta procentuala			15%	59%	58%
Numar corectii			1	3	3
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) -		84.00			
Valoare justa totala propusa (Euro)		31,420			
Valoare justa totala propusa (Lei)		156,380			

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;
- *Localizare:*
 - S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor 2 si 3 fiind amplasate in zone mai slabe a localitatii. In urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor din zonele marginale, respectiv semicentrale sunt cu aprox. 30-40% mai mari fata de cele din zona centrala a orasului.
 -
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.

 - Comparabila 2 se corecteaza cu $(717-114)/100 * 0.5\% = 2\%$
 - Comparabila 3 se corecteaza cu $(2200-374)/100 * 0.5\% = 9\%$
- *Destinatia (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Utilități disponibile*
 - S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 1, 2 si 3, pentru lipsa utilitatilor pe proprietate.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Topografie:*
 - Nu au fost necesare ajustari.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 1, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **84 EUR/mp**.

Total valoare justa = 156.380 LEI

4. B-dul Republicii, nr. 55, Municipiul Onesti

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	174.00	314	717	2,200
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		80.0	63.0	63.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4.00	-3.15	-3.15
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
4	Conditii de plata (data)	data evaluarii	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
5	Localizare	Bulevardul Republicii, nr.55, Municipiul Onesti	B-dul Republicii, nr.43, mun. Onesti(zona similara)	Satul Catolic, mun. Onesti(zona mai slaba)	Zona de sus, langa Lidl (mai slaba)
	Valoare corectie (%)		0%	40%	30%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	23.94	17.96
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	83.79	77.81
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	174.00	314	717	2,200
	Valoare corectie (%)		1%	3%	10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.76	2.51	7.78
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.76	86.30	85.59
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.76	86.30	85.59
8	Utilitati	pe teren, curent, apa, gaz metan, canalizare	langa teren apa, curent electric, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz
	Valoare corectie (%)		10%	10%	10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		7.68	8.63	8.56
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		84.44	94.93	94.14
9	Acces / deschidere	acces direct din drum asfaltat	acces direct din drum asfaltat 20 m	acces la drum asfaltat, 11.6 m	acces direct din drum asfaltat, 16m
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		84.44	94.93	94.14
10	Topografie	regulata/plana	regulata/aprox.plana	regulata/aprox.plana	regulata/plana
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		84.44	94.93	94.14
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			12.4	38.2	37.4
Corectie totala bruta procentuala			16%	61%	59%
Numar corectii			2	3	3
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) -		84.00			
Valoare justa totala propusa (Euro)		14,620			
Valoare justa totala propusa (Lei)		72,770			

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;
- *Localizare:*
 - S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor 2 si 3 fiind amplasate in zone mai slabe a localitatii. In urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor din zonele marginale, respectiv semicentrale sunt cu aprox. 30-40% mai mari fata de cele din zona centrala a orasului.
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.

 - Comparabila 1 se corecteaza cu $(314-174)/100 * 0.5\% = 1\%$
 - Comparabila 2 se corecteaza cu $(717-174)/100 * 0.5\% = 3\%$
 - Comparabila 3 se corecteaza cu $(2200-174)/100 * 0.5\% = 10\%$
- *Destinatia (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Utilități disponibile*
 - S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 1, 2 si 3, pentru lipsa utilitatilor pe proprietate.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Topografie:*
 - Nu au fost necesare ajustari.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 1, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **84 EUR/mp**.

Total valoare justa = 72.770 LEI

5. Strada Victor Babes, nr.2D, Municipiul Onesti

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	38.00	314	717	2,200
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		80.0	63.0	63.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4.00	-3.15	-3.15
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
5	Localizare	Strada Victor Babes, nr.2D, Municipiul Onesti	B-dul Republicii, nr.43, mun. Onesti(zona similara)	Satul Catolic, mun. Onesti(zona mai slaba)	Zona de sus, langa Lidl (mai slaba)
	Valoare corectie (%)		0%	40%	30%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	23.94	17.96
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	83.79	77.81
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	38.00	314	717	2,200
	Valoare corectie (%)		1%	3%	11%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.76	2.51	8.56
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.76	86.30	86.36
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.76	86.30	86.36
8	Utilitati	pe teren, curent, apa, gaz metan, canalizare	langa teren apa, curent electric, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz
	Valoare corectie (%)		10%	10%	10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		7.68	8.63	8.64
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		84.44	94.93	95.00
9	Acces / deschidere	acces direct din drum asfaltat	acces direct din drum asfaltat 20 m	acces la drum asfaltat, 11.6 m	acces direct din drum asfaltat, 16m
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		84.44	94.93	95.00
10	Topografie	regulata/plana	regulata/aprox.plana	regulata/aprox.plana	regulata/plana
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		84.44	94.93	95.00
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			12.4	38.2	38.3
Corectie totala bruta procentuala			16%	61%	61%
Numar corectii			2	3	3
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) -		84.00			
Valoare justa totala propusa (Euro)		3,190			
Valoare justa totala propusa (Lei)		15,880			

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;
- *Localizare:*
 - S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor 2 si 3 fiind amplasate in zone mai slabe a localitatii. In urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor din zonele marginale, respectiv semicentrale sunt cu aprox. 30-40% mai mari fata de cele din zona centrala a orasului.
 -
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.

 - Comparabila 1 se corecteaza cu $(314-38)/100 * 0.5\% = 1\%$
 - Comparabila 2 se corecteaza cu $(314-38)/100 * 0.5\% = 3\%$
 - Comparabila 3 se corecteaza cu $(2200-38)/100 * 0.5\% = 11\%$
- *Destinatia (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Utilități disponibile*
 - S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 1, 2 si 3, pentru lipsa utilitatilor pe proprietate.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Topografie:*
 - Nu au fost necesare ajustari.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 1, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **84 EUR/mp.**

Total valoare justa = 15.880 LEI

6. Bulevardul Republicii, nr.19, Municipiul Onesti

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	4.00	314	717	2,200
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		80.0	63.0	63.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4.00	-3.15	-3.15
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
5	Localizare	Bulevardul Republicii, nr.19, Municipiul Onesti	B-dul Republicii, nr.43, mun. Onesti(zona mai slaba)	Satul Catolic, mun. Onesti(zona mai slaba)	Zona de sus, langa Lidl (mai slaba)
	Valoare corectie (%)		20%	40%	30%
	Valoare corectie (Euro/mp)		15.20	23.94	17.96
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		91.20	83.79	77.81
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	4.00	314	717	2,200
	Valoare corectie (%)		2%	4%	11%
	Valoare corectie (Euro/mp)		1.82	3.35	8.56
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		93.02	87.14	86.36
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		93.02	87.14	86.36
8	Utilitati	pe teren, curent, apa, gaz metan, canalizare	langa teren apa, curent electric, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz
	Valoare corectie (%)		10%	10%	10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		9.30	8.71	8.64
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		102.33	95.86	95.00
9	Acces / deschidere	acces direct din drum asfaltat	acces direct din drum asfaltat 20 m	acces la drum asfaltat, 11.6 m	acces direct din drum asfaltat, 16m
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		102.33	95.86	95.00
10	Topografie	regulata/plana	regulata/aprox.plana	regulata/aprox.plana	regulata/plana
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		102.33	95.86	95.00
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			30.3	39.2	38.3
Corectie totala bruta procentuala			38%	62%	61%
Numar corectii			3	3	3
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) -		102.00			
Valoare justa totala propusa (Euro)		410			
Valoare justa totala propusa (Lei)		2,040			

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;
- *Localizare:*
 - S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor 1, 2 si 3 fiind amplasate in zone mai slabe a localitatii. In urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor din zonele marginale, respectiv semicentrale sunt cu aprox. 20-40% mai mari fata de cele din zona centrala a orasului.
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.

 - Comparabila 1 se corecteaza cu $(314-4)/100 * 0.5\% = 2\%$
 - Comparabila 2 se corecteaza cu $(717-4)/100 * 0.5\% = 4\%$
 - Comparabila 3 se corecteaza cu $(2200-4)/100 * 0.5\% = 11\%$
- *Destinatia (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Utilități disponibile*
 - S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 1, 2 si 3 pentru lipsa utilitatilor pe proprietate.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Topografie:*
 - Nu au fost necesare ajustari.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 1, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **102 EUR/mp**.

Total valoare justa = 2.040 LEI

7. Punct Balti, Municipiul Onesti

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	913.00	2,000	1,926	2,200
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		5.0	5.7	5.1
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-10%	-10%	-10%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-0.50	-0.57	-0.51
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		4.50	5.13	4.62
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		4.50	5.13	4.62
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		4.50	5.13	4.62
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		4.50	5.13	4.62
4	Conditii de plata (data)	data evaluarii	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		4.50	5.13	4.62
5	Localizare	Zona Slobozia, punct Balti, Municipiul Onesti	iesirea din Onesti spre Tg Ocna (zona similara)	Calea Bacaului, mun. Onesti(zona similara)	Dealul Malului, drumul Serel, intre Onesti si Racauti , (zona mai slaba)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	10%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.46
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		4.50	5.13	5.08
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	913.00	2,000	1,926	2,200
	Valoarea corectiei %		5%	5%	6%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.23	0.26	0.30
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		4.73	5.39	5.38
7	Destinatia (utilizarea terenului)	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		4.73	5.39	5.38
8	Utilitati	langa teren, curent, apa, canalizare	langa teren curent electric	langa teren apa, curent, canalizare	langa teren curent
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		4.73	5.39	5.38
9	Acces / deschidere	acces direct din drum asfaltat	acces direct din drum asfaltat 45 m	acces la drum asfaltat, 15.4 m	acces direct din drum asfaltat, 24 m
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		4.73	5.39	5.38
10	Topografie	neregulata/partial in panta	regulata/aprox.plana	regulata/aprox.plana	regulata/plana
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		4.73	5.39	5.38
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			0.7	0.8	1.3
Corectie totala bruta procentuala			15%	15%	25%
Numar corectii			1	1	2
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			2	★	
VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) -			5.00		
Valoare justa totala propusa (Euro)			4,570		
Valoare justa totala propusa (Lei)			22,750		

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;
- *Localizare:*
 - S-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei 3, fiind amplasata in zone mai slaba a localitatii. In urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor din zonele marginale (zona Slobozia), sunt cu aprox. 10% mai mari fata de cele din zona Serei, drumul spre Bucium.
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.

 - Comparabila 1 se corecteaza cu $(2000-913)/100 * 0.5\% = 5\%$
 - Comparabila 2 se corecteaza cu $(1926-913)/100 * 0.5\% = 5\%$
 - Comparabila 3 se corecteaza cu $(2200-913)/100 * 0.5\% = 6\%$
- *Destinatia (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Utilități disponibile*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Topografie:*
 - Nu au fost necesare ajustari.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 2, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **5 EUR/mp**.

Total valoare justa = 22.750 LEI

8. Strada Buciumului, nr.2, Municipiul Onesti

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
0	Suprafata (mp)	8.00	314	717	2,200
	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		80,0	63,0	63,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4.00	-3.15	-3.15
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
4	Conditii de plata (data)	data evaluarii	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
5	Localizare	Strada Buciumului, nr.2, Municipiul Onesti	B-dul Republicii, nr.43, mun. Onesti(zona similara)	Satul Catolic, mun. Onesti(zona mai slaba)	Zona de sus, langa Lidl (mai slaba)
	Valoare corectie (%)		0%	40%	30%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	23.94	17.96
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	83.79	77.81
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	8.00	314	717	2,200
	Valoare corectie (%)		2%	4%	11%
	Valoare corectie (Euro/mp)		1.52	3.35	8.56
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		77.52	87.14	86.36
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		77.52	87.14	86.36
8	Utilitati	langa teren, curent, apa, gaz metan, canalizare	langa teren apa, curent electric, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		77.52	87.14	86.36
9	Acces / deschidere	acces direct din drum asfaltat	acces direct din drum asfaltat 20 m	acces la drum asfaltat, 11.6 m	acces direct din drum asfaltat, 16m
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		77.52	87.14	86.36
10	Topografie	regulata/plana	regulata/aprox.plana	regulata/aprox.plana	regulata/plana
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		77.52	87.14	86.36
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			5.5	30.4	29.7
Corectie totala bruta procentuala			7%	48%	47%
Numar corectii			1	2	2
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) -		78.00			
Valoare justa totala propusa (Euro)		620			
Valoare justa totala propusa (Lei)		3,090			

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;
- *Localizare:*
 - S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor 2 si 3 fiind amplasate in zone mai slabe a localitatii. In urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor din zonele marginale, respectiv semicentrale sunt cu aprox. 30-40% mai mari fata de cele din zona centrala a orasului.
 -
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.

 - Comparabila 1 se corecteaza cu $(314-8)/100 * 0.5\% = 2\%$
 - Comparabila 2 se corecteaza cu $(717-8)/100 * 0.5\% = 4\%$
 - Comparabila 3 se corecteaza cu $(2200-8)/100 * 0.5\% = 11\%$
- *Destinatia (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Utilități disponibile*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Topografie:*
 - Nu au fost necesare ajustari.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 1, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **7/8 EUR/mp**.

Total valoare justa = 3.090 LEI

9. Strada Casinului, nr.2, Municipiul Onesti

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	36.00	314	717	2,200
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		80.0	63.0	63.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4.00	-3.15	-3.15
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
4	Conditii de plata (data)	data evaluarii	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
5	Localizare	Strada Casinului, nr.2, Municipiul Onesti	B-dul Republicii, nr.43, mun. Onesti(zona mai slaba)	Satul Catolic, mun. Onesti(zona mai slaba)	Zona de sus, langa Lidl (mai slaba)
	Valoare corectie (%)		20%	40%	30%
	Valoare corectie (Euro/mp)		15.20	23.94	17.96
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		91.20	83.79	77.81
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	36.00	314	717	2,200
	Valoare corectie (%)		1%	3%	11%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.91	2.51	8.56
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		92.11	86.30	86.36
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		92.11	86.30	86.36
8	Utilitati	pe teren, curent, apa, gaz metan, canalizare	langa teren apa, curent electric, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz
	Valoare corectie (%)		10%	10%	10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		9.21	8.63	8.64
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		101.32	94.93	95.00
9	Acces / deschidere	acces direct din drum asfaltat	acces direct din drum asfaltat 20 m	acces la drum asfaltat, 11.6 m	acces direct din drum asfaltat, 16m
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		101.32	94.93	95.00
10	Topografie	regulata/plana	regulata/aprox.plana	regulata/aprox.plana	regulata/plana
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		101.32	94.93	95.00
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			29.3	38.2	38.3
Corectie totala bruta procentuala			37%	61%	61%
Numar corectii			2	3	3
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) -		101.00			
Valoare justa totala propusa (Euro)		3,640			
Valoare justa totala propusa (Lei)		18,120			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- *Pret oferta/vanzare:* S-au ajustat comparabilele 1, 2 și 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 ajustări;
- *Condiții de finanțare:*
 - nu au fost necesare ajustări;
- *Condiții de vanzare:*
 - nu au fost necesare ajustări;
- *Condiții de piață:*
 - nu au fost necesare ajustări;
- *Localizare:*
 - S-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor 1, 2 și 3 fiind amplasate în zone mai slabe a localității. În urma analizei de piață s-a observat că prețurile proprietăților din zonele marginale, respectiv semicentrale sunt cu aprox. 20-40% mai mari față de cele din zona centrală a orașului.
- *Suprafața:*

Se apreciază o ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus.

 - Comparabila 1 se corectează cu $(314-36)/100 * 0.5\% = 1\%$
 - Comparabila 2 se corectează cu $(717-36)/100 * 0.5\% = 3\%$
 - Comparabila 3 se corectează cu $(2200-36)/100 * 0.5\% = 11\%$
- *Destinația (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustări.
- *Utilități disponibile*
 - S-au aplicat ajustări pozitive pentru comparabila 1, 2 și 3 pentru lipsa utilitatilor pe proprietate.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Nu au fost necesare ajustări.
- *Topografie:*
 - Nu au fost necesare ajustări.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 1, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **101 EUR/mp.**

Total valoare justă = 18.120 LEI

10. Strada Dr. V. Babes, nr.2C, Municipiul Onesti

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	72.00	314	717	2,200
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		80.0	63.0	63.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4.00	-3.15	-3.15
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
5	Localizare	Strada Victor Babes, nr.2C, Municipiul Onesti	B-dul Republicii, nr.43, mun. Onesti(zona similara)	Satul Catolic, mun. Onesti(zona mai slaba)	Zona de sus, langa Lidl (mai slaba)
	Valoarea corectiei %		0%	40%	30%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	23.94	17.96
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	83.79	77.81
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	72.00	314	717	2,200
	Valoarea corectiei %		1%	3%	11%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.76	2.51	8.56
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.76	86.30	86.36
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.76	86.30	86.36
8	Utilitati	pe teren, curent, apa, gaz metan, canalizare	langa teren apa, curent electric, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz
	Valoarea corectiei %		10%	10%	10%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		7.68	8.63	8.64
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		84.44	94.93	95.00
9	Acces / deschidere	acces direct din drum asfaltat	acces direct din drum asfaltat 20 m	acces la drum asfaltat, 11.6 m	acces direct din drum asfaltat, 16m
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		84.44	94.93	95.00
10	Topografie	neregulata/plana	regulata/aprox.plana	regulata/aprox.plana	regulata/plana
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		84.44	94.93	95.00
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			12.4	38.2	38.3
Corectie totala bruta procentuala			16%	61%	61%
Numar corectii			2	3	3
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) -		84.00			
Valoare justa totala propusa (Euro)		6,050			
Valoare justa totala propusa (Lei)		30,110			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- *Pret oferta/vanzare:* S-au ajustat comparabilele 1, 2 și 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 ajustări;
- *Condiții de finanțare:*
 - nu au fost necesare ajustări;
- *Condiții de vânzare:*
 - nu au fost necesare ajustări;
- *Condiții de piață:*
 - nu au fost necesare ajustări;
- *Localizare:*
 - S-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor 2 și 3 fiind amplasate în zone mai slabe a localității. În urma analizei de piață s-a observat că prețurile proprietăților din zonele marginale, respectiv semicentrale sunt cu aprox. 30-40% mai mari față de cele din zona centrală a orașului.
 -
- *Suprafață:*

Se apreciază o ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus.

 - Comparabilă 1 se corectează cu $(314-72)/100 * 0.5\% = 1\%$
 - Comparabilă 2 se corectează cu $(717-72)/100 * 0.5\% = 3\%$
 - Comparabilă 3 se corectează cu $(2200-72)/100 * 0.5\% = 11\%$
- *Destinația (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustări.
- *Utilități disponibile*
 - S-au aplicat ajustări pozitive pentru comparabilă 1, 2 și 3, pentru lipsa utilitatilor pe proprietate.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Nu au fost necesare ajustări.
- *Topografie:*
 - Nu au fost necesare ajustări.

S-a ales valoarea finală de la comparabilă 1, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **84 EUR/mp**.

Total valoare justă = 30.110 LEI

11. Strada Dr. V. Babes, nr.2E, Municipiul Onesti

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	21.00	314	717	2,200
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		80.0	63.0	63.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4.00	-3.15	-3.15
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
5	Localizare	Strada Victor Babes, nr.2E, Municipiul Onesti	B-dul Republicii, nr.43, mun. Onesti(zona similara)	Satul Catolic, mun. Onesti(zona mai slaba)	Zona de sus, langa Lidl (mai slaba)
	Valoare corectie (%)		0%	40%	30%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	23.94	17.96
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	83.79	77.81
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	21.00	314	717	2,200
	Valoare corectie (%)		1%	3%	11%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.76	2.51	8.56
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.76	86.30	86.36
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.76	86.30	86.36
8	Utilitati	pe teren, curent, apa, gaz metan, canalizare	langa teren apa, curent electric, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz
	Valoare corectie (%)		10%	10%	10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		7.68	8.63	8.64
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		84.44	94.93	95.00
9	Acces / deschidere	acces direct din drum asfaltat	acces direct din drum asfaltat 20 m	acces la drum asfaltat, 11.6 m	acces direct din drum asfaltat, 16m
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		84.44	94.93	95.00
10	Topografie	regulata/plana	regulata/aprox.plana	regulata/aprox.plana	regulata/plana
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		84.44	94.93	95.00
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			12.4	38.2	38.3
Corectie totala bruta procentuala			16%	61%	61%
Numar corectii			2	3	3
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUISA (Euro/mp) -		84.00			
Valoare justa totala propusa (Euro)		1,760			
Valoare justa totala propusa (Lei)		8,760			

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;
- *Localizare:*
 - S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor 2 si 3 fiind amplasate in zone mai slabe a localitatii. In urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor din zonele marginale, respectiv semicentrale sunt cu aprox. 30-40% mai mari fata de cele din zona centrala a orasului.
 -
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.

 - Comparabila 1 se corecteaza cu $(314-21)/100 * 0.5\% = 1\%$
 - Comparabila 2 se corecteaza cu $(717-21)/100 * 0.5\% = 3\%$
 - Comparabila 3 se corecteaza cu $(2200-21)/100 * 0.5\% = 11\%$
- *Destinatia (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Utilități disponibile*
 - S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 1, 2 si 3, pentru lipsa utilitatilor pe proprietate.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Topografie:*
 - Nu au fost necesare ajustari.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 1, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **84 EUR/mp**.

Total valoare justa = 8.760 LEI

12. Strada Casinului, nr.6, Municipiul Onesti

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	64.00	314	717	2,200
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		80.0	63.0	63.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4.00	-3.15	-3.15
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
5	Localizare	Strada Casinului, nr.6, Municipiul Onesti	B-dul Republicii, nr.43, mun. Onesti(zona mai slaba)	Satul Catolic, mun. Onesti(zona mai slaba)	Zona de sus, langa Lidl (mai slaba)
	Valoare corectie (%)		20%	40%	30%
	Valoare corectie (Euro/mp)		15.20	23.94	17.96
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		91.20	83.79	77.81
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	64.00	314	717	2,200
	Valoare corectie (%)		1%	3%	11%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.91	2.51	8.56
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		92.11	86.30	86.36
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		92.11	86.30	86.36
8	Utilitati	pe teren, curent, apa, gaz metan, canalizare	langa teren apa, curent electric, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz
	Valoare corectie (%)		10%	10%	10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		9.21	8.63	8.64
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		101.32	94.93	95.00
9	Acces / deschidere	acces direct din drum asfaltat	acces direct din drum asfaltat 20 m	acces la drum asfaltat, 11.6 m	acces direct din drum asfaltat, 16m
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		101.32	94.93	95.00
10	Topografie	neregulata/plana	regulata/aprox.plana	regulata/aprox.plana	regulata/plana
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		101.32	94.93	95.00
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			29.3	38.2	38.3
Corectie totala bruta procentuala			37%	61%	61%
Numar corectii			2	3	3
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) -		101.00			
Valoare justa totala propusa (Euro)		6,460			
Valoare justa totala propusa (Lei)		32,150			

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;
- *Localizare:*
 - S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor 1, 2 si 3 fiind amplasate in zone mai slabe a localitatii. In urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor din zonele marginale, respectiv semicentrale sunt cu aprox. 20-40% mai mari fata de cele din zona centrala a orasului.
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.

 - Comparabila 1 se corecteaza cu $(314-64)/100 * 0.5\% = 1\%$
 - Comparabila 2 se corecteaza cu $(717-64)/100 * 0.5\% = 3\%$
 - Comparabila 3 se corecteaza cu $(2200-64)/100 * 0.5\% = 11\%$
- *Destinatia (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Utilități disponibile*
 - S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 1, 2 si 3 pentru lipsa utilitatilor pe proprietate.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Topografie:*
 - Nu au fost necesare ajustari.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 1, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **101 EUR/mp**.

Total valoare justa = 32.150 LEI

13. Strada General radu Rosetti, nr.4, Municipiul Onesti

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	23.00	314	717	2,200
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		80.0	63.0	63.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4.00	-3.15	-3.15
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
4	Conditii de plata (data)	data evaluarii	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
5	Localizare	Strada General Radu Rosetti, nr.4, Municipiul Onesti	B-dul Republicii, nr.43, mun. Onesti(zona mai slaba)	Satul Catolic, mun. Onesti(zona mai slaba)	Zona de sus, langa Lidl (mai slaba)
	Valoare corectie (%)		20%	40%	30%
	Valoare corectie (Euro/mp)		15.20	23.94	17.96
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		91.20	83.79	77.81
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	23.00	314	717	2,200
	Valoare corectie (%)		1%	3%	11%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.91	2.51	8.56
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		92.11	86.30	86.36
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		92.11	86.30	86.36
8	Utilitati	pe teren, curent, apa, gaz metan, canalizare	langa teren apa, curent electric, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz
	Valoare corectie (%)		10%	10%	10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		9.21	8.63	8.64
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		101.32	94.93	95.00
9	Acces / deschidere	acces direct din drum asfaltat	acces direct din drum asfaltat 20 m	acces la drum asfaltat, 11.6 m	acces direct din drum asfaltat, 16m
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		101.32	94.93	95.00
10	Topografie	neregulata/plana	regulata/aprox.plana	regulata/aprox.plana	regulata/plana
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		101.32	94.93	95.00
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			29.3	38.2	38.3
Corectie totala bruta procentuala			37%	61%	61%
Numar corectii			3	3	3
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) -		102.00			
Valoare justa totala propusa (Euro)		2,350			
Valoare justa totala propusa (Lei)		11,700			

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;
- *Localizare:*
 - S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor 1, 2 si 3 fiind amplasate in zone mai slabe a localitatii. In urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor din zonele marginale, respectiv semicentrale sunt cu aprox. 20-40% mai mari fata de cele din zona centrala a orasului.
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.

 - Comparabila 1 se corecteaza cu $(314-23)/100 * 0.5\% = 1\%$
 - Comparabila 2 se corecteaza cu $(717-23)/100 * 0.5\% = 3\%$
 - Comparabila 3 se corecteaza cu $(2200-23)/100 * 0.5\% = 11\%$
- *Destinatia (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Utilități disponibile*
 - S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 1, 2 si 3 pentru lipsa utilitatilor pe proprietate.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Topografie:*
 - Nu au fost necesare ajustari.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 1, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **102 EUR/mp.**

Total valoare justa = 11.700 LEI

14. Strada Stirenului, nr. 8A, Municipiul Onesti

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	50.00	314	717	2,200
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		80.0	63.0	63.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4.00	-3.15	-3.15
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
5	Localizare	Str. Stirenului, nr.8A, Municipiul Onesti	B-dul Republicii, nr.43, mun. Onesti(zona mai slaba)	Satul Catolic, mun. Onesti(zona mai slaba)	Zona de sus, langa Lidl (mai slaba)
	Valoare corectie (%)		10%	40%	30%
	Valoare corectie (Euro/mp)		7.60	23.94	17.96
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		83.60	83.79	77.81
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	50.00	314	717	2,200
	Valoare corectie (%)		1%	3%	11%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.84	2.51	8.56
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		84.44	86.30	86.36
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		84.44	86.30	86.36
8	Utilitati	pe teren, curent, apa, gaz metan, canalizare	langa teren apa, curent electric, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz
	Valoare corectie (%)		10%	10%	10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		8.44	8.63	8.64
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		92.88	94.93	95.00
9	Acces / deschidere	acces direct din drum asfaltat	acces direct din drum asfaltat 20 m	acces la drum asfaltat, 11.6 m	acces direct din drum asfaltat, 16m
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		92.88	94.93	95.00
10	Topografie	neregulata/plana	regulata/aprox.plana	regulata/aprox.plana	regulata/plana
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		92.88	94.93	95.00
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			20.9	38.2	38.3
Corectie totala bruta procentuala			26%	61%	61%
Numar corectii			3	3	3
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUISA (Euro/mp) -		93.00			
Valoare justa totala propusa (Euro)		4,650			
Valoare justa totala propusa (Lei)		23,140			

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;
- *Localizare:*
 - S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor 1, 2 si 3 fiind amplasate in zone mai slabe a localitatii. In urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor din zonele marginale, respectiv semicentrale sunt cu aprox. 10-40% mai mari fata de cele din zona centrala a orasului.
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.

 - Comparabila 1 se corecteaza cu $(314-50)/100 * 0.5\% = 1\%$
 - Comparabila 2 se corecteaza cu $(717-50)/100 * 0.5\% = 3\%$
 - Comparabila 3 se corecteaza cu $(2200-50)/100 * 0.5\% = 11\%$
- *Destinatia (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Utilități disponibile*
 - S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 1, 2 si 3 pentru lipsa utilitatilor pe proprietate.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Topografie:*
 - Nu au fost necesare ajustari.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 1, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **93 EUR/mp**.

Total valoare justa = 23.140 LEI

15. Strada Casinului, nr.2, Municipiul Onesti

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	280.00	314	717	2,200
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		80.0	63.0	63.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4.00	-3.15	-3.15
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
3	Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		76.00	59.85	59.85
5	Localizare	Strada Casinului, nr.2, Municipiul Onesti	B-dul Republicii, nr.43, mun. Onesti(zona mai slaba)	Satul Catolic, mun. Onesti(zona mai slaba)	Zona de sus, langa Lidl (mai slaba)
	Valoarea corectiei %		20%	40%	30%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		15.20	23.94	17.96
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		91.20	83.79	77.81
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	280.00	314	717	2,200
	Valoarea corectiei %		0%	2%	10%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	1.68	7.78
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		91.20	85.47	85.59
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		91.20	85.47	85.59
8	Utilitati	pe teren, curent, apa, gaz metan, canalizare	langa teren apa, curent electric, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz	langa teren apa, curent, canalizare, gaz
	Valoarea corectiei %		10%	10%	10%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		9.12	8.55	8.56
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		100.32	94.01	94.14
9	Acces / deschidere	acces direct din drum asfaltat	acces direct din drum asfaltat 20 m	acces la drum asfaltat, 11.6 m	acces direct din drum asfaltat, 16m
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		100.32	94.01	94.14
10	Topografie	neregulata/plana	regulata/aprox.plana	regulata/aprox.plana	regulata/plana
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		100.32	94.01	94.14
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			28.3	37.3	37.4
Corectie totala bruta procentuala			35%	59%	59%
Numar corectii			2	3	3
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUISA (Euro/mp) -		100.00			
Valoare justa totala propusa (Euro)		28,000			
Valoare justa totala propusa (Lei)		139,360			

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;
- *Localizare:*
 - S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor 1, 2 si 3 fiind amplasate in zone mai slabe a localitatii. In urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor din zonele marginale, respectiv semicentrale sunt cu aprox. 20-40% mai mari fata de cele din zona centrala a orasului.
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.

 - Comparabila 2 se corecteaza cu $(717-280)/100 * 0.5\% = 2 \%$
 - Comparabila 3 se corecteaza cu $(2200-280)/100 * 0.5\% = 10 \%$
- *Destinatia (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Utilități disponibile*
 - S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 1, 2 si 3 pentru lipsa utilitatilor pe proprietate.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Topografie:*
 - Nu au fost necesare ajustari.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 1, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **100 EUR/mp**.

Total valoare justa = 139.360 LEI

Metoda reziduala

Metoda reziduală – utilizată când valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi determinată cu precizie, venitul anual generat de proprietate este cunoscut sau poate fi estimat și se pot extrage de pe piață ratele de capitalizare separate pentru clădiri și teren; dacă celelalte elemente pot fi fundamentate pentru prezenta evaluare pe baze de piață, ratele de capitalizare separate nu pot fi determinate;

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin **metoda capitalizarii directe**. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create.

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potential (**VBP**) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriiile practicate pe piata imobiliara specifica pentru spatii comerciale in zona sunt la un nivel mediu de 8.77-13.3 EUR/mp/luna in orasul ONESTI. Efectuand corectiile pentru suprafata, localizare, finisaje, rezulta un nivel al chiriei obtenabile pentru proprietatea evaluata.
- Venitul brut efectiv (**VBE**) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- Venitul net efectiv (**VNE**) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, si anume: cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii, amortizari, management, paza, curatenie etc.).

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Rata de capitalizare a fost determinata astfel:

COMPARABILE		A	B	C	D	E
Chirie lunara solicitata		500	2460	700	500	600
Venit Brut Potential (EUR/an)		6,000	29,520	8,400	6,000	7,200
Grad de ocupare (% din VBP)		5,100	25,092	7,140	5,100	6,120
Venit Brut Efectiv (EUR/an)		5,100	25,092	7,140	5,100	2,880
Cheltuieli aferente proprietarului (% din VBE)	7%	357	1,756	500	357	202
Venit Net din Exploatare (EUR/an)		4,743	23,336	6,640	4,743	2,678
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)		50,000	256,250	64,000	45,000	30,000
Rata de capitalizare (%)		9.49%	9.11%	10.38%	10.54%	8.93%
A fost selectata comparabila C (rotunjita)	C	10%				

Rata de capitalizare utilizata a fost estimata tinand seama si de informatiile avute despre chirii si oferte de vanzare pentru proprietati cu caracteristici asemanatoare din zona in care se afla imobilul evaluat, dar și de informatiile comunicate de marile companii imobiliare (CBRE, DTZ, THE ADVISERS/KNIGHT FRANK, JLL, COLLIERS).

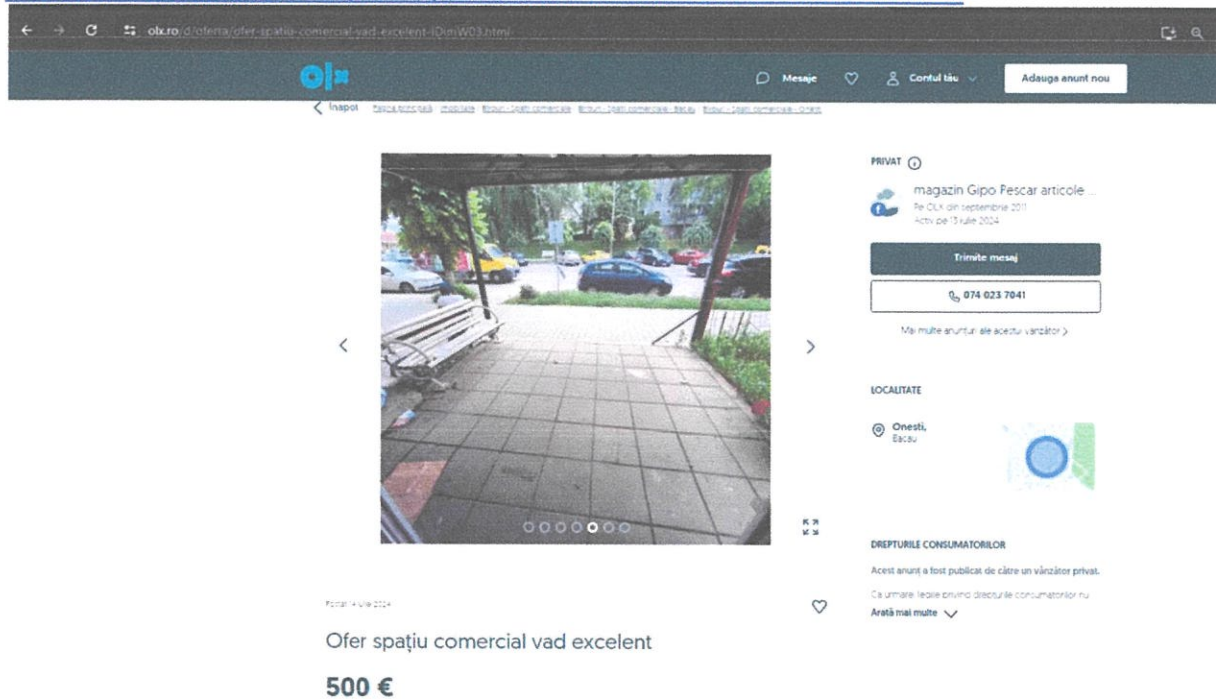
De asemenea in evaluarea proprietatii am folosit urmatoarele:

- ***Din valoarea determinata prin venit a fost scazuta valoarea spatiului comercial/balcoane determinat prin cost, rezultand valoarea terenului.***

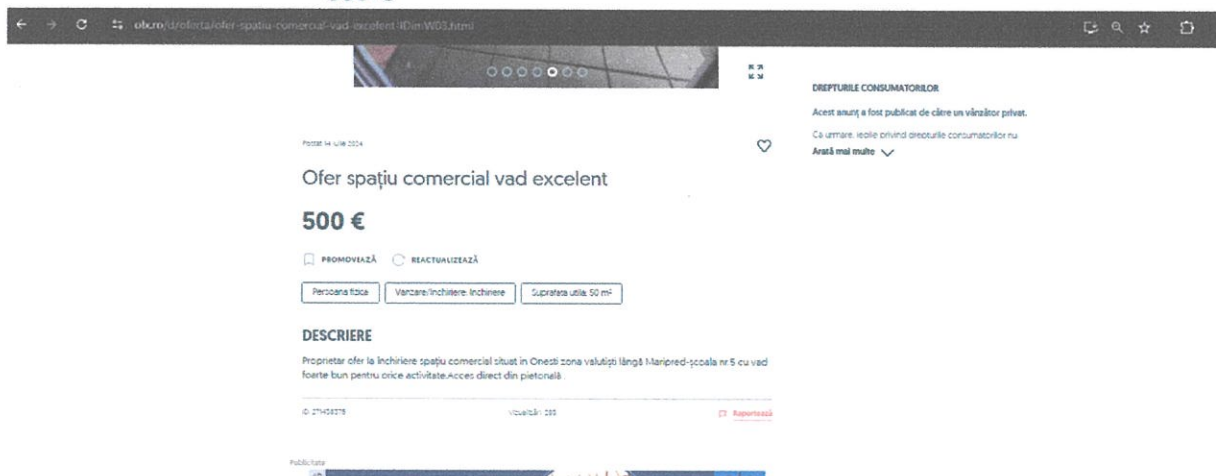
Oferte chirii ONESTI

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/ofer-spatiu-comercial-vad-excelent-IDimW03.html>



The screenshot shows the OLX website interface. At the top, there's a navigation bar with the OLX logo, a search bar, and links for 'Message', 'Contul tau', and 'Adauga anunt nou'. Below the navigation bar, there's a large image of a paved area with a bench and parked cars. To the right of the image, there's a sidebar with the seller's profile: 'magazin Gipo Pescar articole...', 'Pe OLX din septembrie 2011', 'Activ pe 13 iulie 2024', a 'Trimite mesaj' button, and a phone number '074 023 7041'. Below the image, the text reads 'Ofert spațiu comercial vad excelent' and '500 €'. At the bottom, there's a section for 'DREPTURILE CONSUMATORILOR'.



This screenshot shows the details of the OLX advertisement. It includes the title 'Ofert spațiu comercial vad excelent' and the price '500 €'. Below the price, there are buttons for 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ', and a section for 'Persoana fizica' with options for 'Vanzare/inchiriere-inchiriere' and 'Suprafata utila: 50 m²'. The 'DESCRIERE' section states: 'Proprietar ofer la inchiriere spațiu comercial situat in Onesti zona valutiști lângă Manișed-scoala nr 5 cu vad foarte bun pentru orice activitate. Acces direct din pietonală.' Below the description, there's a section for 'Publicitate' with a bar chart showing the number of views and a 'Raportează' button.

10 euro/mp
Suprafata de 50 mp

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-ultracentral-205-mp-de-inchiriat-vanzare-IDhK1e6.html>

SPATIU ULTRACENTRAL 205 MP DE ÎNCHIRIAT/VÂNZARE

12 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Firma **Vânzare/închiriere: închiriere** **Suprafața utilă: 205 m²**

DESCRIERE

De închiriat/vânzare:
-Spatiu comercial situat ultracentral în Onești, Bulevardul Belvedere nr 1 în suprafața de 205 mp.
Are în vecinătate BCR, DIGI, Pepco, restaurante, cafenele, terase, cabinete medicale, farmacia, fundația culturală G. Călinescu precum și vicinitate către cele mai reprezentative clădiri din Onești: Catedrala Ortodoxă, Hotel Trotus, Casa de Cultură a Sindicatelor și nou renovata piațetă dintre acestea.
Spatul este liber de sarcini și conectat la toate utilitățile: gaze, apă caldă caldă, curent 380V.
Se închiriază pe minim 5 ani.

Preț închiriere 12€+TVA pe mp/suprafața construită-200 mp—2400€+TVA/lună
Preț vânzare 1250€ pe mp suprafața construită-200 mp—250000€

FIRMA
Puscalau Catalin
Pe OLX din august 2012
Activ pe 05 iulie 2024

LOCALITATE
Onești, Bacău

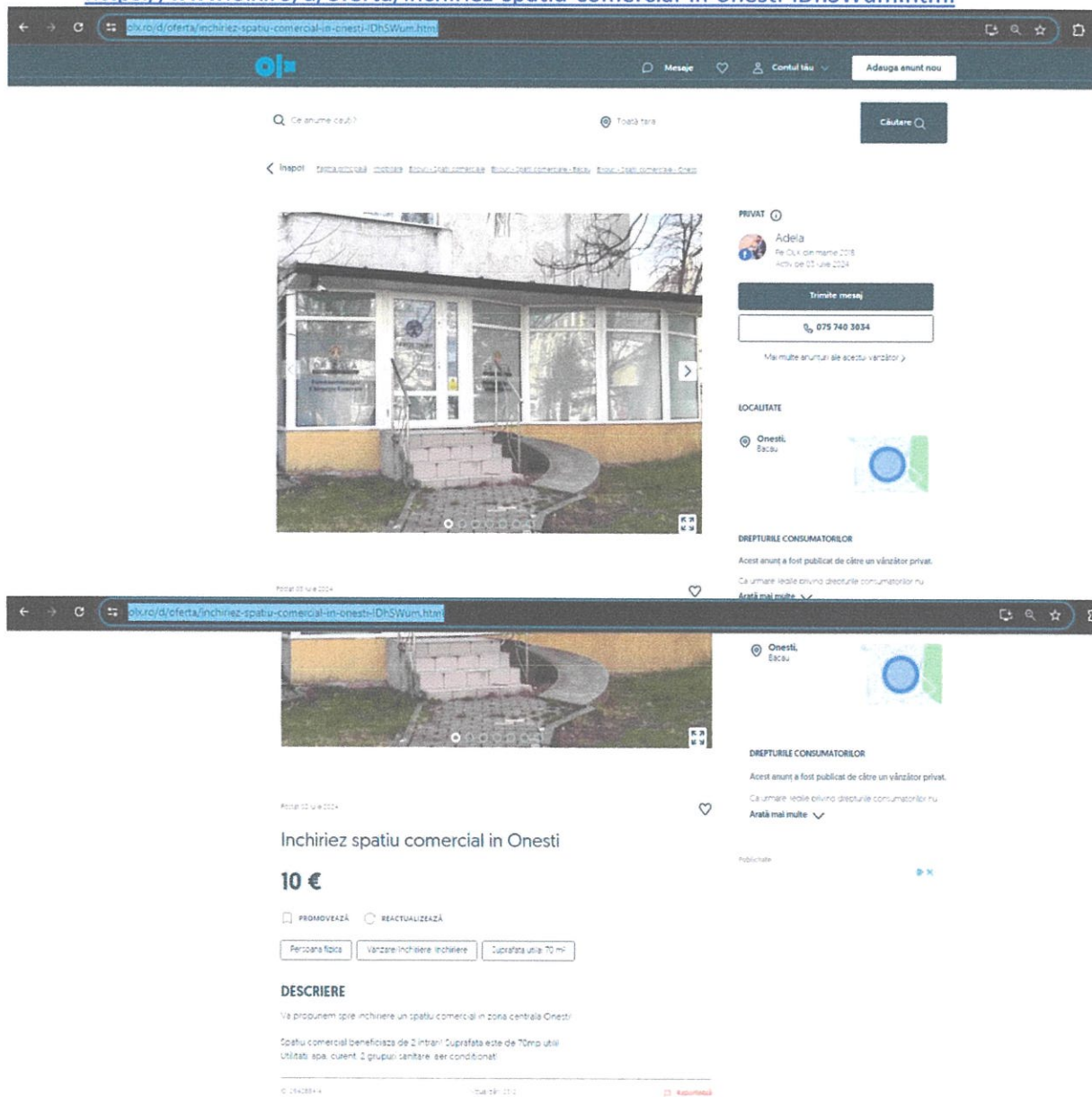
DESPRE COMPANIE
Nume firmă: ZERHARD CACA S.R.L.
CUI: RO6067791
Număr de telefon: 0744594326
Arită mai multe

DEPTURILE CONSUMATORILOR
Acest anunț a fost publicat de către o firmă.
In calitate de consumator, toate achizițiile ne care le faci
Arită mai multe

Suprafat de 205 mp
Chiria 12 euro/mp

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-in-onesti-IDhSWum.html>



Privat  **Adela**
Pe OLX din martie 2018
Activ pe 03 iunie 2024

[Trimite mesaj](#)

[075 740 3034](#)

[Mai multe anunțuri de acestu vânzător >](#)

LOCALITATE

 **Onesti, Bacau**



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Căutăm să vedem oviuno drepturile consumatorilor nu

[Arată mai multe](#)

Inchiriez spatiu comercial in Onesti

10 €

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

[Persoana fizica](#) [Vânzare/închiriere/închiriere](#) [Suprafata utila: 70 mp](#)

DESCRIERE

Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial in zona centrala Onesti.

Spatiu comercial beneficiaza de 2 intrari! Suprafata este de 70mp utili.

Utilitati apa, curent, 2 grupuri sanitare, aer conditionat.

© 2024 OLX.ro Tutela datelor 13 [Raportare](#)

Suprafat de 70 mp, chiria 10 euro/mp

Comparabila 4

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-onesti-central-85514182>

Spațiu comercial, de 57 mp, în Central
Central, Județul Bacău - Vezi Harta

8.77 € / mp / luna
500 € / luna

Magdalena Maria
Broker Imobiliar
Imperial Center Agency
0740069469
0745228937

Trimite mesaj

Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.
Activati

Spațiu comercial, de 57 mp, în Central - 500 € / luna
Central, Județul Bacău - Vezi Harta

Descriere
Spatiu de inchiriat sau vanzare in zona Mal - Onesti

IMPERIAL CENTER AGENCY va ofera spre inchiriere un spatiu comercial in Onesti

Suprafata spatiului este 56 mp

- CT, camere de supraveghere curent trifazic, deschidere openspace baie

Pretabil pentru diverse activitati: salon cosmetica - coafor (frizerie) ,cabinet medical(veterinar) , birouri, magazin, fara fast- food.

Pret chirie 500 eur/luna + 2 luni garantie

8.77 euro/mp

Suprafata de 56 mp

Comparabila 5

<https://www.visimob.ro/ro/catalog:visimob/Inchirieri/Spatii-comerciale/Spatiu-Comercial--Ultracentral.html>

The screenshot displays a web browser window with the URL <https://www.visimob.ro/ro/catalog:visimob/Inchirieri/Spatii-comerciale/Spatiu-Comercial--Ultracentral.html>. The page layout includes a top navigation bar, a left sidebar with 'OFERTA NOASTRA' and 'PROIECTE IMOBILIARE' sections, and a main content area. The main content area features a large image of a modern commercial space, a contact number (TEL: 0745 301 136), and a listing box for 'SPATIU COMERCIAL- ULTRACENTRAL' with code 3921, priced at 600,00 EUR. Below this, a 'Detalii' section provides further information about the property.

OFERTA NOASTRA

- Vanziari
- Inchirieri
- Tenute oferta

Curs valutar **BNE**

1€ = 4.9737 lei
1\$ = 4.5689 lei

PROIECTE IMOBILIARE

- Poiana noua
- Calculator taxe notariale

Spatiu Comercial- Ultracentral

Home / Inchirieri / Spatii comerciale

TEL: 0745 301 136

SPATIU COMERCIAL- ULTRACENTRAL
Cod: 3921

Pret: 600,00 EUR Contacteaza agentie

Detalii

Categorie	Spatii comerciale
Suprafata	45 mp
Zona	Ultracentral
Localitate	Onesti
Judet	Bacau
Detalii	Spatiu comercial de inchiriat - Zona Ultracentral, recent renovat, cu un vad foarte bun, dotat cu centrala termica proprie, geamuri termopan, baie, gresie, falanta. Pret: 600 Euro/Luna.

Chiria 13.3 euro/mp; suprafata de 45 mp

Calculul efectuat pentru determinarea valorii de randament a terenurilor:

1. Teren intravilan ,c.c., situat in Mun. Onesti, B- dul Oituz, nr.26,

TABEL CENTRALIZATOR

Onesti

CURS VALUTAR

4.9772

Data PIF =2010				Ac-17			Onesti	
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2023- 2024	cost curent (LEI) 2023- 2024	Coef. Corectie	Coef. Corectie	cost curent
Spatiu comercial (extindere sp com)			6,538.3					0.00
								0.00
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								6,538.32
COST TOTAL LEI cu TVA								111,151.39
	0					1.000	1.003	111,485
CIB LEI cu TVA								111,485
CIB LEI fara TVA								93,685
CIB euro fara TVA								18,822.78
CIB euro/mp fara TVA								1,107.22

Depreciere fizica	EURO	%
- recuperabila	0	0.00%
- nerecuperabila	13,552	72.00%
Depreciere fizica totala	13,552	72.0%

Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	0	0.0%
Depreciere functionala totala	0	0.0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	24	60	40%	16.00%
Compartimentari	11%	24	30	80%	8.80%
Acoperis	6%	24	30	80%	4.80%
Finisaje exterioare	5%	24	30	80%	4.00%
Finisaje interioare	20%	12	10	120%	24.00%
Instalatii	18%	24	30	80%	14.40%
Depreciere fizica nerecuperab	100%				72.00%

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	1,107
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	17.00
CIB total	EURO	18,823
Depreciere fizica totala	%	72.00%
Depreciere functionala	%	0.00%
Depreciere economica	%	0.00%
Total depreciere %	%	72.00%
Total depreciere	EURO	13,552
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	5,270
	EURO	5,270
VALOARE SPATIU COMERCIAL	EURO/mp	
	LEI	26,230

VALOAREA ESTIMATA PE BAZA		
SPATIU COMERCIAL (EXTINDERE)		
Suprafata utila (mp)		14.45
Chiria lunara (EUR/luna/mp)		5
Chiria lunara (EUR/luna)		79
Venit brut potential VBP (EUR/an)		945
Grad de ocupare		90%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		851
Cheltuieli de exploatare		
- Fixe	RON	EUR
- Taxe proprietate	262	53
- Asigurare	100	20
- Altele	100	20
Subtotal cheltuieli fixe		93
- Variabile	%	
- Management	0.0%	0
- Administrator	1.0%	9
- Salarii personal intretinere	0.0%	0
- Utilitati spatii comune	0.0%	0
- Reparatii-intretinere	0.0%	0
- Altele	1%	9
Subtotal cheltuieli variabile		17
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		110
Rata cheltuielilor de exploatare		13%
Venit net din exploatare (EUR/an)		741
Rata venit net din exploatare		87%
Rata de capitalizare		10%
Valoare randament total (eur) rotund		7,406 7,410 €
Valoare randament stadiu actual		7,410 € 36,654 lei
Valoare cost spatiu comercial	EUR	5,270 €
Valoare teren total	EUR	2,140 €
Valoare teren total	LEI	10,700
Valoare teren/mp EUR		126 €
Valoare teren/mp LEI		630 lei

Vteren venit= 10.700 Lei

2. Teren intravilan ,c.c., situat in Mun. Onesti, B-dul Republicii, nr.53

TABEL CENTRALIZATOR

Onesti

CURS VALUTAR							4.9772	
Onesti								
Data PIF =2005				Ac=212		Onesti		
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2023- 2024	cost curent (LEI) 2023- 2024	Coef. Corectie	Coef. Corectie	cost curent
Spatiu comercial			7,769.4					0.00
								0.00
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								7,769.41
COST TOTAL LEI cu TVA								1,647,114.75
	0					1,000	1.000	1,647,115
CIB LEI cu TVA								1,647,115
CIB LEI fara TVA								1,384,130
CIB euro fara TVA								278,094.12
CIB euro/mp fara TVA								1.311.76

Depreciere fizica	EURO	%
- recuperabila	0	0.00%
- nerecuperabila	199,199	71.63%
Depreciere fizica totala	199,199	71.6%

Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	0	0.0%
Depreciere functionala totala	0	0.0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	19	80	24%	9.50%
Compartimentari	11%	19	50	38%	4.18%
Acoperis	6%	19	30	63%	3.80%
Finisaje exterioare	5%	19	20	95%	4.75%
Finisaje interioare	20%	19	10	190%	38.00%
Instalatii	18%	19	30	63%	11.40%
Depreciere fizica nerecuperabil	100%				71.63%

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	1,312
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	212.00
CIB total	EURO	278,094
Depreciere fizica totala	%	71.63%
Depreciere functionala	%	0.00%
Depreciere economica	%	0.00%
Total depreciere %	%	71.63%
Total depreciere	EURO	199,199
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	78,895
VALOARE SPATIU COMERCIAL	EURO	78,900
	EURO/mp	
	LEI	392,700

VALOAREA ESTIMATA PE BAZA		
SPATIU COMERCIAL		
Suprafata utila (mp)		180.20
Chiria lunara (EUR/luna/mp)		7
Chiria lunara (EUR/luna)		1279
Venit brut potential VBP (EUR/an)		15,353
Grad de ocupare		85%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		13,050
Cheltuieli de exploatare		
- Fixe	RON	EUR
- Taxe proprietate	5066	1,018
- Asigurare	300	60
- Altele	100	20
Subtotal cheltuieli fixe		1,098
- Variabile	%	
- Management	0.0%	0
- Administrator	1.0%	131
- Salarii personal intretinere	0.0%	0
- Utilitati spatii comune	0.0%	0
- Reparatii-intretinere	0.0%	0
- Altele	1%	131
Subtotal cheltuieli variabile		261
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		1,359
Rata cheltuielilor de exploatare		10%
Venit net din exploatare (EUR/an)		11,691
Rata venit net din exploatare		90%
Rata de capitalizare		10%
Valoare randament total (eur) rotund		116,909 116,910 €
Valoare randament stadiu actual		116,910 € 578,307 lei
Valoare cost spatiu comercial	EUR	78,900 €
Valoare teren total	EUR	38,010 €
Valoare teren total	LEI	189,200
Valoare teren/mp EUR		102 €
Valoare teren/mp LEI		506 lei

Vteren venit= 189.200 lei

3. Teren intravilan ,c.c., situat in Mun. Onesti, B-dul Republicii, nr.55

TABEL CENTRALIZATOR

Onesti

Onesti							CURS VALUTAR		4.9772
Data PIF =1999					Ac355		Onesti		
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	Indice 2023- 2024	cost curent (LEI) 2023- 2024	Coef. Corectie	Coef. Corectie	cost curent	
Spatiu comercial			6,693.3					0.00	
								0.00	
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA									7,769.41
COST TOTAL LEI cu TVA									1,647,114.75
	0					1.000	1.000	1,647,115	
CIB LEI cu TVA									1,647,115
CIB LEI fara TVA									1,384,130
CIB euro fara TVA									278,094.12
CIB euro/mp fara TVA									783.36

Depreciere fizica	EURO	%
- recuperabila	0	0.00%
- nerecuperabila	138,120	49.67%
Depreciere fizica totala	138,120	49.7%

Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	0	0.0%
Depreciere functionala totala	0	0.0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	25	80	31%	12.50%
Compartimentari	11%	25	50	50%	5.50%
Acoperis	6%	25	30	83%	5.00%
Finisaje exterioare	5%	20	20	100%	5.00%
Finisaje interioare	20%	10	30	33%	6.67%
Instalatii	18%	25	30	83%	15.00%
Depreciere fizica nerecuperabil	100%				49.67%

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	783
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	355.00
CIB total	EURO	278,094
Depreciere fizica totala	%	49.67%
Depreciere functionala	%	0.00%
Depreciere economica	%	0.00%
Total depreciere %	%	49.67%
Total depreciere	EURO	138,120
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	139,974
	EURO	139,970
VALOARE SPATIU COMERCIAL	EURO/mp	
	LEI	696,660

VALOAREA ESTIMATA PE BAZA		
SPATIU COMERCIAL		
Suprafata utila (mp)		301.75
Chiria lunara (EUR/luna/mp)		6
Chiria lunara (EUR/luna)		1811
Venit brut potential VBP (EUR/an)		21,726
Grad de ocupare		85%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		18,467
Cheltuieli de exploatare		
- Fixe	RON	EUR
- Taxe proprietate	8987	1,806
- Asigurare	600	121
- Altele	500	100
Subtotal cheltuieli fixe		2,027
- Variabile	%	
- Management	1.0%	185
- Administrator	1.0%	185
- Salarii personal intretinere	0.0%	0
- Utilitati spatii comune	0.5%	92
- Reparatii-intretinere	0.0%	0
- Altele	1%	185
Subtotal cheltuieli variabile		646
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		2,673
Rata cheltuielilor de exploatare		14%
Venit net din exploatare (EUR/an)		15,794
Rata venit net din exploatare		86%
Rata de capitalizare		10%
Valoare randament total (eur) rotund		157,941 157,940 €
Valoare randament stadiu actual		157,940 € 781,266 lei
Valoare cost spatiu comercial	EUR	139,970 €
Valoare teren total	EUR	17,970 €
Valoare teren total	LEI	89,400
Valoare teren/mp EUR		103 €
Valoare teren/mp LEI		514 lei

Vteren venit= 89.400 lei

4. Teren intravilan ,c.c., situat in Mun. Onesti ,Str. Victor Babes, nr.2D

TABEL CENTRALIZATOR

Onesti							CURS VALUTAR	4.9772
Data PIF =2010								
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	Indice 2023- 2024	cost curent (LEI) 2023- 2024	Coef. Corectie	Coef. Corectie	cost curent
Spatiu comercial			4,473.5					0.00
								0.00
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								5,323.47
COST TOTAL LEI cu TVA								202,291.99
	0					1.000	1.003	202,879
CIB LEI cu TVA								202,879
CIB LEI fara TVA								170,486
CIB euro fara TVA								34,253.45
CIB euro/mp fara TVA								901.41

Depreciere fizica	EURO	%
- recuperabila	0	0.00%
- nerecuperabila	14,041	40.99%
Depreciere fizica totala	14,041	41.0%

Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	0	0.0%
Depreciere functionala totala	0	0.0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	14	80	18%	7.00%
Compartimentari	11%	14	80	18%	1.93%
Acoperis	6%	10	30	33%	2.00%
Finisaje exterioare	5%	10	30	33%	1.67%
Finisaje interioare	20%	10	10	100%	20.00%
Instalatii	18%	14	30	47%	8.40%
Depreciere fizica nerecuperabil	100%				40.99%

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	901
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	38.00
CIB total	EURO	34,253
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	40.99%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0.00%
<i>Depreciere economica</i>	%	0.00%
Total depreciere %	%	40.99%
Total depreciere	EURO	14,041
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	20,212
	EURO	20,210
VALOARE SPATIU COMERCIAL	EURO/mp	
	LEI	100,590

VALOAREA ESTIMATA PE BAZA		
SPATIU COMERCIAL		
Suprafata utila (mp)		32.30
Chiria lunara (EUR/luna/mp)		8
Chiria lunara (EUR/luna)		258
Venit brut potential VBP (EUR/an)		3,101
Grad de ocupare		90%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		2,791
Cheltuieli de exploatare		
- Fixe	RON	EUR
- Taxe proprietate	1006	202
- Asigurare	200	40
- Altele	100	20
Subtotal cheltuieli fixe		262
- Variabile	%	
- Management	1.0%	28
- Administrator	2.0%	56
- Salarii personal intretinere	0.0%	0
- Utilitati spatii comune	0.0%	0
- Reparatii-intretinere	0.0%	0
- Altele	1%	28
Subtotal cheltuieli variabile		112
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		374
Rata cheltuielilor de exploatare		13%
Venit net din exploatare (EUR/an)		2,417
Rata venit net din exploatare		87%
Rata de capitalizare		10%
Valoare randament total (eur) rotund		24,167 24,170 €
Valoare randament stadiu actual		24,170 € 119,559 lei
Valoare cost spatiu comercial	EUR	20,210 €
Valoare teren total	EUR	3,960 €
Valoare teren total	LEI	19,700
Valoare teren/mp EUR		104 €
Valoare teren/mp LEI		520 lei

Vteren venit= 19.700 lei

5. Teren intravilan ,c.c., situat in Mun. Onesti ,B-dul Republicii, nr.19

TABEL CENTRALIZATOR

Onesti

Onesti							CURS VALUTAR		4.9772	
Data PIF =2000					Ac=4		Onesti			
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2023- 2024	cost curent (LEI) 2023- 2024	Coef. Corectie	Coef. Corectie	cost curent		
Spatiu comercial (balcon)			5,945.9					0.00		
								0.00		
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA									0.00	
COST TOTAL LEI cu TVA									5,686.44	
	0					1.000	1.003	5,		

Depreciere fizica	EURO	%
- recuperabila	0	0.00%
- nerecuperabila	362	37.63%
Depreciere fizica totala	362	37.6%

Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	0	0.0%
Depreciere functionala totala	0	0.0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	24	80	30%	12.00%
Compartimentari	11%	24	80	30%	3.30%
Acoperis	6%	10	30	33%	2.00%
Finisaje exterioare	5%	10	30	33%	1.67%
Finisaje interioare	20%	10	30	33%	6.67%
Instalatii	18%	20	30	67%	12.00%
Depreciere fizica nerecuperab	100%				37.63%

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	241
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	4.00
CIB total	EURO	963
Depreciere fizica totala	%	37.63%
Depreciere functionala	%	0.00%
Depreciere economica	%	0.00%
Total depreciere %	%	37.63%
Total depreciere	EURO	362
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	601
	EURO	600
VALOARE SPATIU COMERCIAL	EURO/mp	
	LEI	2,990

VALOAREA ESTIMATA PE BAZA		
EXTINDERE SPATIU COMERCIAL		
Suprafata utila (mp)		3.40
Chiria lunara (EUR/luna/mp)		5
Chiria lunara (EUR/luna)		16
Venit brut potential VBP (EUR/an)		196
Grad de ocupare		90%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		176
Cheltuieli de exploatare		
- Fixe	RON	EUR
- Taxe proprietate	45	9
- Asigurare	100	20
- Altele	100	20
Subtotal cheltuieli fixe		49
- Variabile	%	
- Management	2.0%	4
- Administrator	2.0%	4
- Salarii personal intretinere	0.0%	0
- Utilitati spatii comune	0.0%	0
- Reparatii-intretinere	0.0%	0
- Altele	7%	12
Subtotal cheltuieli variabile		19
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		69
Rata cheltuielilor de exploatare		39%
Venit net din exploatare (EUR/an)		108
Rata venit net din exploatare		61%
Rata de capitalizare		10%
Valoare randament total (eur) rotund		1,077 1,080 €
Valoare randament stadiu actual		1,080 € 5,342 lei
Valoare cost spatiu comercial	EUR	600 €
Valoare teren total	EUR	480 €
Valoare teren total	LEI	2,400
Valoare teren/mp EUR		120 €
Valoare teren/mp LEI		600 lei

Vteren venit= 2.400 lei

6. Teren intravilan ,c.c., situat in Mun. Onesti, Str. Casinului, nr.2,

TABEL CENTRALIZATOR

Onesti

							CURS VALUTAR	4.9772
Data PIF =2010				Ac=36			Onesti	
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	Indice 2023- 2024	cost curent (LEI) 2023- 2024	Coef. Corectie	Coef. Corectie	cost curent
Spatiu comercial			4.473.5					0.00
								0.00
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								5,323.47
COST TOTAL LEI cu TVA								191,645.05
	0					1.000	1.003	192,201
CIB LEI cu TVA								192,201
CIB LEI fara TVA								161,513
CIB euro fara TVA								32,450.63
CIB euro/mp fara TVA								901.41

Depreciere fizica	EURO	%
- recuperabila	0	0.00%
- nerecuperabila	13,562	41.79%
Depreciere fizica totala	13,562	41.8%

Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	0	0.0%
Depreciere functionala totala	0	0.0%

Calcul deprecieri fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la deprecieri totala
Structura rezistenta	40%	14	80	18%	7.00%
Compartimentari	11%	14	80	18%	1.93%
Acoperis	6%	14	30	47%	2.80%
Finisaje exterioare	5%	10	30	33%	1.67%
Finisaje interioare	20%	10	10	100%	20.00%
Instalatii	18%	14	30	47%	8.40%
Depreciere fizica nerecuperabil	100%				41.79%

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	901
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	36.00
CIB total	EURO	32,451
Depreciere fizica totala	%	41.79%
Depreciere functionala	%	0.00%
Depreciere economica	%	0.00%
Total deprecieri %	%	41.79%
Total deprecieri	EURO	13,562
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	18,889
VALOARE SPATIU COMERCIAL	EURO	18,890
	EURO/mp	
	LEI	94,020

VALOAREA ESTIMATA PE BAZA		
SPATIU COMERCIAL		
Suprafata utila (mp)		30.60
Chiria lunara (EUR/luna/mp)		8
Chiria lunara (EUR/luna)		245
Venit brut potential VBP (EUR/an)		2,938
Grad de ocupare		90%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		2,644
Chetuieli de exploatare		
- Fixe	RON	EUR
- Taxe proprietate	940	189
- Asigurare	100	20
- Altele	100	20
Subtotal chetuieli fixe		229
- Variabile	%	
- Management	1.0%	26
- Administrator	2.0%	53
- Salarii personal intretinere	0.0%	0
- Utilitati spatii comune	0.0%	0
- Reparatii-intretinere	0.0%	0
- Altele	1%	26
Subtotal chetuieli variabile		106
Total chetuieli de exploatare (EUR/an)		335
Rata chetuielilor de exploatare		13%
Venit net din exploatare (EUR/an)		2,309
Rata venit net din exploatare		87%
Rata de capitalizare		10%
Valoare randament total (eur) rotund		23,090 23,090 €
Valoare randament stadiu actual		23,090 € 114,217 lei
Valoare cost spatiu comercial	EUR	18,890 €
Valoare teren total	EUR	4,200 €
Valoare teren total	LEI	20,900
Valoare teren/mp EUR		117 €
Valoare teren/mp LEI		580 lei

Vteren venit= 20.900 lei

7. Teren intravilan ,c.c., situat in Mun. Onesti, Str. Dr. Victor Babes, nr.2C

TABEL CENTRALIZATOR

Onesti								CURS VALUTAR	4.9772
Data PIF =2010									
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	Ac=72	Indice 2023- 2024	cost curent (LEI) 2023- 2024	Coef. Corectie	Coef. Corectie	cost curent
Spatiu comercial			4,473.5						0.00
									0.00
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA									5,323.47
COST TOTAL LEI cu TVA									383,290.09
							1.000	1.003	384,402
CIB LEI cu TVA									384,402
CIB LEI fara TVA									323,027
CIB euro fara TVA									64,901.27
CIB euro/mp fara TVA									901.41

Depreciere fizica	EURO	%
- recuperabila	0	0.00%
- nerecuperabila	26,604	40.99%
Depreciere fizica totala	26,604	41.0%

Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	0	0.0%
Depreciere functionala totala	0	0.0%

Calcul deprecieri fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la deprecieri totala
Structura rezistenta	40%	14	80	18%	7.00%
Compartimentari	11%	14	80	18%	1.93%
Acoperis	6%	10	30	33%	2.00%
Finisaje exterioare	5%	10	30	33%	1.67%
Finisaje interioare	20%	10	10		

VALOAREA ESTIMATA PE BAZA		
SPATIU COMERCIAL		
Suprafata utila (mp)		61.20
Chiria lunara (EUR/luna/mp)		8
Chiria lunara (EUR/luna)		490
Venit brut potential VBP (EUR/an)		5,875
Grad de ocupare		90%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		5,288
Cheltuieli de exploatare		
- Fixe	RON	EUR
- Taxe proprietate	1906	383
- Asigurare	200	40
- Altele	100	20
Subtotal cheltuieli fixe		443
- Variabile	%	
- Management	2.0%	106
- Administrator	2.0%	106
- Salarii personal intretinere	0.0%	0
- Utilitati spatii comune	0.0%	0
- Reparatii-intretinere	0.0%	0
- Altele	1%	53
Subtotal cheltuieli variabile		264
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		708
Rata cheltuielilor de exploatare		13%
Venit net din exploatare (EUR/an)		4,580
Rata venit net din exploatare		87%
Rata de capitalizare		10%
Valoare randament total (eur) rotund		45,800 45,800 €
Valoare randament stadiu actual		45,800 € 226,554 lei
Valoare cost spatiu comercial	EUR	38,300 €
Valoare teren total	EUR	7,500 €
Valoare teren total	LEI	37,300
Valoare teren/mp EUR		104 €
Valoare teren/mp LEI		520 lei

Vteren venit= 37.300 lei

8. Teren intravilan ,c.c., situat in Mun. Onesti, Str. Dr. Victor Babes, nr.2E

TABEL CENTRALIZATOR

Onesti

CURS VALUTAR

4.9772

Data PIF =2010				Ac=21			Onesti	
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2023- 2024	cost curent (LEI) 2023- 2024	Coef. Corectie	Coef. Corectie	cost curent
Spatiu comercial			4,473.5					0.00
								0.00
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								5,323.47
COST TOTAL LEI cu TVA								111,792.94
						1.000	1.003	112,117
CIB LEI cu TVA								112,117
CIB LEI fara TVA								94,216
CIB euro fara TVA								18,929.54
CIB euro/mp fara TVA								901.41

Depreciere fizica	EURO	%
- recuperabila	0	0.00%
- nerecuperabila	7,760	40.99%
Depreciere fizica totala	7,760	41.0%

Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	0	0.0%
Depreciere functionala totala	0	0.0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	14	80	18%	7.00%
Compartimentari	11%	14	80	18%	1.93%
Acoperis	6%	10	30	33%	2.00%
Finisaje exterioare	5%	10	30	33%	1.67%
Finisaje interioare	20%	10	10	100%	20.00%
Instalatii	18%	14	30	47%	8.40%
Depreciere fizica nerecuperab	100%				<

VALOAREA ESTIMATA PE BAZA		
SPATIU COMERCIAL		
Suprafata utila (mp)		17.85
Chiria lunara (EUR/luna/mp)		8
Chiria lunara (EUR/luna)		143
Venit brut potential VBP (EUR/an)		1,714
Grad de ocupare		90%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		1,542
Cheltuieli de exploatare		
- Fixe	RON	EUR
- Taxe proprietate	556	112
- Asigurare	150	30
- Altele	100	20
Subtotal cheltuieli fixe		162
- Variabile	%	
- Management	1.0%	15
- Administrator	1.0%	15
- Salarii personal intretinere	0.0%	0
- Utilitati spatii comune	0.0%	0
- Reparatii-intretinere	0.0%	0
- Altele	1%	15
Subtotal cheltuieli variabile		46
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		208
Rata cheltuielilor de exploatare		14%
Venit net din exploatare (EUR/an)		1,334
Rata venit net din exploatare		86%
Rata de capitalizare		10%
Valoare randament total (eur) rotund		13,340 13,340 €
Valoare randament stadiu actual		13,340 € 65,988 lei
Valoare cost spatiu comercial	EUR	11,170 €
Valoare teren total	EUR	2,170 €
Valoare teren total	LEI	10,800
Valoare teren/mp EUR		103 €
Valoare teren/mp LEI		510 lei

Vteren venit= 10.800 lei

9.Teren intravilan ,c.c., situat in Mun. Onesti, Str. Casinului, nr.6,

TABEL CENTRALIZATOR

Onesti

Onesti							CURS VALUTAR		4.9772
Data PIF=2010				Ac=54			Onesti		
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2023- 2024	cost curent (LEI) 2023- 2024	Coef. Corectie	Coef. Corectie	cost curent	
Spatlu comercial			4,473.5					0.00	
								0.00	
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA									5,323.47
COST TOTAL LEI cu TVA									340,702.30
	0					1.000	1.003	341,690	
CIB LEI cu TVA									341,690
CIB LEI fara TVA									287,135
CIB euro fara TVA									57,690.01
CIB euro/mp fara TVA									901.41

Depreciere fizica	EURO	%
- recuperabila	0	0.00%
- nerecuperabila	24,110	41.79%
Depreciere fizica totala	24,110	41.8%

Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	0	0.0%
Depreciere functionala totala	0	0.0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	14	80	18%	7.00%
Compartimentari	11%	14	80	18%	1.93%
Acoperis	6%	14	30	47%	2.80%
Finisaje exterioare	5%	10	30	33%	1.67%
Finisaje interioare	20%	10	10	100%	20.00%
Instalatii	18%	14	30	47%	8.40%
Depreciere fizica nerecuperabil	100%				41.79%

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	901
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	64.00
CIB total	EURO	57,690
Depreciere fizica totala	%	41.79%
Depreciere functionala	%	0.00%
Depreciere economica	%	0.00%
Total depreciere %	%	41.79%
Total depreciere	EURO	24,110
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	33,580
	EURO	33,580
VALOARE SPATIU COMERCIAL	EURO/mp	
	LEI	167,130

VALOAREA ESTIMATA PE BAZA		
SPATIU COMERCIAL		
Suprafata utila (mp)		54.40
Chiria lunara (EUR/luna/mp)		8
Chiria lunara (EUR/luna)		435
Venit brut potential VBP (EUR/an)		5,222
Grad de ocupare		90%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		4,700
Cheltuieli de exploatare		
- Fixe	RON	EUR
- Taxe proprietate	1671	336
- Asigurare	200	40
- Altele	100	20
Subtotal cheltuieli fixe		396
- Variabile	%	
- Management	1.0%	47
- Administrator	2.0%	94
- Salarii personal intretinere	0.0%	0
- Utilitati spatii comune	0.0%	0
- Reparatii-intretinere	0.0%	0
- Altele	1%	47
Subtotal cheltuieli variabile		188
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		584
Rata cheltuielilor de exploatare		12%
Venit net din exploatare (EUR/an)		4,116
Rata venit net din exploatare		88%
Rata de capitalizare		10%
Valoare randament total (eur) rotund		41,161 41,160 €
Valoare randament stadiu actual		41,160 € 203,602 lei
Valoare cost spatiu comercial	EUR	33,580 €
Valoare teren total	EUR	7,580 €
Valoare teren total	LEI	37,700
Valoare teren/mp EUR		118 €
Valoare teren/mp LEI		590 lei

Vteren venit= 37.700 lei

10. Teren intravilan ,c.c., situat in Mun. Onesti, Str. General Radu Rossetti, nr.4

TABEL CENTRALIZATOR

Onesti

CURS VALUTAR							4.9772	
Onesti								
Data PIF =2000				Ac=46		Onesti		
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	Indice 2023- 2024	cost curent (LEI) 2023- 2024	Coef. Corectie	Coef. Corectie	cost curent
Spatiu comercial (balcon)			5,945.9					0.00
								0.00
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								0.00
COST TOTAL LEI cu TVA								65,394.12
	0					1.000	1.003	65,584
CIB LEI cu TVA								65,584
CIB LEI fara TVA								55,112
CIB euro fara TVA								11,072.97
CIB euro/mp fara TVA								240.72

Depreciere fizica	EURO	%
- recuperabila	0	0.00%
- nerecuperabila	4,167	37.63%
Depreciere fizica totala	4,167	37.6%

Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	0	0.0%
Depreciere functionala totala	0	0.0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	24	80	30%	12.00%
Compartimentari	11%	24	80	30%	3.30%
Acoperis	6%	10	30	33%	2.00%
Finisaje exterioare	5%	10	30	33%	1.67%
Finisaje interioare	20%	10	30	33%	6.67%
Instalatii	18%	20	30	67%	12.00%
Depreciere fizica nerecuperabil	100%				37.63%

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	241
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	46.00
CIB total	EURO	11,073
Depreciere fizica totala	%	37.63%
Depreciere functionala	%	0.00%
Depreciere economica	%	0.00%
Total depreciere %	%	37.63%
Total depreciere	EURO	4,167
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	6,906
VALOARE SPATIU COMERCIAL	EURO	6,910
	EURO/mp	
	LEI	34,390

VALOAREA ESTIMATA PE BAZA		
EXTINDERE SPATIU COMERCIAL		
Suprafata utila (mp)		19.55
Chiria lunara (EUR/luna/mp)		6
Chiria lunara (EUR/luna)		117
Venit brut potential VBP (EUR/an)		1,408
Grad de ocupare		85%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		1,196
Cheltuieli de exploatare		
- Fixe	RON	EUR
- Taxe proprietate	516	104
- Asigurare	200	40
- Altele	100	20
Subtotal cheltuieli fixe		164
- Variabile	%	
- Management	1.0%	12
- Administrator	2.0%	24
- Salarii personal intretinere	0.0%	0
- Utilitati spatii comune	0.0%	0
- Reparatii-intretinere	0.0%	0
- Altele	1%	12
Subtotal cheltuieli variabile		48
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		212
Rata cheltuielilor de exploatare		18%
Venit net din exploatare (EUR/an)		985
Rata venit net din exploatare		82%
Rata de capitalizare		10%
Valoare randament total (eur) rotund		9,847 9,850 €
Valoare randament stadiu actual		9,850 € 48,724 lei
Valoare cost spatiu comercial	EUR	6,910 €
Valoare teren total	EUR	2,940 €
Valoare teren total	LEI	14,600
Valoare teren/mp EUR		128 €
Valoare teren/mp LEI		640 lei

Vteren venit= 14.600 lei

11. Teren intravilan ,c.c., situat in Mun. Onesti, Strada Stirenului, nr. 8A**TABEL CENTRALIZATOR**

Onesti

							CURS VALUTAR	4.9772
Data PIF =2012								
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2023- 2024	cost curent (LEI) 2023- 2024	Coef. Corectie	Coef. Corectie	cost curent
Spatiu comercial (terasa)			4,951.7					0.00
								0.00
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								0.00
COST TOTAL LEI cu TVA								59,195.00
	0					1.000	1.000	59,195
CIB LEI cu TVA								59,195
CIB LEI fara TVA								49,744
CIB euro fara TVA								9,994.31
CIB euro/mp fara TVA								199.89

Depreciere fizica	EURO	%
- recuperabila	0	0.00%
- nerecuperabila	3,022	30.24%
Depreciere fizica totala	3,022	30.2%

Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	0	0.0%
Depreciere functionala totala	0	0.0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	12	60	20%	8.00%
Compartimentari	11%	12	50	24%	2.64%
Acoperis	6%	12	30	40%	2.40%
Finisaje exterioare	5%	12	30	40%	2.00%
Finisaje Interioare	20%	12	30	40%	8.00%
Instalatii	18%	12	30	40%	7.20%
Depreciere fizica nerecuperabil	100%				30.24%

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	200
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	50.00
CIB total	EURO	9,994
Depreciere fizica totala	%	30.24%
Depreciere functionala	%	0.00%
Depreciere economica	%	0.00%
Total depreciere %	%	30.24%
Total depreciere	EURO	3,022
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	6,972
	EURO	6,970
VALOARE SPATIU COMERCIAL	EURO/mp	
	LEI	34,690

VALOAREA ESTIMATA PE BAZA		
SPATIU COMERCIAL (TERASA)		
Suprafata utila (mp)		42.50
Chiria lunara (EUR/luna/mp)		4
Chiria lunara (EUR/luna)		149
Venit brut potential VBP (EUR/an)		1,785
Grad de ocupare		85%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		1,517
Cheltuieli de exploatare		
- Fixe	RON	EUR
- Taxe proprietate	520	105
- Asigurare	200	40
- Altele	100	20
Subtotal cheltuieli fixe		165
- Variabile	%	
- Management	2.0%	30
- Administrator	2.0%	30
- Salarii personal intretinere	0.0%	0
- Utilitati spatii comune	0.0%	0
- Reparatii-intretinere	0.0%	0
- Altele	2%	30
Subtotal cheltuieli variabile		91
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		256
Rata cheltuielilor de exploatare		17%
Venit net din exploatare (EUR/an)		1,261
Rata venit net din exploatare		83%
Rata de capitalizare		10%
Valoare randament total (eur) rotund		12,614 12,610 €
Valoare randament stadiu actual		12,610 € 62,377 lei
Valoare cost spatiu comercial	EUR	6,970 €
Valoare teren total	EUR	5,640 €
Valoare teren total	LEI	28,100
Valoare teren/mp EUR		113 €
Valoare teren/mp LEI		560 lei

Vteren venit=28.100 lei

12. Teren intravilan ,c.c., situat in Mun. Onesti, Str. Casinului, nr.2

TABEL CENTRALIZATOR

Onesti

Onesti							CURS VALUTAR		4.9772
Data PIF =2000				Ac=284			Onesti		
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	Indice 2023- 2024	cost curent (LEI) 2023- 2024	Coef. Corectie	Coef. Corectie	cost curent	
Spatiu comercial			2.642.9						0.00
									0.00
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA									7,362.77
COST TOTAL LEI cu TVA									1,472,554.39
	0					1.000	1.000		1,472,554
CIB LEI cu TVA									1,472,554
CIB LEI fara TVA									1,237,441
CIB euro fara TVA									248,621.85
CIB euro/mp fara TVA									887.94

Depreciere fizica	EURO	%
- recuperabila	0	0.00%
- nerecuperabila	139,560	56.13%
Depreciere fizica totala	139,560	56.1%

Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	0	0.0%
Depreciere functionala totala	0	0.0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	24	80	30%	12.00%
Compartimentari	11%	24	80	30%	3.30%
Acoperis	6%	25	30	83%	5.00%
Finisaje exterioare	5%	25	30	83%	4.17%
Finisaje interioare	20%	25	30	83%	16.67%
Instalatii	18%	25	30	83%	15.00%
Depreciere fizica nerecuperab	100%				56.13%

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	888
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	280.00
CIB total	EURO	248,622
Depreciere fizica totala	%	56.13%
Depreciere functionala	%	0.00%
Depreciere economica	%	0.00%
Total depreciere %	%	56.13%
Total depreciere	EURO	139,560
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	109,062
VALOARE SPATIU COMERCIAL	EURO	109,060
	EURO/mp	
	LEI	542,810

VALOAREA ESTIMATA PE BAZA		
SPATIU COMERCIAL		
Suprafata utila (mp)		238.00
Chiria lunara (EUR/luna/mp)		7
Chiria lunara (EUR/luna)		1666
Venit brut potential VBP (EUR/an)		19,992
Grad de ocupare		85%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		16,993
Chetuieli de exploatare		
- Fixe	RON	EUR
- Taxe proprietate	9716	1,952
- Asigurare	500	100
- Altele	400	80
Subtotal chetuieli fixe		2,133
- Variabile	%	
- Management	1.0%	170
- Administrator	1.0%	170
- Salarii personal intretinere	0.0%	0
- Utilitati spatii comune	1.0%	170
- Reparatii-intretinere	0.0%	0
- Altele	1%	170
Subtotal chetuieli variabile		680
Total chetuieli de exploatare (EUR/an)		2,813
Rata chetuielilor de exploatare		17%
Venit net din exploatare (EUR/an)		14,180
Rata venit net din exploatare		83%
Rata de capitalizare		10%
Valoare randament total (eur) rotund		141,804 141,800 €
Valoare randament stadiu actual		141,800 € 701,428 lei
Valoare cost spatiu comercial	EUR	109,060 €
Valoare teren total	EUR	32,740 €
Valoare teren total	LEI	163,000
Valoare teren/mp EUR		117 €
Valoare teren/mp LEI		580 lei

Vteren venit= 163.000 lei

7. Concluzii. Recomandarea valorii

Abordarea prin piața a evidențiat următoarele valori:

- abordarea prin comparație
- abordarea prin metoda reziduală

Estimarea finală a valorii se realizează, având în vedere criteriile specifice, respectiv:

Specificație	Abordarea prin metoda reziduală	Abordarea prin comparații
adecvarea	bună	bună
precizia	folosește numai date de piață precise	folosește numai date de piață precise
cantitatea de informații	mare	satisfacătoare

Având în vedere faptul că abordarea prin metoda reziduală și abordarea prin piața sunt precise, datorită criteriilor de mai sus (adecvare, precizie și în special cantitatea de informații - în abordarea prin metoda reziduală, respectiv abordarea prin comparație este mare), estimăm că valoarea justă pentru proprietățile imobiliare „TERENURI INTRAVILANE/CURTI CONSTRUCTII SI TEREN EXTRAVILAN/NEPRODUCTIV” situate în ONEȘTI, la data de 4.07.2024 este cea dată de abordarea prin metoda reziduală, respectiv abordarea prin piața: (rotunjit):

NR CRT	Proprietatea evaluată	CATEGORIA DE FOLOSINTĂ	ADRESA	CARTEA FUNCİARA	SUPRAFATA (mp)	PRET EURO/ mp	PRET LEI/MP	Valoare totală (lei)
1	Teren intravilan	Curti constructii	B- dul Oituz, nr.26, municipiul Onești	69083	17	126	630	10,700
2	Teren intravilan	Curti constructii	B-dul Republicii, nr.53, municipiul Onești	65268	114	77	383	43,700
3	Teren intravilan	Curti constructii	B-dul Republicii, nr.53, municipiul Onești	60636	374	102	506	189,200
4	Teren intravilan	Curti constructii	B-dul Republicii, nr.55, municipiul Onești	69152	174	103	514	89,400
5	Teren intravilan	Curti constructii	Str. Victor Babes, nr.2D, municipiul Onești	65244	38	104	520	19,700
6	Teren intravilan	Curti constructii	B-dul Republicii, nr.19, municipiul Onești	69183	4	120	600	2,400
7	Teren extravilan	Neproduktiv	Punct Balti, municipiul Onești	69135	913	5	25	22,750
8	Teren intravilan	Curti constructii	Strada Buciumului, nr.2, municipiul Onești	68839	8	78	388	3,090
9	Teren intravilan	Curti constructii	Str. Casinului, nr.2, municipiul Onești	63735	36	117	580	20,900
10	Teren intravilan	Curti constructii	Str. Dr. Victor Babes, nr.2C, municipiul Onești	66517	72	104	520	37,300
11	Teren intravilan	Curti constructii	Str. Dr. Victor Babes, nr.2E, municipiul Onești	66518	21	103	510	10,800
12	Teren intravilan	Curti constructii	Str. Casinului, nr.6, municipiul Onești	65274	64	118	590	37,700
13	Teren intravilan	Curti constructii	Str. General Radu Rossetti, nr.4, municipiul Onești	63584	23	128	640	14,600
14	Teren intravilan	Curti constructii	Strada Stirenului, nr. 8A, municipiul Onești	68480	50	113	560	28,100
15	Teren intravilan	Curti constructii	Str. Casinului, nr.2, municipiul Onești	66271	280	117	580	163,000

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

- valoarea este una globală, conform tranzacțiilor încheiate între persoane fizice sau juridice;
- cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9772 lei la data de 4.07.2024 ,
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

Elaborat de :

SC "EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION " SRL

Membru corporativ al ANEVAR

Evaluator Autorizat ANEVAR (EPI, EBM)

Berian Corina Ioana

FOTOGRAFII
CF 69083**CF 65268**

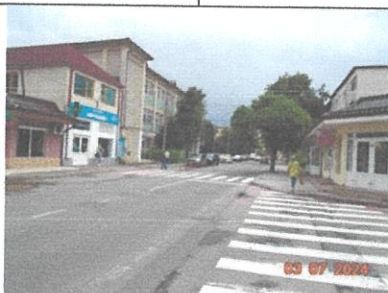
CF 60636



CF 69152



CF 65244



CF 69183



CF 69135



CF 68839



CF 63735



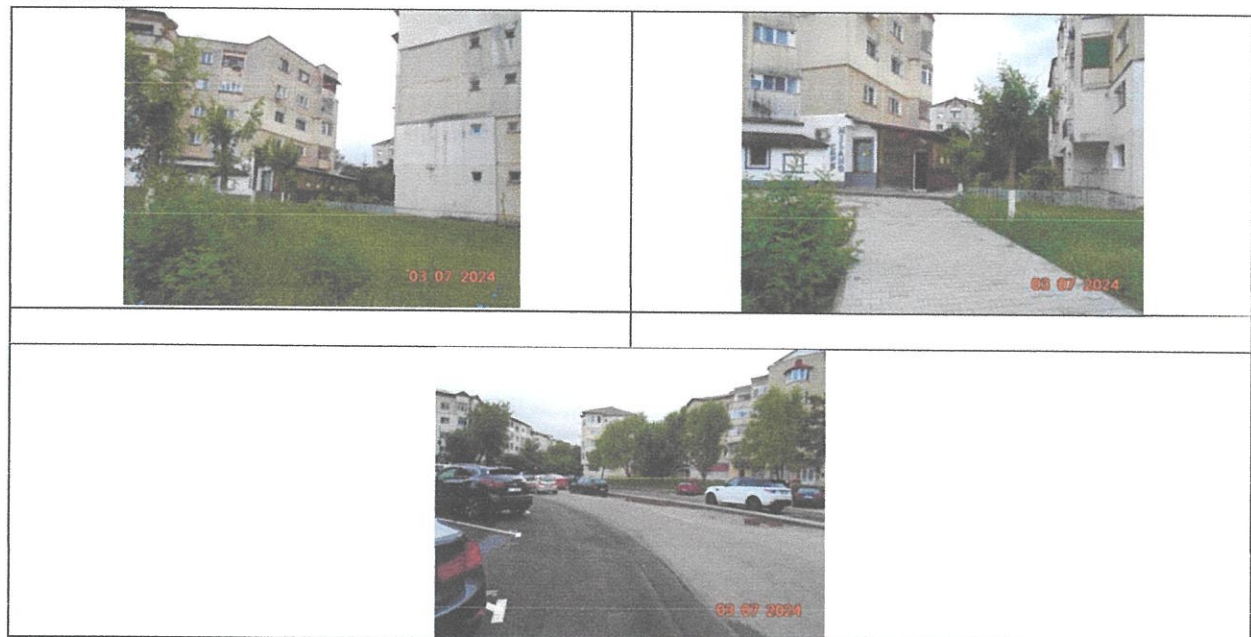
CF 66517



CF 66518**CF 65274**



CF 68480







ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0234.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.861
Nr. 39263 din 01.07.2024

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. 2 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.	Teren intravilan, B-dul Oituz nr.26, suprafața = 17 mp. Categorie de folosință: curți construcții.	CF 69083 Onești Nr. cad. 69083	Municipiul Onești domeniu privat
2.	Teren intravilan, B-dul Republicii nr.53, suprafața din acte = 143, suprafața măsurată = 114 mp. Categorie de folosință: curți construcții.	CF 65268 Onești Nr.cad. 65268	Municipiul Onești domeniu privat
3.	Teren intravilan, B-dul Republicii 53, suprafața= 374 mp. Categorie de folosință: curți construcții.	CF 60636 Onești Nr. cad. 60636	Municipiul Onești domeniu privat
4.	Teren intravilan, B-dul Republicii 55, suprafața= 174 mp. Categorie de folosință: curți construcții.	CF 69152 Onești Nr. cad. 69152	Municipiul Onești domeniu privat
5.	Teren intravilan, Str. Victor Babeș nr.2D, suprafața= 38 mp. Categorie de folosință: curți construcții.	CF 65244 Onești Nr.cad.65244	Municipiul Onești domeniu privat
6.	Teren intravilan, B-dul Republicii, nr.19, suprafața=4 mp. Categorie de folosință: curți construcții,	CF 69183 Onești Nr.cad.69183	Municipiul Onești domeniu privat
7.	Teren extravilan, Pct. Bălți, suprafața = 913 mp. Categorie de folosință: neproductiv.	CF 69135 Onești Nr. cad. 69135	Municipiul Onești domeniu privat
8.	Teren intravilan, str. Buciumului, nr. 2, suprafața = 8 mp. Categorie de folosință: curți construcții.	CF 68839 Onești Nr. cad. 68839	Municipiul Onești domeniu privat
9.	Teren intravilan, str. Cașinului, nr.2, suprafața= 36 mp. Categorie de folosință: curți construcții.	CF 63735 Onești Nr. cad. 63735	Municipiul Onești domeniu privat
10.	Teren intravilan, str. Dr. Victor Babeș, nr.2 C, suprafața = 72 mp. Categorie de folosință: curți construcții.	CF 66517 Onești Nr. cad. 66517	Municipiul Onești domeniu privat

11.	Teren intravilan, str. Dr. Victor Babeș, nr.2 E, suprafața = 21 mp., Categoria de folosință: curți construcții.	CF 66518 Onești Nr. cad. 66518	Municipiul Onești domeniu privat
12.	Teren intravilan , str. Cașinului nr.6, suprafața = 64 mp. Categoria de folosință: curți construcții.	CF 65274 Onești Nr. cad. 65274	Municipiul Onești proprietate privată
13.	Teren intravilan, str. General Radu Rosetti, nr. 4, suprafața=23 mp. Categoria de folosință: curți construcții.	CF 63584 Onești Nr. cad. 63584	Municipiul Onești proprietate privată
14.	Teren intravilan, str. Stirenului nr.8A, suprafața = 50 mp. Categoria de folosință: curți construcții.	CF 68480 Onești Nr. cad. 68480	Municipiul Onești proprietate privată
15.	Teren intravilan, str. Cașinului nr.2, suprafața = 280 mp. Categoria de folosință: curți construcții.	CF 66271 Onești Nr. cad. 66271	Municipiul Onești proprietate privată

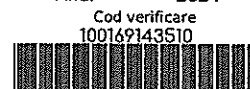
Menționăm că prin acțiunea de evaluare a bunurilor imobile supra menționate se va realiza stabilirea valorii juste a acestora la data evaluării în vederea înregistrării în evidența tehnico-operativă și contabilă.

Anexăm fișele extrasele de carte funciară.

Cu stimă,

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 69083 Onești



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Onești, Bdul OITUZ, Nr. 26, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69083	17	Construcția C1 înscrisă în CF 69083-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13965 / 30/04/2024		
Act Notarial nr. act de alipire autentificat sub nr.277, din 30/04/2024 emis de BIN Balan Vasile;		
B1	Se înființează cf. 69083 a imobilului cu nr. cad. 69083/Onești ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.63656\cf.63656; -- nr.cad.68843\cf.68843;	A1
Act Administrativ nr. 55, din 30/09/2004 emis de CONSILIUL LOCAL ONEȘTI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 14/17 1) MUNICIPIUL ONEȘTI , CIF:4353250, domeniu privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63656/Onești, înscrisa prin încheierea nr. 14485 din 18/09/2013;</i>	A1
Act Administrativ nr. HCL - 31, din 30/01/2023 emis de CONSILIUL LOCAL ONEȘTI; Act Normativ nr. ADRESA - 10091, din 06/02/2023 emis de PRIMARIA ONEȘTI; Act Administrativ nr. FISCAL - 10077, din 06/02/2023 emis de PRIMARIA ONEȘTI;		
B3	se notează repositionarea imobilului. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63656/Onești, înscrisa prin încheierea nr. 4671 din 09/02/2023;</i>	A1
B4	se notează apartenența la domeniul privat a imobilului de sub A1 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63656/Onești, înscrisa prin încheierea nr. 4671 din 09/02/2023;</i>	A1
Act Administrativ nr. Hotarare 31, din 30/01/2023 emis de CONSILIUL LOCAL ONEȘTI; Act Administrativ nr. PAD ANEXA HCL, din 08/02/2023 emis de PRIMARIA ONEȘTI; Act Administrativ nr. ADRESA - 10068, din 06/02/2023 emis de PRIMARIA ONEȘTI;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 3/17 1) MUNICIPIUL ONEȘTI , domeniul privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68843/Onești, înscrisa prin încheierea nr. 4673 din 09/02/2023;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

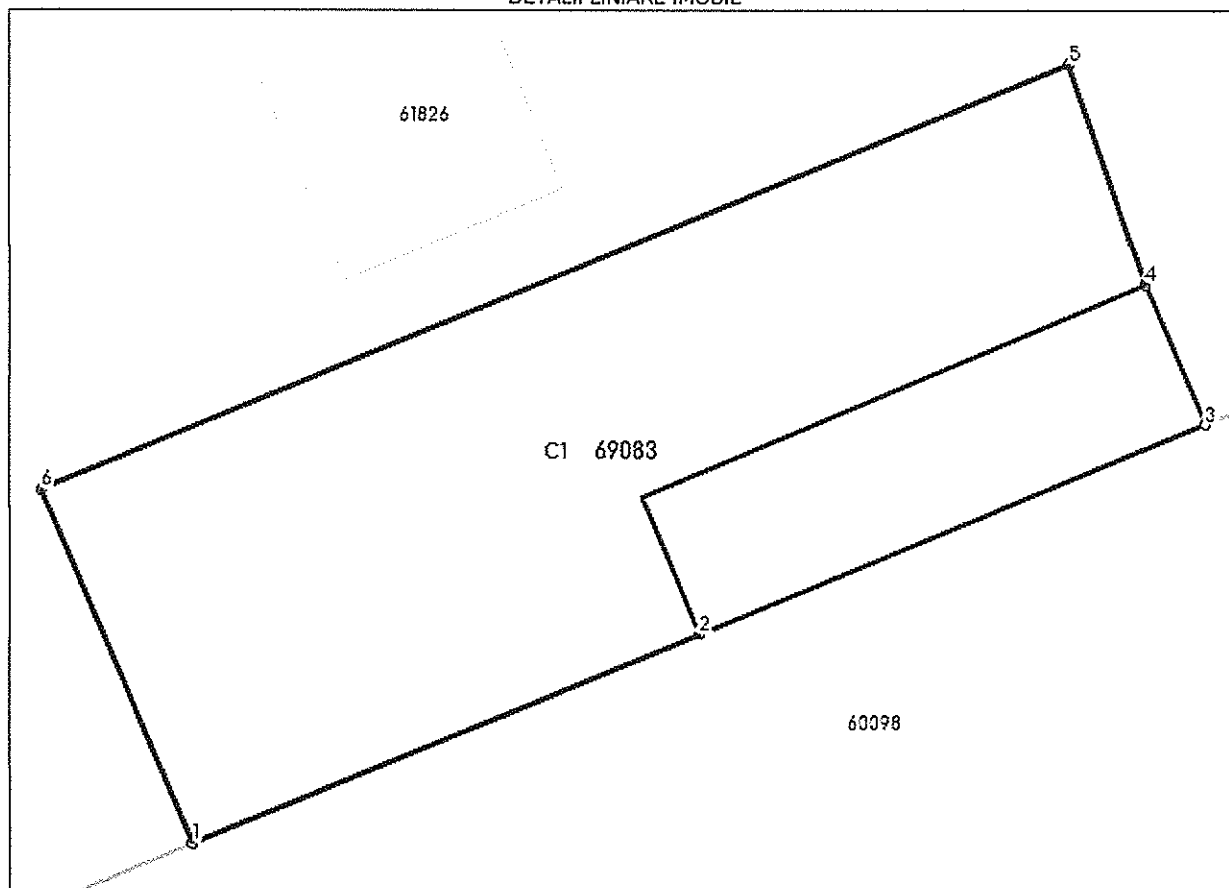
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69083	17	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	17	-	-	-	Teren intravilan împrejmuit de construcție

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.455
2	3	3.45
3	4	0.952
4	5	1.474
5	6	7.007
6	1	2.423



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65268 Onești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 6783/N
 Nr. cadastral vechi: 4464

Adresa: Loc. Onești, Bdul REPUBLICII, Nr. 53, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65268	Din acte: 143 Masurata: 114	Teren imprejmuit; IMOBIL IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE BETON INTRE 114-115 SI FIER INTRE 116-117

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4200 / 13/02/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 106, din 31/03/2022 emis de MUN ONEȘTI; Act Administrativ nr. ADRESA 45244, din 10/07/2023 emis de MUN ONEȘTI;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ONEȘTI , domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 35, din 30/01/2023 emis de MUN ONEȘTI;		
B5	se actualizeaza informatiile tehnice privind modificarea suprafetei imobilului prin diminuare de la 132 mp la 114 mp	A1

C. Partea III. SARCINI .

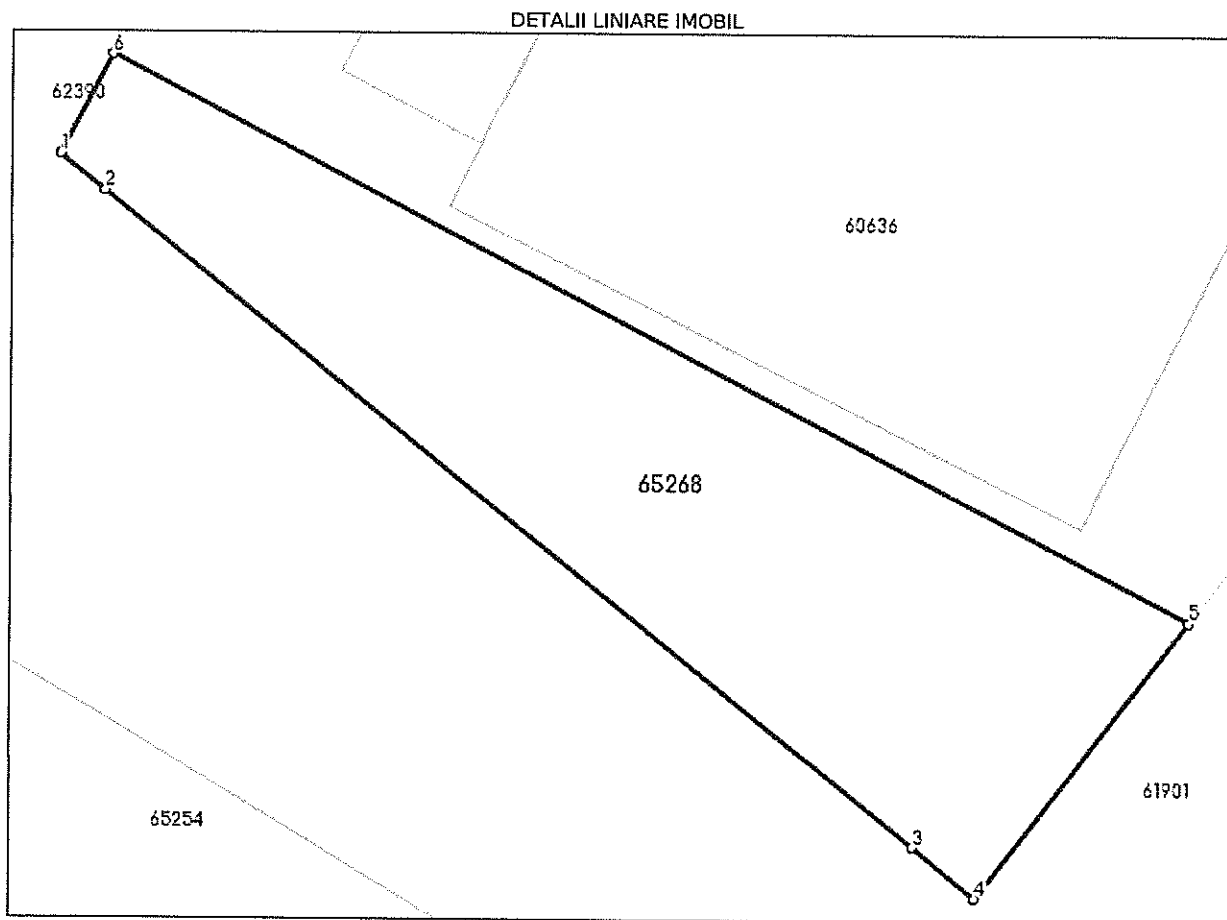
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65268	Din acte: 143 Masurata: 114	IMOBIL IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE BETON INTRE 114-115 SI FIER INTRE 116-117

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 143 Masurata: 114	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.173
2	3	21.221
3	4	1.634
4	5	7.116

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	24.812
6	1	2.282

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile 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 activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.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 și ora generării,

07/06/2024, 09:42

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60636 Onești

Nr. cerere 17536
Ziua 07
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100169143536



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:11040/N
Nr. cadastral vechi:285

Adresa: Loc. Onești, Bdul REPUBLICII, Nr. 53, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60636	374	Construcția C1 înscrisă în CF 60636-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 60636-C2; suprafața din CF este de 373,6mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
38398 / 19/12/2023		
Act Administrativ nr. hotărârea nr 106, din 31/03/2022 emis de Consiliul Local Municipiul Onești; Act Administrativ nr. adresa nr 45234, din 10/07/2023 emis de Municipiul Onești;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ONEȘTI, 4353250; DOMENIUL PRIVAT	A1
Act Administrativ nr. CERT NOMENCLATURA 67077, din 26/10/2023 emis de MUN ONEȘTI;		
B4	Se actualizează informațiile tehnice cu privire la adresa administrativă;	A1

C. Partea III. SARCINI

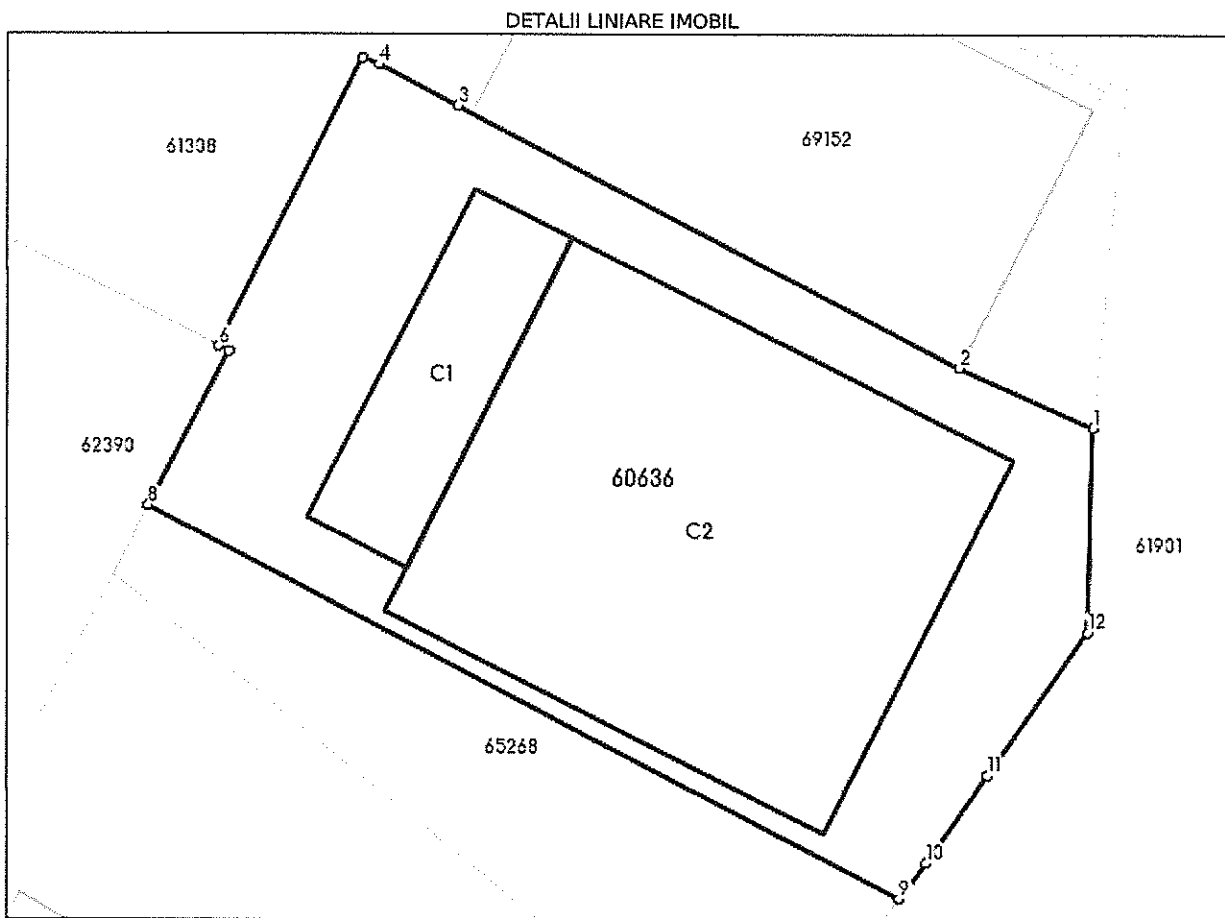
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
14329 / 29/10/2007		
Contract Concesiune nr. 0; Act Administrativ nr. act adițional nr 2, din 16/12/2020 emis de Municipiul Onești; Act Administrativ nr. contract de concesiune nr 194, din 05/09/2002 emis de Municipiul Onești; Act Administrativ nr. contract de concesiune nr 185, din 01/09/2001 emis de Primăria Municipiul Onești;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC ZACS SRL ONEȘTI OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 11040/N)	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60636	374	suprafața din CF este de 373,6mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	374	-	-	-	suprafața din CF este de 373,6mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.279
2	3	16.592
3	4	2.609
4	5	0.515
5	6	9.468
6	7	0.339

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	5.095
8	9	24.812
9	10	1.317
10	11	3.146
11	12	5.098
12	1	6.005

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile 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 activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute 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 și ora generării,

07/06/2024, 09:42



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 69152 Onești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Onești, Bdul REPUBLICII , Nr. 55, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69152	174	Teren împrejmuit; Constructia C1 inregistrata in CF 69152-C1; IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DE BETON SI FIER

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4531 / 15/02/2024		
Act Administrativ nr. Hotărâre 106, din 31/03/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Onești; Act Administrativ nr. Certificat de Nomenclatura Stradala si Adresa 65178, din 17/10/2023 emis de Municipiul ONEȘTI; Act Administrativ nr. ADRESA 23134, din 05/04/2022 emis de MUN ONEȘTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ONEȘTI, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

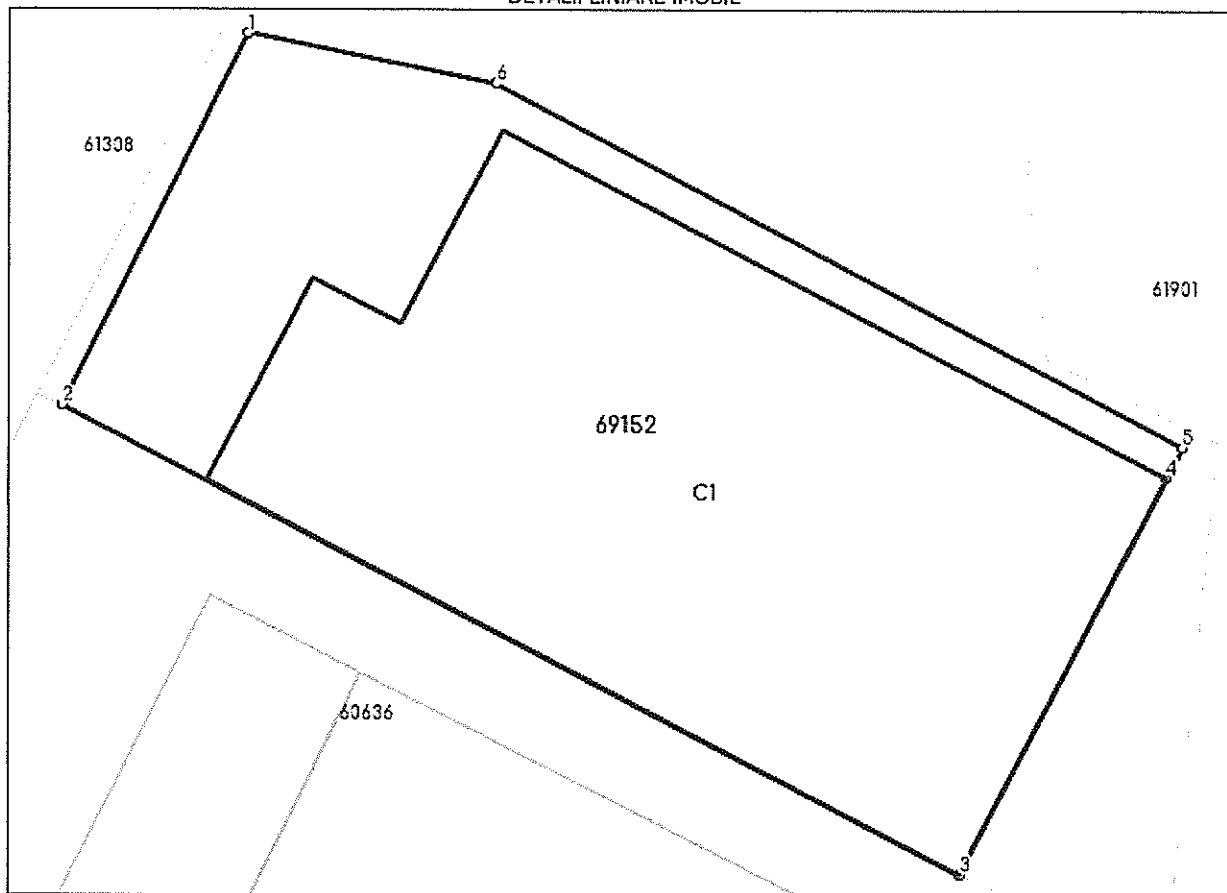
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69152	174	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DE BETON SI FIER

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	174	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.885
2	3	19.201
3	4	8.5
4	5	0.66
5	6	14.737
6	1	4.81

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65244 Onești

Nr. cerere 17538
Ziua 07
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100169143555



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 6764/N
Nr. cadastral vechi: 4843

Adresa: Loc. Onești, Str DR. VICTOR BABEȘ, Nr. 2D, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65244	38	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 65244-C1; IMOBIL ÎMPREJMUIR COMPLET -PERETE CONSTR.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11623 / 03/09/2007		
Contract De Concesiune nr. 112, din 15/05/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ONEȘTI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6764/N)	A1
8349 / 21/07/2009		
Rectificare nr. 295/2009;		
B2	se notează modificarea numărului de carte funciară din 4128/N în 6764/N. OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6764/N)	A1
11656 / 09/04/2024		
Act Administrativ nr. certifi cat de nomenclatura stradala si adresa nr. 67722, din 31/10/2023 emis de MUNICIPIUL ONEȘTI;		
B4	se noteaza actualizarea informațiilor tehnice conform documentației cadastrale avizate cu privire la adresa administrativa a imobilului	A1
Act Administrativ nr. hotararea nr. 6, din 15/01/2024 emis de CONSILIUL LOCAL ONEȘTI;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ONEȘTI, DOMENIU PRIVAT	A1
B6	se noteaza repositionarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembra mintele dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
11623 / 03/09/2007		
Contract Concesiune nr. 112, din 15/05/2007;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC MACVIL COM SRL ONEȘTI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6764/N)	A1

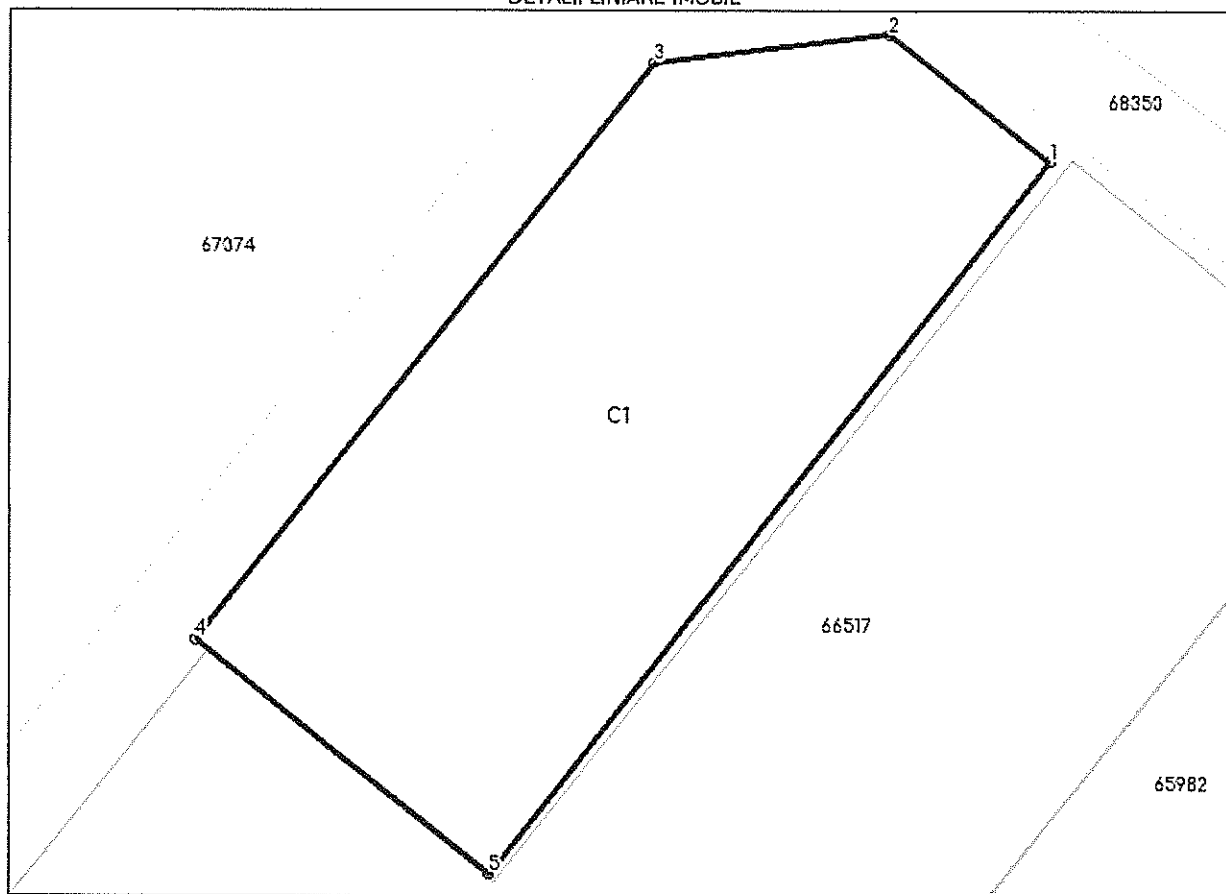
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65244	38	IMOBIL IMPREJMUIR COMPLET -PERETE CONSTR .

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	38	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.231
2	3	2.571
3	4	8.028
4	5	4.09
5	1	9.864

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 69183 Onești

Nr. cerere 17539
Ziua 07
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100169142885



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Onești, Bdul REPUBLICII , Nr. 19, Bl. 19, Ap. 10, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69183	4	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan ocupat integral de balcon.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13849 / 29/04/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 53, din 25/03/2024 emis de Primaria Onești; Act Administrativ nr. Adresa nr. 2353, din 09/04/2024 emis de Primaria Onești;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ONEȘTI, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

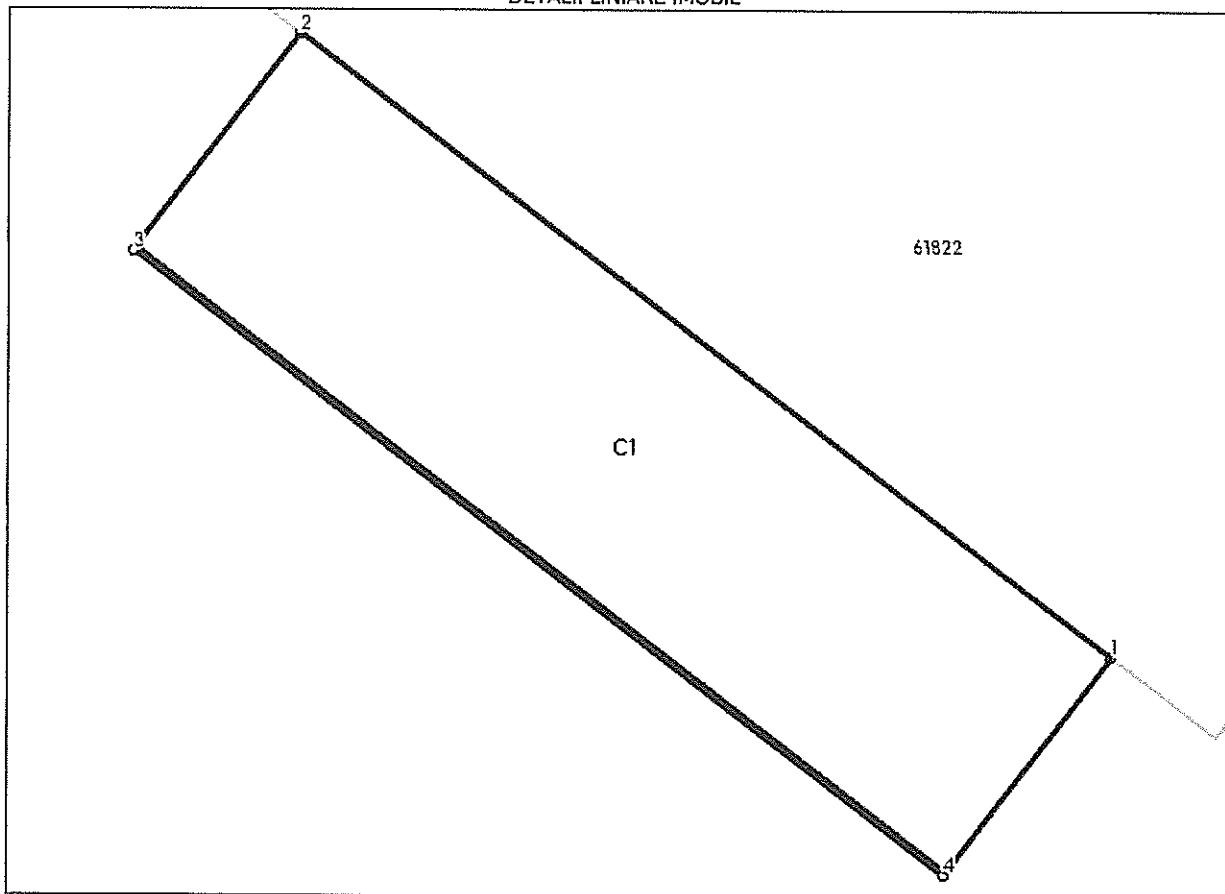
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69183	4	Teren intravilan ocupat integral de balcon.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	69183-C1	construcții anexa	4	Fara acte	S. construita la sol:4 mp; Balcon P., S.c. desf. = 4 mp Edificat fara acte.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	3.91
2	3	1.051
3	4	3.91
4	1	1.051

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 69135 Onești

Nr. cerere 17540
Ziua 07
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100169143584



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bacau, PCT. "BALTI"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69135	913	Teren împrejmuit; Teren extravilan împrejmuit cu gard de lemn între punctele 1-7-10, restul terenului neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2702 / 31/01/2024		
Act Administrativ nr. hotarare nr. 6, din 15/01/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEȘTI; Act Administrativ nr. adresa nr. 5978, din 30/01/2024 emis de PRIMARIA ONEȘTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ONEȘTI, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

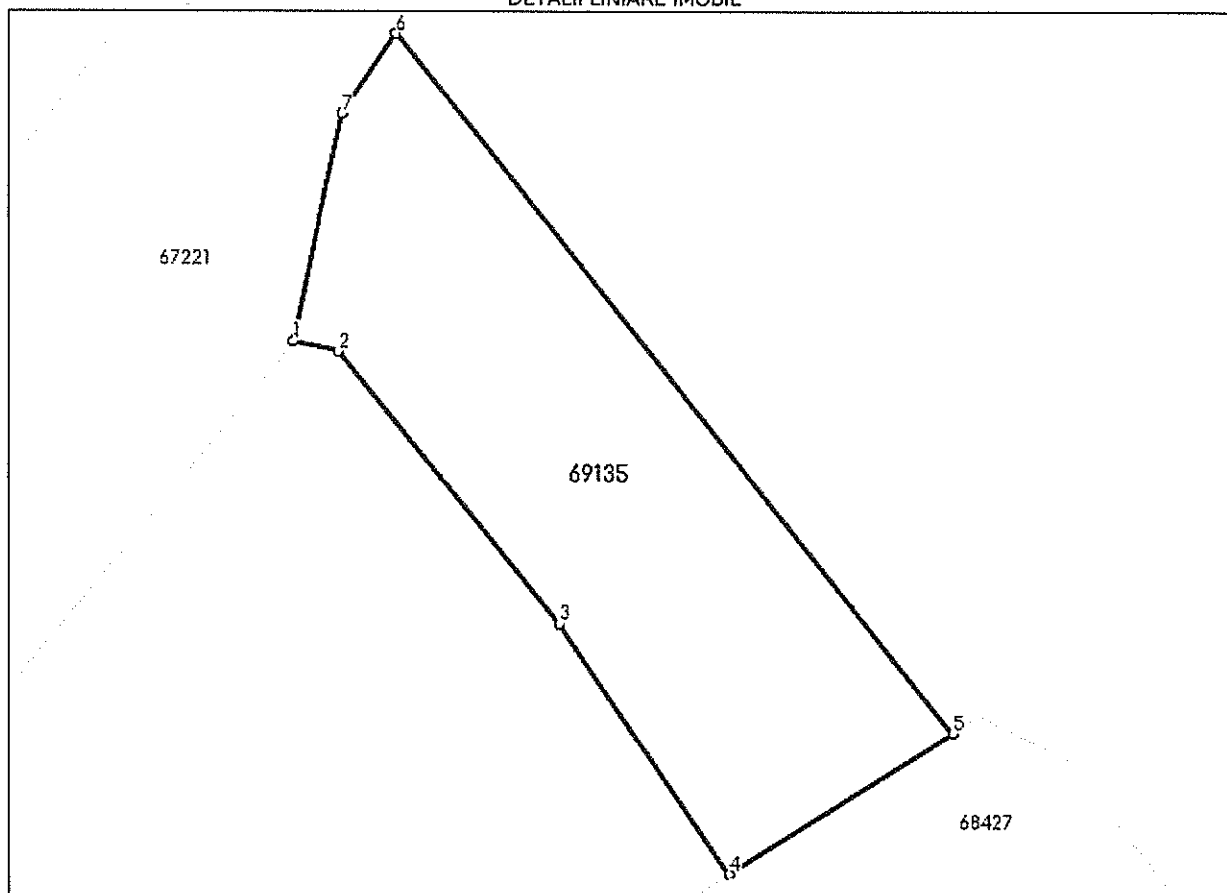
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69135	913	Teren extravilan împrejmuit cu gard de lemn între punctele 1-7-10, restul terenului neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	913	-	-	-	Teren extravilan împrejmuit cu gard de lemn între punctele 1-7-10, restul terenului neîmprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.126
2	3	23.598
3	4	20.359
4	5	17.779
5	6	60.167

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	6.496
7	1	15.672

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile 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 activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute 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 și ora generării,

07/06/2024, 09:43

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 68839 Onești

Nr. cerere 17541
Ziua 07
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100169143596



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Onești, Str BUCIUMULUI , Nr. 2, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68839	8	Teren împrejmuit; Teren intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4624 / 08/02/2023		
Act Administrativ nr. Hotarare 31, din 30/01/2023 emis de CONSILIUL LOCAL ONEȘTI; Act Administrativ nr. adresa 10084, din 06/02/2023 emis de PRIMARIA ONEȘTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ONEȘTI, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

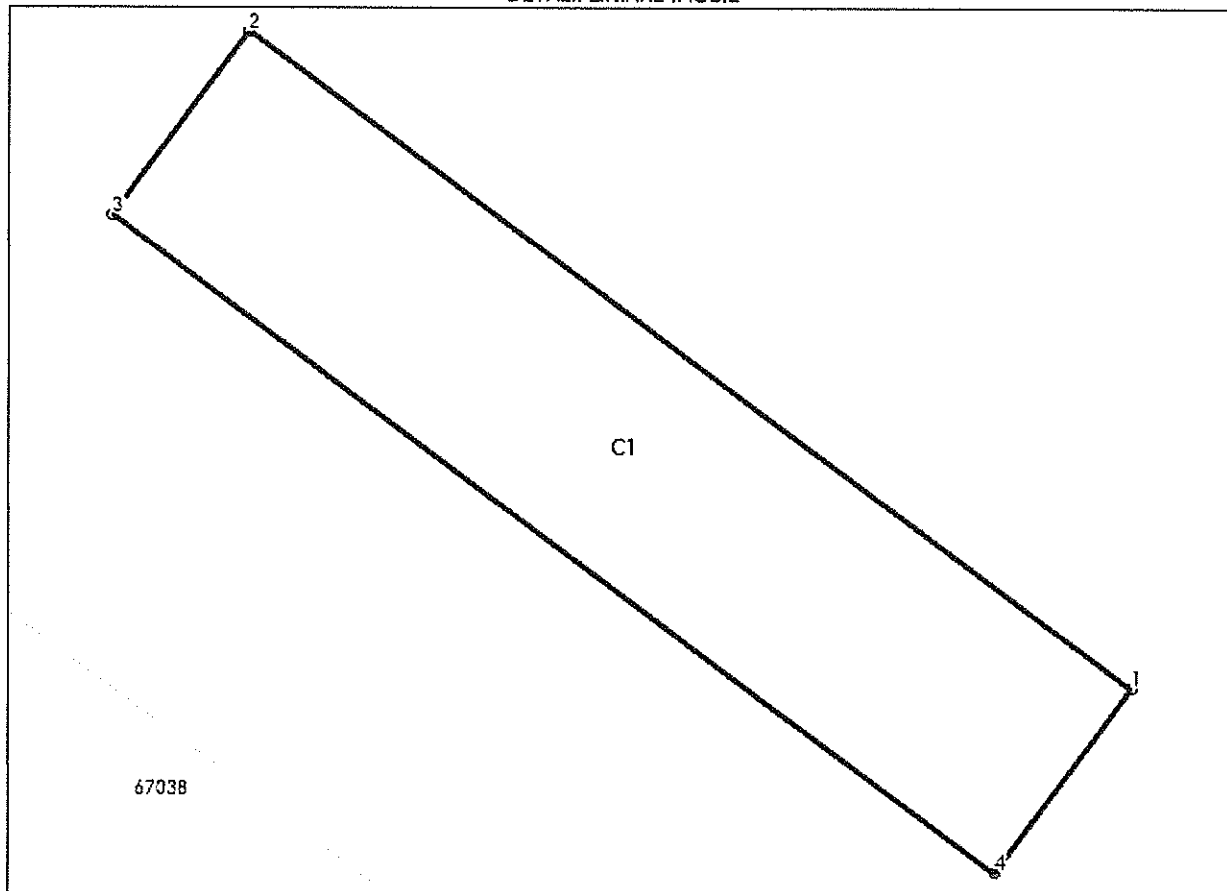
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
68839	8	Teren intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8	-	-	-	Teren intravilan

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	68839-C1	construcții anexa	8	Fara acte	S. construita la sol: 8 mp; S. construita desfasurata: 8 mp; Amenajare acces

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.233
2	3	1.3
3	4	6.232
4	1	1.3

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63735 Onești

Nr. cerere 17542
Ziua 07
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100169143607



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:765/N
Nr. cadastral vechi:537

Adresa: Loc. Onești, Str CASINULUI, Bl. 2E, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63735	36	Constructia C1 inscrista in CF 63735-C1; Teren intravilan.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9977 / 24/03/2022		
Act Administrativ nr. HCL - 27, din 27/01/2022 emis de CONSILIUL LOCAL ONEȘTI; Act Administrativ nr. ADRESA - 7285, din 02/02/2022 emis de PRIMĂRIA ONEȘTI; Act Administrativ nr. FISCAL - 7255, din 02/02/2022 emis de PRIMĂRIA ONEȘTI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ONEȘTI, CIF:RO4353250	A1
771 / 10/01/2023		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatură stradală și adresă nr. 68694, din 14/11/2022 emis de PRIMĂRIA ONEȘTI;		
B3	se actualizează adresa poștală a imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

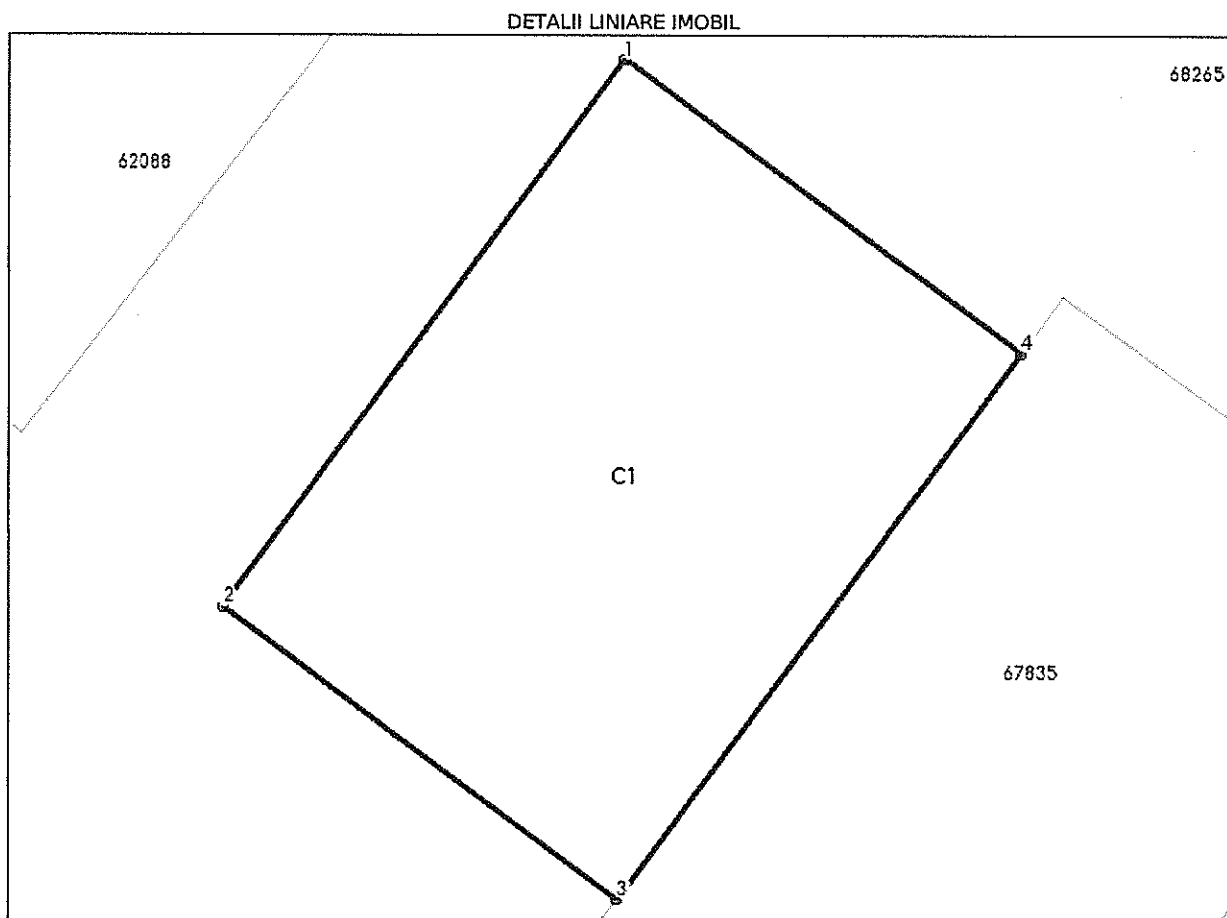
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
12785 / 27/04/2023		
Act Administrativ nr. contract concesiune 172, din 10/09/2001 emis de Primăria Onești; Act Administrativ nr. act adițional 646 la contractul de concesiune 172/10.09.2001, din 12/04/2023 emis de Municipiul Onești; Act Administrativ nr. adresa 15123, din 24/02/2023 emis de Municipiul Onești;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC PANIMON SA, CIF:957998	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63735	36	Teren intravilan.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	36	-	-	-	Teren intravilan.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.007
2	3	5.057
3	4	6.998
4	1	5.092

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 66517 Onești

Nr. cerere 17546
Ziua 07
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100169143989



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 6766/N
Nr. cadastral vechi: 5579

Adresa: Loc. Onești, Str. DR. VICTOR BABEȘ, Nr. 2C, Jud. Bacău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66517	72	Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 66517-C1; Imobil neîmprejmuit. Domeniul privat al Municipiului Onești

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11800 / 10/04/2024		
Act Administrativ nr. HCL NR. 6, din 15/01/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. ONEȘTI; Act Administrativ nr. adresa nr. 6152, din 30/01/2024 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ONEȘTI, DOMENIUL PRIVAT	A1
Act Administrativ nr. certificat de nomenclatură stradală și adresă nr. 7926, din 12/02/2024 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI;		
B5	se actualizează informațiile tehnice ale imobilului privind adresa administrativă	A1
Act Administrativ nr. PAD, din 25/02/2024 emis de DASCALU FLORIN NICOLAE;		
B6	se re pozi ționează imobilul	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
11800 / 10/04/2024		
Act Administrativ nr. act adițional nr. 1, din 28/02/2017 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI; Act Administrativ nr. REZOLUTIA NR. 9180, din 22/07/2016 emis de ORC BACĂU; Act Administrativ nr. contract de concesiune nr.137, din 16/05/2007 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE RADIERE, din 25/07/2018 emis de ORC BACĂU;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pentru o perioadă de 25 ani, începând cu data de 01.06.2007 până la data de 31.05.2032 1) NEAGU IOAN-LAURIAN	A1

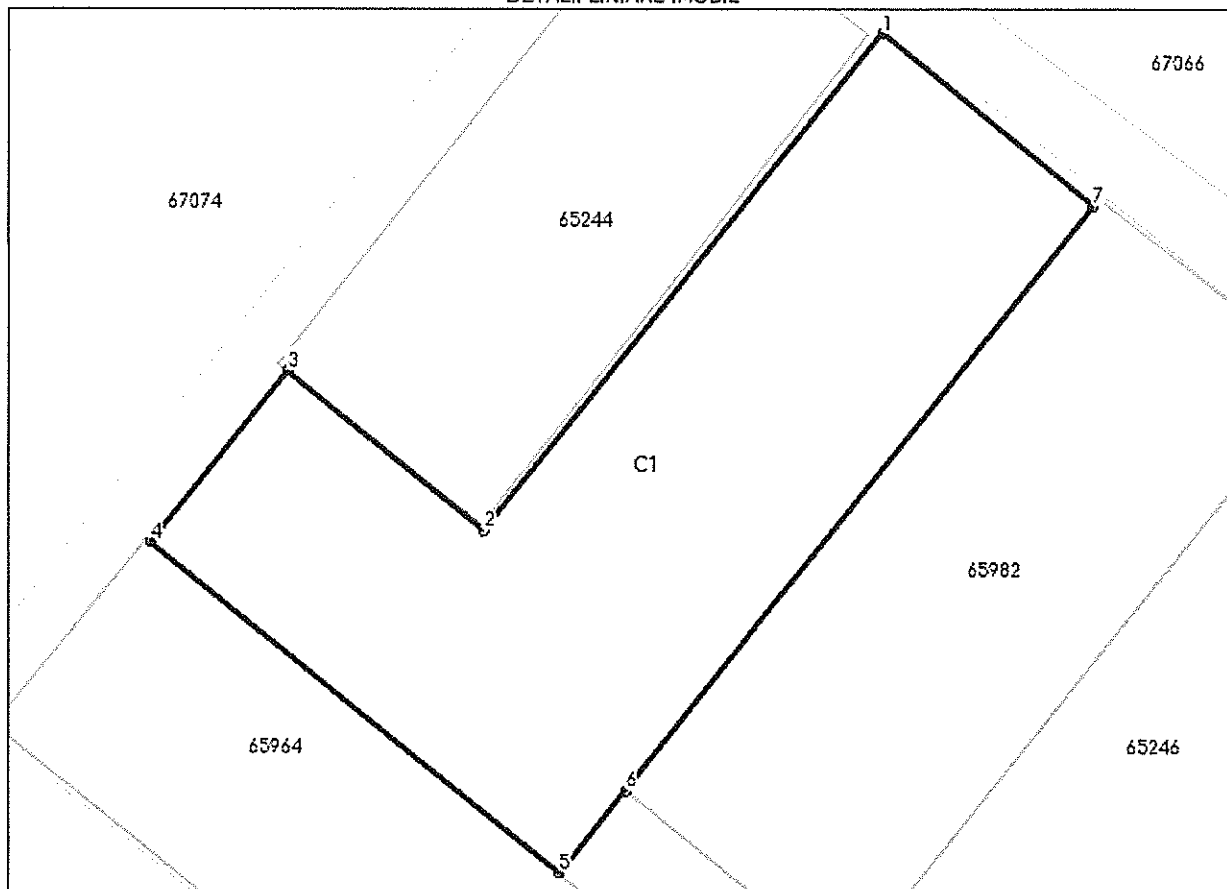
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
66517	72	Imobil neimprejmuat. Domeniul privat al Municipiului Onești

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	72	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.075
2	3	3.998
3	4	3.476
4	5	8.3
5	6	1.66
6	7	11.843

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	4.3

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile 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 activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute 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 și ora generării,

07/06/2024, 09:45

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 66518 Onești

Nr. cerere 17547
Ziua 07
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100169143681



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 6767/N
Nr. cadastral vechi: 5580

Adresa: Loc. Onești, Str DR. VICTOR BABEȘ, Nr. 2E, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66518	21	Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 66518-C1; Imobil neîmprejmuit. Domeniul privat al Municipiului Onești

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11807 / 10/04/2024		
Act Administrativ nr. Hotarare 6, din 15/01/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ONEȘTI; Act Administrativ nr. ADRESA NR. 6153, din 30/01/2024 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ONEȘTI;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	A1
	1/1 1) MUNICIPIUL ONEȘTI , domeniul privat	
Act Administrativ nr. Certificat de Nomenclatură Stradală și adresă 7928, din 12/02/2024 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ONEȘTI;		
B5	Se actualizează informațiile tehnice cu privire la modificarea adresei administrative	A1
Act Administrativ nr. PAD, din 25/02/2024 emis de BCPI ONEȘTI;		
B6	se re pozi ționeaza imobilul conform planului de amplasament	A1

C. Partea III. SARCINI

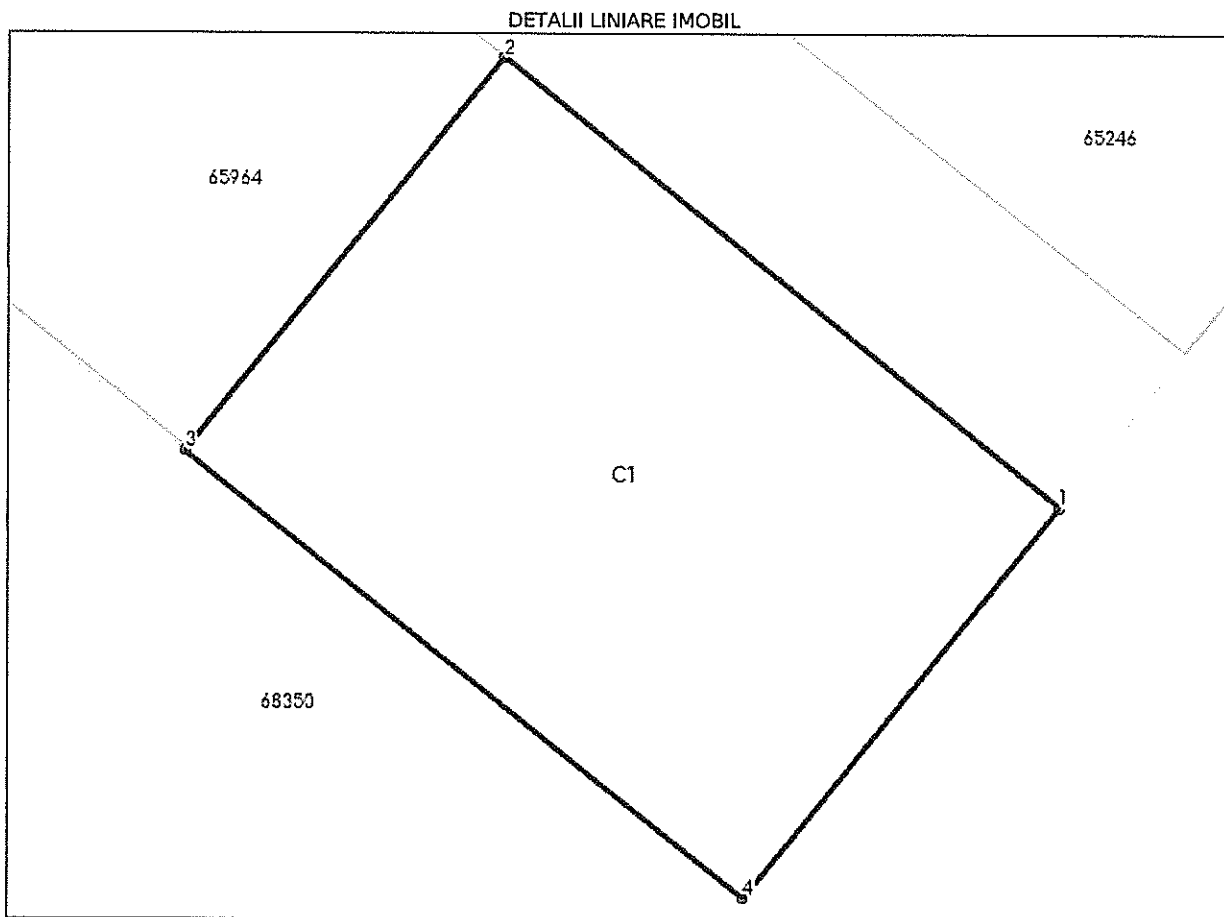
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
11807 / 10/04/2024		
Act Administrativ nr. Act Adicionalo 431, din 07/03/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ONEȘTI; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE RADIERE, din 25/07/2018 emis de MINISTERUL JUSTITIEI; Act Administrativ nr. REZOLUTIA NR. 9180, din 22/07/2016 emis de MINISTERUL JUSTITIEI; Act Administrativ nr. CONTRACT CONCESIUNE NR. 137, din 16/05/2007 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ONEȘTI;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pentru o perioadă de 25 ani, începând cu data de 01.06.2007 până la data de 31.05.2032	A1
	1) NEAGU IOAN-LAURIAN	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
66518	21	Imobil neîmprejmuit. Domeniul privat al Municipiului Onești

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	21	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.391
2	3	3.828
3	4	5.393
4	1	3.794

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65274 Onești

Nr. cerere 17545
Ziua 07
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100169143648



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6818/N
Nr. cadastral vechi:5076

Adresa: Loc. Onești, Str CAȘINULUI, Nr. 6, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65274	64	Construcția C1 înscrisă în CF 65274-C1; Imobilul măsurat este delimitat de construcție

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8418 / 21/07/2009		
Rectificare nr. 295/2009;		
B2	se notează îndreptarea erorii materiale în baza referatului nr. 295/2009, în sensul modificării numărului de carte funciară din 4128/N în 6818/N OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6818/N)	A1
31637 / 05/10/2022		
Act Administrativ nr. HCL - 214, din 18/07/2022 emis de CONS. LOCAL ONEȘTI; Act Administrativ nr. FISCAL - 43494, din 19/07/2022 emis de PRIMARIA ONEȘTI; Act Administrativ nr. ANEXA HCL, din 05/10/2022 emis de CONS. LOCAL ONEȘTI; Act Administrativ nr. ADRESA - 43755, din 20/07/2022 emis de PRIMARIA ONEȘTI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATĂ, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ONEȘTI	A1
B4	se notează actualizarea informațiilor tehnice conform documentației cadastrale avizate	A1
34327 / 31/10/2022		
Act Administrativ nr. EDIFICARE - 25090, din 14/05/2021 emis de PRIMARIA ONEȘTI; Act Administrativ nr. FISCAL - 56535, din 23/09/2022 emis de PRIMARIA ONEȘTI;		
B5	se notează respingerea cererii având ca obiect înscriere drept de proprietate.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
2402 / 22/02/2008			
Contract Concesiune nr. 145, din 12/06/2007;			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SC CHIMALCOM SRL ONEȘTI <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6818/N)</i>		A1

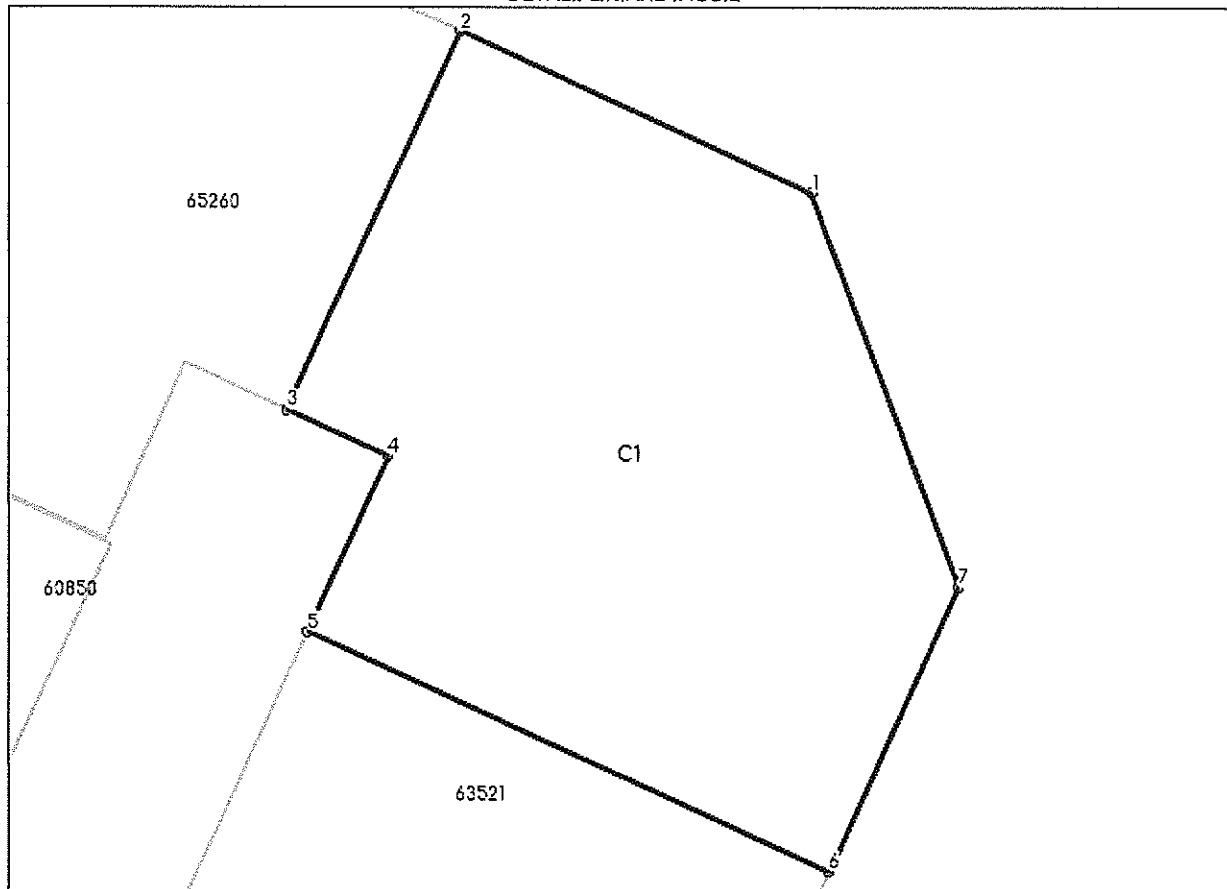
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65274	64	Imobilul masurat este delimitat de construcție

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	64	-	-	-	Imobilul masurat este delimitat de construcție

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.2
2	3	5.6
3	4	1.499
4	5	2.6
5	6	7.7
6	7	4.2

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	5.657

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile 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 activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute 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 și ora generării,

07/06/2024, 09:45

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63584 Onești

Nr. cerere 17544
Ziua 07
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100169143637



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Onești, Str GENERAL RADU ROSETTI NR 4, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63584	23	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30121 / 21/09/2022		
Act Administrativ nr. HCL 242, din 01/09/2022 emis de CONSILIUL LOCAL ONEȘTI; Act Administrativ nr. ADRESA 52947, din 06/09/2022 emis de MUN ONEȘTI; Act Administrativ nr. CERT FISCAL 52861, din 12/09/2022 emis de MUN ONEȘTI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ONEȘTI	A1

C. Partea III. SARCINI

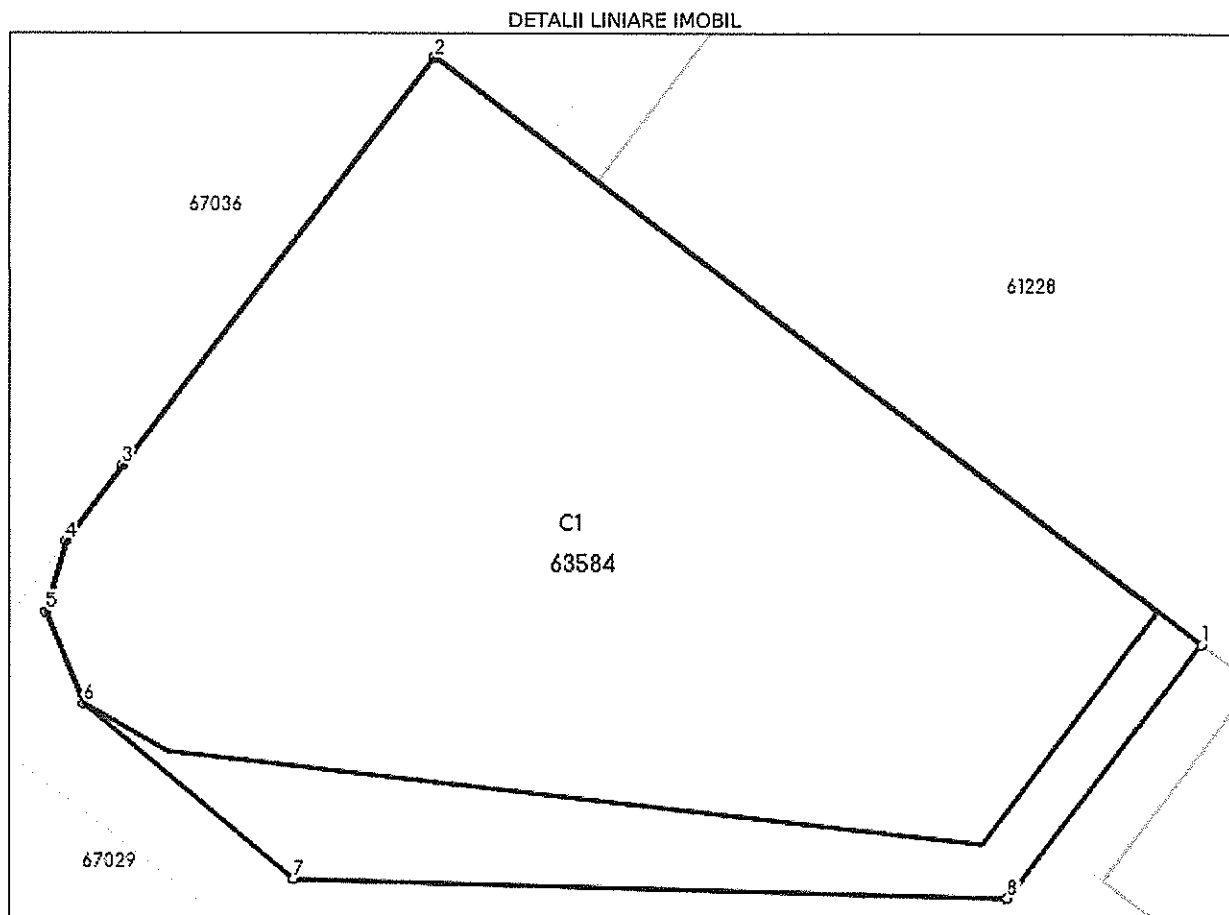
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
10492 / 17/07/2013		
Act Administrativ nr. 28, din 25/03/2013 emis de MUNICIPIUL ONEȘTI;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC TRANS CARPAT SRL ONEȘTI, CIF:15504340	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63584	23	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	23	-	-	-	IMOBIL NEIMPREJMUIT

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	63584-C1	construcții administrative și social culturale	19	Fara acte	S. construita la sol:19 mp; IMOBIL CONSTRUIT IN ANUL 2003

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.003
2	3	3.201
3	4	0.589

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	0.458
5	6	0.614
6	7	1.701
7	8	4.439
8	1	1.985

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile 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 activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.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 și ora generării,

07/06/2024, 09:45

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 68480 Onești

Nr. cerere 17543
Ziua 07
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100169143967



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Onești, Str STIRENULUI, Nr. 8A, Bl. 8A, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68480	50	Teren împrejmuit; Teren intravilan ocupat integral de terasa acoperita.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16695 / 23/05/2022		
Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 29977, din 12/05/2022 emis de Primaria Onești; Act Administrativ nr. Adresa nr. 30411, din 16/05/2022 emis de Primaria Onești; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 124, din 08/10/2015 emis de Primaria Onești;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ONEȘTI	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

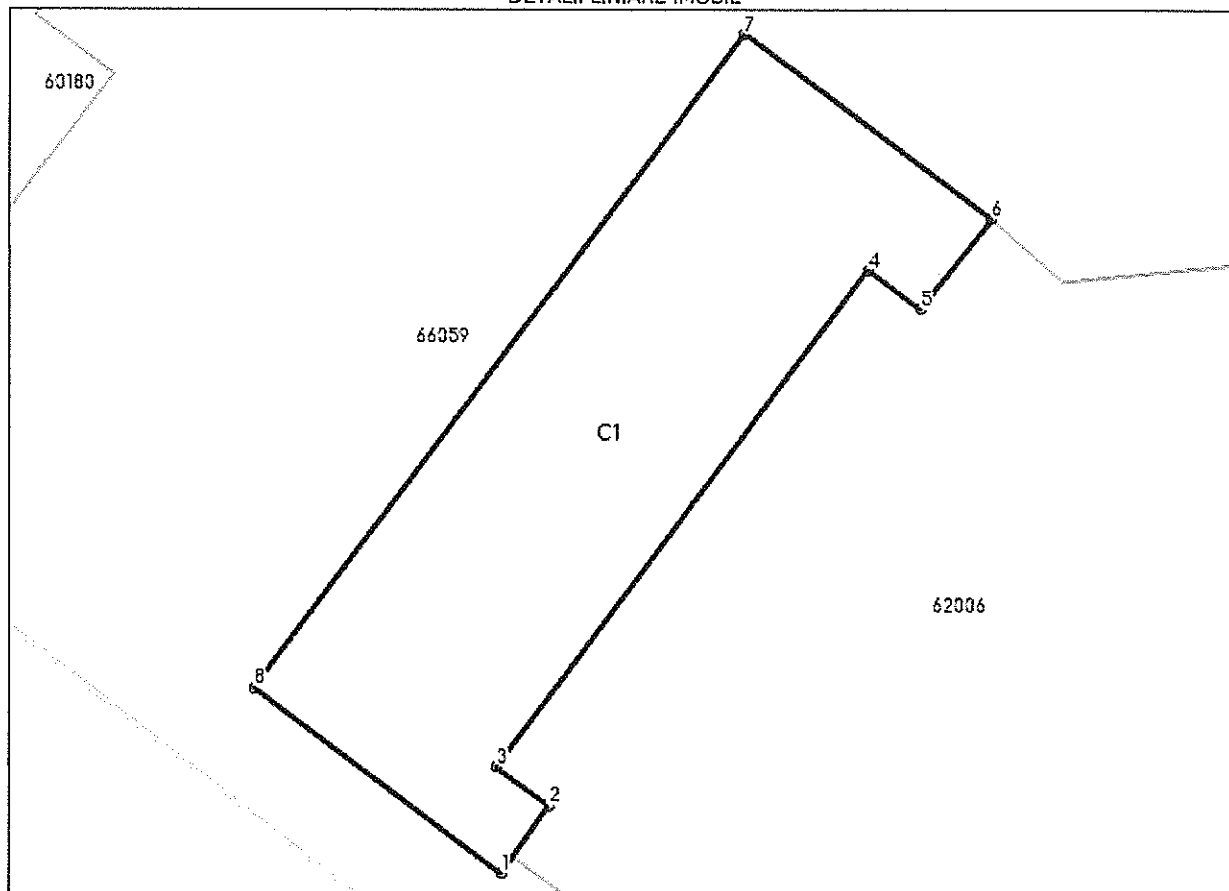
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
68480	50	Teren intravilan ocupat integral de terasa acoperita.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	50	-	-	-	Teren intravilan ocupat integral de terasa acoperita.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	68480-C1	construcții administrative și social culturale	50	Fara acte	S. construita la sol: 50 mp; Terasa P., construita în anul 2012, structura din lemn, S.c. desf. = 50 mp., fara acte de proprietate

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.264
2	3	0.998
3	4	9.561

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	0.999
5	6	1.778
6	7	4.75
7	8	12.6
8	1	4.751

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile 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 activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute 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 și ora generării,

07/06/2024, 09:44

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 66271 Onești

Nr. cerere 19693
Ziua 28
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100170063922



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Onești, Str CASINULUI, Nr. 2, Jud. Bacau, CONCESIONAR EUGENIO AGRO TOUR SRL

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66271	280	Construcția C1 înscrisă în CF 66271-C1; Teren ocupat de clădire

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
50577 / 12/11/2015		
Act Notarial nr. 1357, din 11/11/2015 emis de Vranceanu Constantin;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATĂ, cu titlu de alipire (Contract concesiune nr. 80, din 08.12.1993, contract de concesiune nr. 101/01.08.1995), dobandit prin Lege, cota actuala 211/279 1) MUNICIPIUL ONEȘTI , CIF:4353250 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61946/Onești, încheierea nr. 3864din 20-06-2002 pozitie transcrisa din CF 61946/Onești, încheierea nr. 3864din 20-06-2002	A1
Act Administrativ nr. 77, din 07/07/2010 emis de PRIMARIA MUN ONEȘTI (act administrativ nr. 19346/23-04-2015 emis de PRIMARIA ONEȘTI; act administrativ nr. 75/07-07-2010 emis de PRIMARIA MUN ONEȘTI; act administrativ nr. 02/15-04-2011 emis de PRIMARIA MUN ONEȘTI;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATĂ, dobandit prin Lege, cota actuala 39/279 1) MUNICIPIUL ONEȘTI , CIF:4353250 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64877/Onești, încheierea nr. 13564din 05-05-2015 pozitie transcrisa din CF 64877/Onești, încheierea nr. 13564din 05-05-2015	A1
Act Administrativ nr. 77, din 07/07/2010 emis de PRIMARIA ONEȘTI (act administrativ nr. 19346/23-04-2015 emis de PRIMARIA ONEȘTI; act administrativ nr. 75/07-07-2010 emis de PRIMARIA MUN ONEȘTI; act administrativ nr. 02/15-04-2011 emis de PRIMARIA MUN ONEȘTI;);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATĂ, dobandit prin Lege, cota actuala 29/279 1) MUNICIPIUL ONEȘTI , CIF:4353250 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64878/Onești, încheierea nr. 13566din 05-05-2015 pozitie transcrisa din CF 64878/Onești, încheierea nr. 13566din 05-05-2015	A1
1037 / 16/01/2024		
Act Administrativ nr. ADRESA 408, din 04/01/2024 emis de PRIMARIA ONEȘTI;		
B12	se notează actualizarea informațiilor tehnice conform documentației cadastrale recepționate cu privire la modificarea suprafeței imobilului de la 279 mp, la 280mp	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
11003 / 04/04/2024		
Act Administrativ nr. contract de concesiune 829, din 28/06/2022 emis de MUNICIPIUL ONEȘTI;		
C5	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pentru suprafața de 60 mp, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) BUNGHEZ PRODCOM SRL ONEȘTI , CIF:6492441	A1
Act Administrativ nr. contract de concesiune 830, din 28/06/2022 emis de MUNICIPIUL ONEȘTI;		
C6	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pentru suprafața de 220,05 mp, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1

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

Pagina 1 din 4

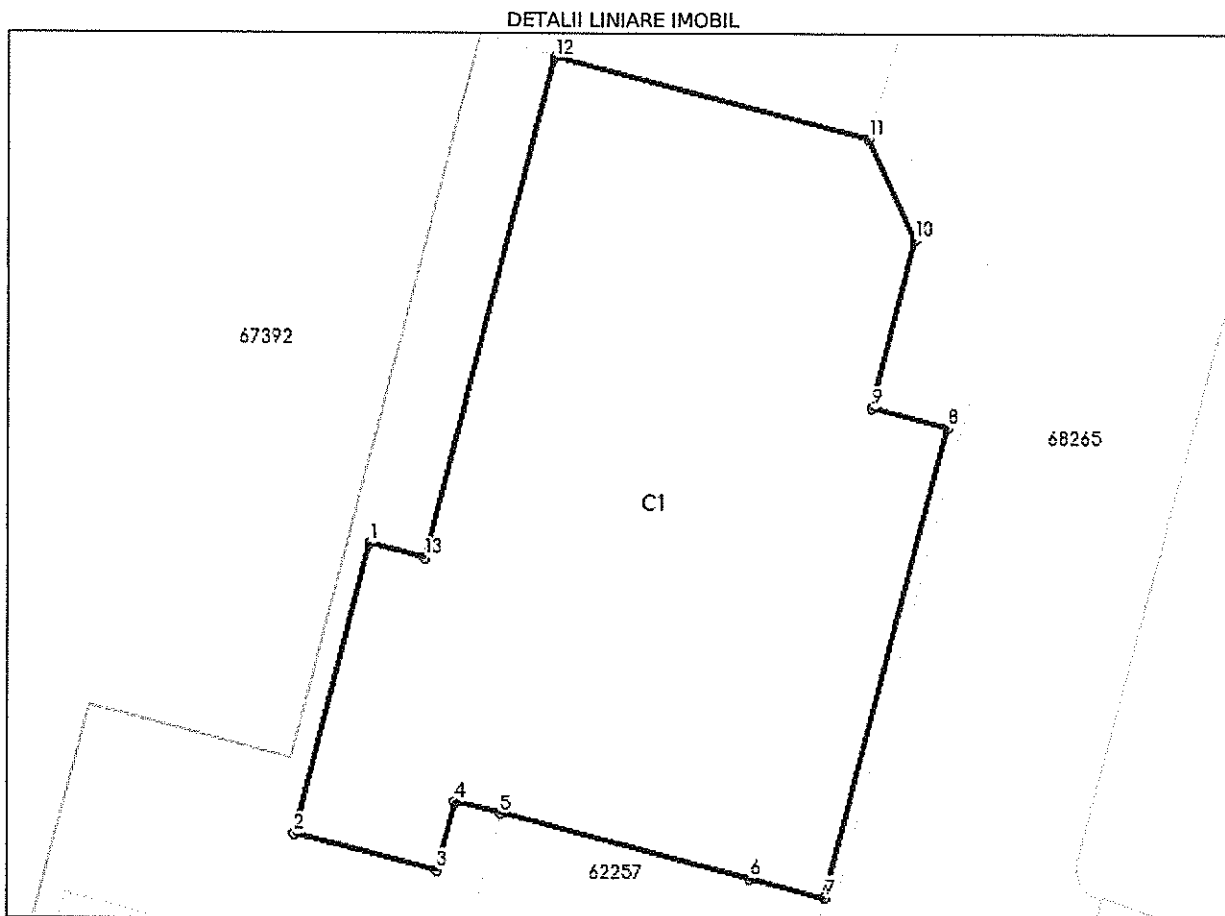
Înscrieri privind dezmembrașintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1) BUNGHEZ PRODCOM SRL ONEȘTI, CIF:6492441	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
66271	280	Teren ocupat de clădire

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	280	-	-	-	Teren ocupat de clădire

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.45
2	3	4.15
3	4	2.01
4	5	1.302
5	6	7.295
6	7	2.15

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	13.693
8	9	2.203
9	10	4.889
10	11	3.14
11	12	9.148
12	13	14.582
13	1	1.621

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile 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 activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute 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 și ora generării,

28/06/2024, 12:05