

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind însușirea și aprobarea raportului de evaluare a proprietăților imobiliare, clădiri și teren, situate pe Calea Adjudului nr. 244A, municipiul Onești, județul Bacău, în vederea actualizării evidenței contabile și tehnico-operative

Consiliul local al municipiului Onești întrunit în ședința ordinară în data de 26 septembrie 2024;

Văzând Referatul de aprobare nr.54867/17.09.2024 al Viceprimarului municipiului Onești, cu atribuții de primar – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 54868/17.09.2024 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. 71/07.08.2024 a Evaluări Imobiliare Solution, înregistrată în cadrul Primăriei Municipiului Onești cu nr. 46307/07.08.2024 de înaintare a „Raportului de evaluare a proprietăților imobiliare, clădiri și teren, situate pe Calea Adjudului nr. 244A, municipiul Onești, județul Bacău”.

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. 34/1/2015 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 nr.121/01.04.2024 al Prefectului Județului Bacău;

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,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se însușește și se aprobă Raportul de evaluare nr. 71/07.08.2024 a Evaluări Imobiliare Solution, înregistrat în cadrul Primăriei Municipiului Onești cu nr. 46307 din 07.08.2024 a „Proprietăților Imobiliare clădiri și teren, situate pe Calea Adjudului nr. 244A, municipiul Onești, județul Bacău”, în vederea actualizării evidenței contabile și tehnico-operative a acestuia, prevăzut în Anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Cu ducerea 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;
- Serviciul patrimoniu și pază din cadrul Direcției administrative-Direcția generală dezvoltare locală
- Direcția generală economico-financiară

Nr. 186
din 26 septembrie 2024
SD/BR

ANEXA
la HOTĂRÂREA NR. 186
din 26.09.2024

EVALUARI
SOLUTION
MOBILIARE

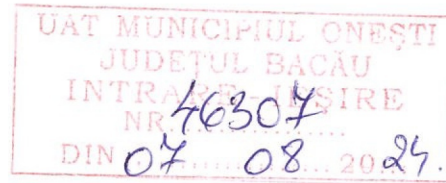
MEMBRU CORPORATIV

Str. Stirenului, nr.16, ap.16

Localitatea: Onești, județul Bacău

CUI: 24176544

Telefon: 0740/159292



Nr. 71 /7.08.2024

Raport de evaluare

a proprietăților imobiliare (clădiri și teren) situate pe Calea Adjudului, nr.
244 A, municipiul Onești, județ Bacău



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**

-AUGUST 2024-

Către,

MUNICIPIUL ONEȘTI

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietăților imobile, cladiri si teren, cu numerele cadastrale: 69211-C1, 69211-C2, 69211-C3, 69211-C4, 69211-C5, 69211-C6, 69211-C7, 69211-C8, 69211-C9, 69211-C10, 69211-C11, 69211-C12, conform C.F. 69211/ ONEȘTI) situate în Municipiul Onesti, , Calea Adjudului, nr.224 A, 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 autorizatia 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 Omnisig.

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.

Inspekția în teren a avut loc în perioada 30.07.2024, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 30.07-7.08.2024.

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 cost. Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și ipotezelor speciale relevante, a calculelor prezentate, **valoarea justă**, este de:

NR CRT	Adresa proprietatii evaluate	CARTEA FUNCARA	Numar cadastral	Denumire bun evaluat	SUPRAFATA (mp)	Valoare justa propusa de evaluator (lei)
1	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211	Teren intravilan	29,917	2,679,200
		69211	69211	Teren extravilan	8,636	171,800
2	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C1	Anexa	316.80	1,061,500
3	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C2	Anexa	234.60	113,100
4	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C3	Anexa	20.20	20,400
5	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C4	Anexa	7.60	5,000
6	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C5	Anexa	109.90	7,000
7	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C6	Anexa	102.90	49,600
8	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C7	Anexa	42.40	10,000
9	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C8	Anexa	41.50	10,000
10	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C9	Anexa	79.70	5,000
11	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C10	Anexa	3.40	3,400
12	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C11	Anexa	3.40	3,400
13	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C12	Anexa	3.40	3,400

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
- inspekția 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. Declarație de conformitate	6
3. Certificarea evaluatorului	7
4. Termenii de referință	8
Identificarea și competența evaluatorului	8
Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării	8
Tipul valorii estimate; definiții	8
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	14
Data evaluării; monedă raportului	14
Conformitatea evaluării cu SEV	14
Procedura de evaluare	15
Natura și sursa informațiilor	15
Ipoteze și ipoteze speciale relevante	15
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	16
5. Prezentarea datelor	17
Prezentarea proprietăților imobiliare subiect. Descrierea juridică	17
Descrierea construcțiilor și finisajelor	20
Tipul proprietății; definirea pieței	24
Oferta competitivă	24
OFERTE VANZARI TERENURI	25
Analiza cererii	25
Echilibrul pieței	25
6. Analiza datelor și concluziilor	26
Cea mai bună utilizare	26
Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:	26
Modul de abordare a valorii	27
Valoarea terenului	27
Evaluarea terenului	28
Costul de înlocuire al construcțiilor	35
7. Concluzii. Recomandarea valorii	49

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	MUNICIPIUL ONEȘTI
Utilizator	MUNICIPIUL ONEȘTI
Data raportului de evaluare	7.08.2024
Data inspecției	30.07. 2024
Data evaluării	30.07.2024
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	Constructii anexe si teren intravilan/extravilan aferent
Adresa proprietății	Municipiul Onești, Calea Adjudului, nr. 244A, județ Bacau
Proprietar	Persoană juridică: MUNICIPIUL ONEȘTI
Utilizare existentă	Cladiri administrative
Curs de schimb valutar	4,9753 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. Declaratie 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.

4. Termenii de referinta

Identificarea și competența evaluatorului

SC EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION SRL , Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0658, 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 financiara - inregistrare în contabilitate a valorii juste a bunurilor pentru proprietatile nominalizate ca obiect al evaluării la data de 30.07.2024.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o alta persoana, niciodata si in nici o alta circumstanta in 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 actiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente in patrimoniul institutiilor publice se realizeaza *actualizarea valorii elementelor patrimoniale* respective in situatiile financiare anuale ale anului in care s-a efectuat reevaluarea.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) activele fixe corporale aflate la reprezentantele diplomatice, comerciale, militare din

străinatate, în zonele de conflict. Acestea se inventariaza și se reevalueaza de institutiile publice în patrimoniul carora sunt înregistrate.

Nu se reevalueaza:

a) activele fixe corporale care au intrat în patrimoniul institutiilor publice în cursul anului în care se efectueaza 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 justa a terenurilor si cladirilor este, de obicei, valoarea lor de piata. Atunci cand nu exista nici o posibilitate de a identifica o valoarea de piata... acele active sunt evaluate la costul de inlocuire, mai puțin amortizarea corespunzătoare.*

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

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

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

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

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 pentecostali, 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 Petrobrazl 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 alfa-metil 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 schimbătoarele 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.

În ultimii ani s-au dezvoltat foarte mult serviciile de taximetrie, existând 8 operatori economici și 50 operatori independenți, cu un număr total de 200 taximetre.

A fost realizat 10 % din infrastructura necesară transportului cu troleibuzul spre Platforma Petrochimică Borzești, prin montarea de stâlpi din beton armat pe arterele principale în anul 1999 însă din lipsă de fonduri și datorită scăderii numărului de muncitori pe platformă acest proiect a fost sistat.

Drepturi de proprietate evaluate

In cadrul prezentului raport a fost supus evaluarii dreptul de proprietate si utilizare integral al MUNICIPIULUI ONESTI asupra proprietăților din domeniul public (cladiri si teren aferent) .

Dreptul de proprietate asupra proprietatii este înscris în DOMENIUL PUBLIC ONESTI, conform Hotarare nr. 128/27.06.2024, emisa de Municipiul Onesti propuse spre reevaluare in vederea inregistratii in contabilitate. În conformitate cu informatiile deținute de evaluator reiesite din actele prezentate, proprietatea este libera de sarcini. Evaluatorul a avut la dispozitie Extrase de CF actualizate. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietatii este deplin, liber de sarcini.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piata (valoarea justa), pentru proprietatea imobiliara, exprimata in moneda nationala si EUR, așa cum este definită de Standardele de evaluare ANEVAR 2022, adoptate și aprobate ca standarde naționale obligatorii pentru toti evaluatorii autorizati, asa cum au fost cerintele formulate de client, beneficiar și utilizator, in instructiunile evaluarii. Respectand cerintele Standardului de Evaluare SEV - 101 Termenii de referinta ai evaluarii, tipul valorii estimat in prezentul raport de evaluare il reprezinta valoarea de piata, asa cum solicita cerintele Standardului de Evaluare SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare si a Ghidului metodologic de evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile si asa cum acest tip de valoare este definit prin SEV 100 - Cadrul General, componente ale Standardelor de evaluare ANEVAR 2022, avand urmatoarea formulare:

“VALOARE JUSTA – conform IFRS 13 Evaluarea la valoare justa - 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 genera.l*

Valoarea de piata este raportata atat in lei, cat si in EUR.

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

Data evaluării; mondea raportului

Inspekția a fost realizata de evaluator Corina Berian, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 10665, pe data de 30.07.2024. Cu această ocazie a fost inspectate si fotografiate proprietatile evaluate.

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și ipotezele speciale relevante) este data de 30.07.2024.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9753 RON, valabil pentru data de 30.07.2024 . Valabilitatea exprimării valorii în cele două mone-de, 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 si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104- Tipuri ale valorii (IV 104)
- SEV 105- Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400- Verificarea evaluarii
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară

Procedura de evaluare

Etapetele 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:

- Hotararea nr. 128/27.06.2024, emisa de Consiliul Local Onesti;
- Extras de Carte Funciara conform cerere nr. 20490/5.07.2024,
- Adresa nr. 43544/24.07.2024.
- Documentele și informațiile au fost puse la dispoziția evaluatorului de către utilizatorul rapoartului 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 practice pe piața liberă a terenurilor și prețuri practice 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 terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport

- estimarea valorii tine 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 proprietății 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, conform adresa nr. 43544/24.07.2024.

- La cererea Municipiului Onesti evaluarea terenului s-a facut pe fiecare categorie de folosinta, intravilan (curti constructii), respectiv extravilan (neproductiv). Terenul evaluat are acces de la drumul national. Evaluarea terenului extravilan (neproductiv) s-a realizat in ipoteza speciala ca este permis accesul de pe terenul intravilan, teren cu acelasi proprietar.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și utilizatorul menționat 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, niciodată 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. Descrierea juridică

Evaluarea se refera la proprietatea imobiliara constituita din „Anexa, anexa, anexa, anexa, anexa, anexa, anexa, anexa, anexa, anexa, anexa si teren aferent ” amplasată în municipiul Onești, Calea Adjudului, nr. 244A, Județ Bacău.

Conform extras de CF 69211/5.07.2024, proprietate se compune din:

1. Anexa – cu numarul cadastral 69211-C1, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) construit pe fundații de beton, cu inchideri perimetrare din zidărie, cu acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla, cu Acd = 316.8 mp, Au= 269.28 mp.

2. Anexa - cu numarul cadastral 69211-C2, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) construit pe fundații de beton, cu inchideri perimetrare din BCA, cu acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla, cu Acd = 234.6 mp, Au= 199.41 mp.

3. Anexa - cu numarul cadastral 69211-C3, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) din tabla, cu acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla, cu Acd = 20.2 mp, Au= 17.17 mp.

4. Anexa - cu numarul cadastral 69211-C4, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) construit pe fundații de beton, cu inchideri perimetrare din BCA, cu acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla, cu Acd = 7.6 mp, Au= 6.46mp.

5. Anexa - cu numarul cadastral 69211-C5, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) cu structura stalpi metalici din teava neagra, fixati in fundatii izolate, cu acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla, cu Acd = 109.9 mp, Au= 93.41 mp.

6. Anexa - cu numarul cadastral 69211-C6, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) cu strutura metalica, inchideri din sticla, cu acoperis tip sarpanta, invelitoare din sticla, cu Acd = 102.9 mp, Au= 87.46 mp.

7. Anexa - cu numarul cadastral 69211-C7, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) construit pe fundații de beton, cu inchideri perimetrare din BCA, cu acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla, cu Acd = 42.4 mp, Au= 36.04 mp.

8. Anexa - cu numarul cadastral 69211-C8, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) construit pe fundații de beton, cu inchideri perimetrare din BCA, cu acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla, cu Acd = 41.5 mp, Au= 35.27 mp.

9. Anexa - cu numarul cadastral 69211-C9, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) cu strutura metalica, cu acoperis tip sarpanta, fara invelitoare, cu Acd = 79.7 mp, Au= 67.74 mp.

10. Anexa - cu numarul cadastral 69211-C10, cu un regim de înălțime P, (PIF 2020) construit pe fundații de beton, cu structura din lemn, cu acoperis informa de semicerc, invelitoare din carton bituminos, cu Acd = 3.4 mp, Au= 2.89 mp.

11. Anexa - cu numarul cadastral 69211-C11, cu un regim de înălțime P, (PIF 2020) construit pe fundații de beton, cu structura din lemn, cu acoperis informa de semicerc, invelitoare din carton bituminos, cu Acd = 3.4 mp, Au= 2.89 mp.

12. Anexa - cu numarul cadastral 69211-C12, cu un regim de înălțime P, (PIF 2020) construit pe fundații de beton, cu structura din lemn, cu acoperis informa de semicerc, invelitoare din carton bituminos, cu Acd = 3.4 mp, Au= 2.89 mp

13. Teren intravila si extravilan / curti constructii si neproductiv in suprafata de 38.553 mp, din care 29.917 mp intravilan/curti constructii, 8.636 extravilan/neproductiv, cu forma poligonala

neregulata, D= 44.12 ml la drumul national, Calea Adjudului, drum asfaltat.

MUNICIPIUL ONESTI dețin drept deplin de proprietate, conform:

Hotararea nr. 128/27.06.2024, emisa de Consiliul Local Onesti;

-Extras de Carte Funciara conform cerere nr. 20490/5.07.2024,

-Adresa nr. 43544/24.07.2024.

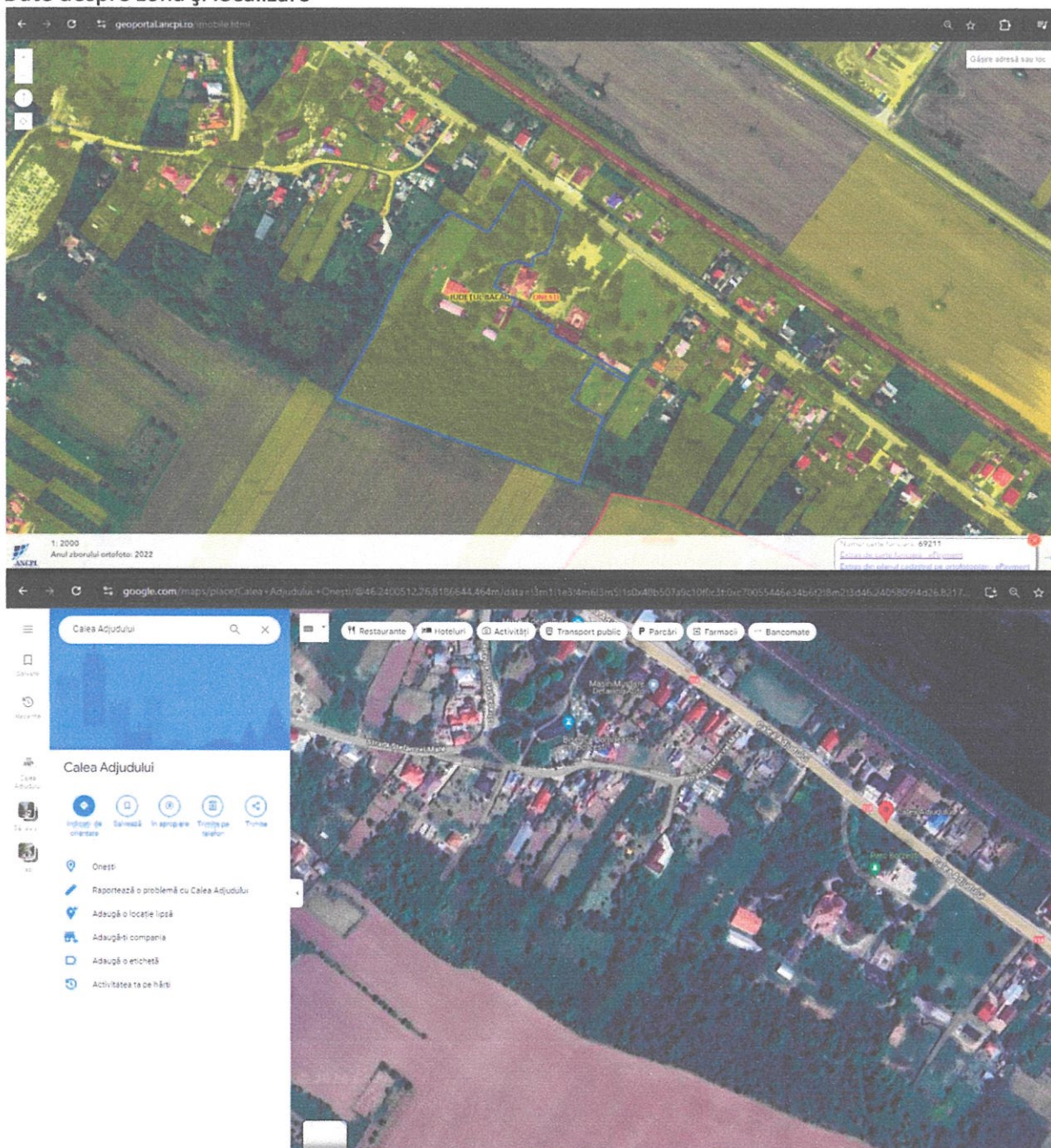
Proprietatea este situată în municipiul Onesti, Calea Adjudului, nr. 244A, județ Bacau, cu acces direct de pe Calea Adjudului . Este considerata a fi o zona buna, rezidentiala si comerciala, asigurata cu toate utilitatile. In vecinatatea imobilului se afla: Biserica din Borzesti, Parcul Borzesti.

Accesul la proprietate este facil și se face din Calea Adjudului cu o bandă pe sensul de mers.

Proprietatea de evaluat, este formata din:

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (mp)	Clădiri				Observații	
			Identificare	Tip	Aria construită (Ac în mp)	Aria construită desfasurata (Acđ în mp)		Aria utilă (Au în mp)
69211	69211	38,553	intravilan/extravilan	curti constructii/neproductiv				
69211	69211-C1		Constructii anexe	Anexa	316.8	316.8	269.28	
69211	69211-C2		Constructii anexe	Anexa	234.6	234.6	199.41	Aria utila s-a determinat prin construite la 0,85
69211	69211-C3		Constructii anexe	Anexa	20.2	20.2	17.17	
69211	69211-C4		Constructii anexe	Anexa	7.6	7.6	6.46	
69211	69211-C5		Constructii anexe	Anexa	109.9	109.9	93.415	
69211	69211-C6		Constructii anexe	Anexa	102.9	102.9	87.465	
69211	69211-C7		Constructii anexe	Anexa	42.4	42.4	36.04	
69211	69211 C8		Constructii anexe	Anexa	41.5	41.5	35.275	
69211	69211-C9		Constructii anexe	Anexa	79.7	79.7	67.745	
69211	69211-C10	1040	Constructii anexe	Anexa	3.4	3.4	2.89	
69211	69211-C11	1040	Constructii anexe	Anexa	3.4	3.4	2.89	
69211	69211-C12	1040	Constructii anexe	Anexa	3.4	3.4	2.92	

Date despre zonă și localizare



Acest amplasament, în cadrul zonei, se remarcă prin:

- individualizare adecvată cu fațadă accesibilă și deschidere frontală bună;
- acces direct din Calea Adjudului;
- aspect favorabil al vecinătăților, compatibil cu utilizarea existentă;
- utilități: curent electric, apă (sistemul municipal), canalizare (sistemul municipal), gaz(sistemul municipal) telefon, cablu Tv.

Zona este cu case de locuit cu un regim de inaltime P, P+1.

Descrierea constructiilor si finisajelor

1.Anexa – cu numarul cadastral 69211-C1, cu un regim de inaltime P, (PIF 1981,modernizari 2020) construit pe fundatii de beton, cu inchideri perimetrare din zidarie, cu acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla, cu Acd = 316.8 mp, Au= 269.28 mp.

Caracteristici constructive:**Infrastructura**

- Fundație continuă beton.

Suprastructura

- Cadre de beton

Inchideri: din zidarie;

Acoperis: tip sarpanta, cu invelitoare din tabla;

Finisaje :

- Pardoseala : gresie;
- Finisaj interior : pereți tencuiți și zugraviti cu var lavabil, faianta in grupurile sanitare ;
- Finisaj exterior: geamuri termopan, tencuieli și zugraveli decorative;
- Finisaje de calitate medii/noi;
- Tamplarie exterioara din PVC cu geamuri termopan;
- Tamplarie interioara din lemn ;
- Utilitati : apa, canalizare, gaz , energie electrica;
- Incalzire – Centrala termica proprie.

An constructie 1981

Instalatiile constau in:

- Corpuri de iluminat, de încălzire ,sanitare.

Cladirea este dotata cu utilitatile: racord la rețeaua electrică, apă, canalizare și gaz .

2.Anexa - cu numarul cadastral 69211-C2, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) anexa semiingropata, construit pe fundații de beton, cu inchideri perimetrare din BCA, cu acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla, cu Acd = 234.6 mp, Au= 199.41 mp.

Caracteristici constructive:**Infrastructura**

- Fundație din beton.

Suprastructura: lemn

Inchideri exterioare: din BCA;

Acoperis: tip sarpanta, cu invelitoare din tabla;

Finisaje :

- Pardoseala : pamant;
- Finisaj interior : -
- Finisaj exterior: tencuieli și zugraveli;
- Finisaje de calitate medii;
- Tamplarie exterioara :-;
- Tamplarie interioara :- ;
- Utilitati : energie electrica, apa;

An constructie 1981

Cladirea analizata este o sera, ce este dotata cu utilitatile: racord la rețeaua electrică, apă.

3.Anexa - cu numarul cadastral 69211-C3, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) din tabla, cu acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla, cu Acd = 20.2 mp, Au= 17.17 mp.

Caracteristici constructive:

Infrastructura:fara

Suprastructura: tabla

Inchideri exterioare: tabla;

Acoperis: tip sarpanta, cu invelitoare din tabla;

Finisaje :

- Pardoseala : beton;
- Finisaj interior : tabla;
- Finisaj exterior: tabla;
- Finisaje de calitate inferioare;
- Tamplarie exterioara : metalica cu geam normal;
- Tamplarie interioara :- ;
- Utilitati : energie electrica;

An constructie 1981

4.Anexa - cu numarul cadastral 69211-C4, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) construit pe fundatii de beton, cu inchideri perimetrare din BCA, cu acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla, cu Acd = 7.6 mp, Au= 6.46mp.

Caracteristici constructive:

Infrastructura

- Fundație continue beton.

Suprastructura

- Beton.

Inchideri: din BCA;

Acoperis: tip sarpanta, cu invelitoare din tabla;

Finisaje :

- Pardoseala : beton;
- Finisaj interior : pereți tencuiti și zugraviti cu var ;
- Finisaj exterior: geamuri termopan, tencuiei și zugraveli decorative;
- Finisaje de calitate medii/noi;
- Tamplarie exterioara din PVC cu geamuri termopan;
- Tamplarie interioara :- ;
- Utilitati : energie electrica.

An constructie 1981

Instalatiile constau in:

- Corpuri de iluminat;

Cladirea este dotata cu utilitatile: racord la rețeaua electrică.

5.Anexa - cu numarul cadastral 69211-C5, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) cu structura stalpi metalici din teava neagra, fixati in fundatii izolate, cu acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla, cu Acd = 109.9 mp, Au= 93.41 mp.

Caracteristici constructive:

Infrastructura:fara

Suprastructura: metalica;

Inchideri exterioare: fara;

Acoperis: tip sarpanta, cu invelitoare din tabla;

Finisaje :

- Pardoseala : pamant;
- Finisaj interior : -;
- Finisaj exterior: -;
- Finisaje de calitate medie;
- Tamplarie exterioara : -;
- Tamplarie interioara :- ;
- Utilitati : fara;

An constructie 1981

6. Anexa - cu numarul cadastral 69211-C6, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) anexa semiingropata, cu structura metalica, inchideri din sticla, cu acoperis tip sarpanta, invelitoare din sticla, cu Acd = 102.9 mp, Au= 87.46 mp.

Caracteristici constructive:

Suprastructura: metalica;

Inchideri exterioare: metalica cu geam;

Acoperis: tip sarpanta, cu invelitoare din sticla;

Finisaje :

- Pardoseala : dale din beton si pamant;
- Finisaj interior : geamuri din sticla;
- Finisaj exterior: geamuri din sticla;
- Finisaje de calitate medie;
- Tamplarie exterioara : geamuri din sticla;
- Tamplarie interioara :geamuri din sticla ;
- Utilitati : curent electric, apa;

Cladirea analizata este o sera, ce este dotata cu utilitatile: racord la rețeaua electrică, apa.

An constructie 1981.

7. Anexa - cu numarul cadastral 69211-C7, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) construit pe fundații de beton, cu inchideri perimetrare din BCA, cu acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla, cu Acd = 42.4 mp, Au= 36.04 mp.

Caracteristici constructive:

Infrastructura

- Fundație din beton.

Suprastructura

- Beton.

Inchideri: din BCA;

Acoperis: tip sarpanta, cu invelitoare din tabla;

Finisaje :

- Pardoseala : beton;
- Finisaj interior : pereți tencuiti și zugraviti cu var ;
- Finisaj exterior: fara;
- Finisaje de calitate nesatisfacatoare;
- Tamplarie exterioara :-;
- Tamplarie interioara :- ;

An constructie 1981

Instalatiile constau in:

- Nu sunt instalatii;

8. **Anexa** - cu numarul cadastral 69211-C8, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) construit pe fundații de beton, cu închideri perimetrare din BCA, cu acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla, cu Acd = 41.5 mp, Au= 35.27 mp.

Caracteristici constructive:

Infrastructura

- Fundație din beton.

Suprastructura

- Beton.

Inchideri: din BCA;

Acoperis: tip sarpanta, cu invelitoare din tabla;

Finisaje :

- Pardoseala : beton;
- Finisaj interior : pereți tencuiti și zugraviti cu var ;
- Finisaj exterior: fara;
- Finisaje de calitate nesatisfacatoare;
- Tamplarie exterioara :-;
- Tamplarie interioara :- ;

An constructie 1981

Instalatiile constau in:

- Nu sunt instalatii;

9. **Anexa** - cu numarul cadastral 69211-C9, cu un regim de înălțime P, (PIF 1981) cu structura metalica, cu acoperis tip sarpanta, fara invelitoare, cu Acd = 79.7 mp, Au= 67.74 mp.

Caracteristici constructive:

Infrastructura:fara

Suprastructura: metalica;

Inchideri exterioare: fara;

Acoperis: tip sarpanta, fara invelitoare;

Finisaje :

- Pardoseala : pamant;
- Finisaj interior : -;
- Finisaj exterior: -;
- Finisaje de calitate satisfacatoare;
- Tamplarie exterioara :-;
- Tamplarie interioara :- ;
- Utilitati : fara;

An constructie 1981

10. **Anexa** - cu numarul cadastral 69211-C10, cu un regim de înălțime P, (PIF 2020, conform informatii proprietar) construit pe fundații de beton, cu structura din lemn, cu acoperis informa de semicerc, invelitoare din carton bituminos, cu Acd = 3.4 mp, Au= 2.89 mp.

11. **Anexa** - cu numarul cadastral 69211-C11, cu un regim de înălțime P, (PIF 2020, conform informatii proprietar) construit pe fundații de beton, cu structura din lemn, cu acoperis informa de semicerc, invelitoare din carton bituminos, cu Acd = 3.4 mp, Au= 2.89 mp.

12. **Anexa** - cu numarul cadastral 69211-C12, cu un regim de înălțime P, (PIF 2020, conform informatii proprietar) construit pe fundații de beton, cu structura din lemn, cu acoperis informa de semicerc, invelitoare din carton bituminos, cu Acd = 3.4 mp, Au= 2.89 mp

13.Teren intravila si extravilan / curti constructii si neproductiv in suprafata de 38.553 mp, din care 29.917 mp intravilan/curti constructii, 8.636 extravilan/neproductiv, cu forma poligonala

neregulata, D= 44.12 ml la drumul national, Calea Adjudului, drum asfaltat.

Starea generală a construcțiilor

a. Uzura fizică

- recuperabilă: toate elementele ce ar putea înregistra astfel de depreciere sunt în stare buna
- nerecuperabilă
 - a elementelor cu viață scurtă: toate aceste elemente au durata de viață consumată peste 43 ani
 - a elementelor cu viață lungă: clădirile de bază are o durată de viață consumată de aproximativ 43 ani

b. Neadekvări funcționale: Nu sunt.

c. Depreciere externă: Acest tip de depreciere nu s-a aplicat.

Tipul proprietății; definirea pieței

Aceste proprietati imobiliare se incadreaza in subpiața spațiilor administrative. Piața acestor spații este o piata urbana cu caracter regional, pe care activeaza diferite institutii din oras si judet cat si agenti economici din tara.

In general aceste proprietati sunt specifice domeniului de activitate a institutiilor care le administreaza/utilizeaza, aceste institutii fiind de interes public. Tinand seama de faptul ca marea majoritate a proprietatilor sunt de interes public, fac ca acestea sa fie limitate din punct de vedere al utilizarii.

Avand in vedere caracterul special al proprietatilor evaluate in prezentul raport, nu se poate vorbi de o piata de tranzactionare cu astfel de bunuri. Proprietatile imobiliare constructii administrative nu exista la ora actuala in Romania o piata bine definita, ce nu pot face obiectul vreunei tranzactii. La data prezentei evaluari piata imobiliara a constructiilor constructii administrative este o piata limitata, numarul de tranzactii cu astfel de proprietati este destul de redus. Piata specifica pentru aceasta categorie este piata urbana, de proprietati cu utilizare similara, ce se situeaza la nivelul municipiului Onesti.

Oferta competitivă

Terenuri

Oferta este cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate disponibila pentru vanzare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o piata data, la o anumita perioada de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit pret, la un anumit moment si anume loc indica raritatea relativa a acelu bun, care este un factor de baza al valorii. Oferta se refera la disponibilitatile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar.

Analiza ofertei, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, considera urmatorii factori cheie: cantitatea si calitatea concurentei disponibile, volumul constructiilor noi, activele oferite curent (vechi si noi), gradul de ocupare de catre proprietari si chiriasi, cauzele si numarul de activele vacante, disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii, impactul normativelor de constructii, zonarii urbanistice si a altor reglementari. In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat – teren intravilan cu caracter evident de utilitate publica, oferta este limitata, intrucat astfel de proprietati trebuie amenajate, dotate si avizate caracteristic, pentru a putea fi valorificate prin inchiriere, pe de o parte, iar pe de alta parte, astfel de terenuri se gasesc in numar limitat in patrimoniul administratiilor publice locale.

La nivel national, piata terenurilor de utilitate publica este modesta, evaluatorul analizand informatii oferite de site-urile de specialitate(www.olx.ro, www.storia.ro, www.romimo.ro, [www.public24](http://www.public24.ro) etc).

OFERTE VANZARI TERENURI

O analiza a pietei terenurilor intravilane la vanzare situate in zona de interes a proprietatilor evaluate, este prezentata in cele ce urmeaza:

Analizand ofertele din tabelul anterior, se constata ca pentru terenurile din mun. Onesti, unde sunt localizate si subiectele, pretul/mp se situeaza in intervalul 16-21 euro/mp, marja de negociere fiind de aproximativ 10%, preturile variind direct proportional in functie de amplasament, utilitati, suprafata, acces si forma.

Analiza cererii

Terenuri

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.

Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai activului respectiv cumparatorii, chirasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de activ, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.

Pentru că pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. In general, nivelul cererii solvabile a scazut în ultima perioada, scaderea fiind cauzata de criza economica, diminuarea interesului investitional si scaderea nivelului creditarii. Referindu-ne strict la tipul proprietatii evaluate, putem afirma ca cererea pentru acest tip bun imobil este relativ scazuta, deoarece un dezvantaj al dezvoltarii pe terenuri concesionate il prezinta obligatia dezvoltatorului de a incepe intr-o perioada relativ scurta o constructie . In concluzie, desi dezvoltarea pe un teren concesionat poate fi o solutie mai ieftina si mai facila decat achizitia propriu-zisa a unei proprietati, pentru eventualii antreprenori riscurile, intr-o perioada de incertitudine a pietei imobiliare, pot fi ridicate, acestia fiind obligati sa inceapa constructia si sa nu modifice proiectul initial.

Tinand cont de cele enuntate anterior, putem afirma ca cererea pentru asemenea tipuri de proprietati de utilitatea publica este in general redusa atat la nivel national cat si local.

Echilibrul pietei

Pe o perioada scurta timp, oferta de proprietati imobiliare este relativ fixa si preturile sunt corespunzatoare cererii. In cazul in care cererea este neobisnuit de mare, preturile vor incepe sa creasca inainte sa inceapa edificarea unor noi constructii. Finalizarea construirii unei cladiri poate ramane uneori – considerabil de mult, in urma tendintei cererii. Astfel, pe o perioada scurta de timp, piata se concretizeaza prin dezechilibru. Teoretic – oferta si cererea de proprietati imobiliare se indreapta catre un echilibru pe o perioada lunga de timp; practic acest punct de echilibru ramane greu de atins. Pe piata proprietatilor imobiliare (terenuri) s-au identificat oferte la vanzare la nivelul Municipiului.

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 – Nu este cazul.

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
Constructii anexe	da	da	da	da
Comercial	nu	da	nu	da
Rezidențial	nu	nu	nu	nu

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

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de **teren cu destinație de construcții anexe**, iar *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită* este cea actuală, de **proprietate imobiliară cu destinație de construcții anexe**. 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).

Se constata ca cea mai buna utilizare a proprietatilor imobiliare ca fiind construite este cea actuala, deoarece are cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Așadar, CMBU pentru proprietatea construita este sunt așa cum se află aceasta la data evaluării.

Evaluarea s-a facut pentru utilizarea actuală, fiind destinata inregistrarii in contabilitate.

Modul de abordare a valorii

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

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

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvata abordarea prin cost.

Abordarea prin cost este adecvată și are la bază costurile de reconstruire, de piață pentru respectiva proprietate.

Abordarea prin piață nu s-a putut aplica, nu s-au identificat oferte la vanzare in zona analizata.

Abordarea prin venit nu s-a putut aplica, nu s-au idetificat oferte la inchiriere pentru proprietatea analizata.

Valoarea terenului

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

1. metoda comparatiei directe – cea mai preferată atunci când există date de piață pentru parcele similare care au fost tranzacționate recent sau sunt oferite la data evaluării;
2. metoda proporției – spune că, în general, există un raport tipic între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, pe categorii de proprietăți; aceasta se petrece pe piețe imobiliare bine segmentate și în care există un volum mare de tranzacții; ea se aplică, în general, proprietăților tip sau foarte asemănătoare; piața specifică nu face posibilă aplicarea acestei metode;
3. metoda extracției – valoarea terenului aferent unei proprietăți imobiliare se obține prin scăderea din valoarea de piață a proprietății integrale a contribuției construcției estimată prin costuri; se aplică în general pentru cazuri în care construcția deja există dar și pentru clădiri ipotetice, ce pot fi dezvoltate în acord cu reglementările urbanistice; este posibil de aplicat în cazul acestei evaluări pe baza concluziilor analizei CMBU; are o foarte bună precizie deoarece

valoarea de piață se poate determina pentru că avem toate elementele necesare, iar costul dezvoltării sunt bine stăpânite;

4. metoda parcelării – utilizată la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă CMBU; nu este cazul prezentei evaluării;
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;

În acest caz concret, valoarea terenului considerat liber a fost stabilită prin metoda comparațiilor. S-a luat în calcul suprafața de teren în proprietate de 38.553 mp intravilan/extravilan, curți construcții/neproductiv.

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.

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-oferta 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 construit.

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 tranzactiilor comparabile efectuate;
 - caracteristici fizice (amplasarea);
 - utilitati;
 - dimensiunea;
- valoarea terenului in starea actuala s-a determinat avand ca baza de pornire amplasarea terenului in localitate, valoarea de piata a terenului in zona respectiva, asa cum a fost ea sintetizata in analiza preliminara a pietei imobiliare (tinand cont de informatiile privind tranzactiile si cererile actuale).
 - Importanta acestor criterii a fost luata in calcul in ordinea descrescatoare a prezentarii lor.

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

Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vind-teren-intravilan/09ihh6300h1h757dd36777i1548hii09.html>

The screenshot shows the Publi24.ro website interface. At the top, there's a search bar and navigation options. The main content area displays a real estate listing titled "Vind teren intravilan" (Selling plot of land). The price is listed as "40 000 EUR negociabil" (40,000 EUR negotiable). A large photograph shows a lush green field under a blue sky. To the right of the photo, there's a contact number "0763899375" and a button to "Adaugă anunț" (Add ad). Below the photo, there are smaller thumbnail images. At the bottom of the listing, there's a "Descriere" (Description) section.

Descriere
 Vind teren intravilan in Onesti (Cartier Borzești) loc ideal pentru casă,având o suprafață de 2500mp din care pe 500mp este cultură de viță de vie,cu o deschidere de 20m la strada principală a cartierului toate utilitățile sînt toate la pământ Acest teren este la Sîm de Onesti fiind într-o zonă extrem de liniștită în apropiere de Biserica Adormirea Maicii Domnului Merită văzut!

Vezi detalii pe www.romano.ro

0763899375

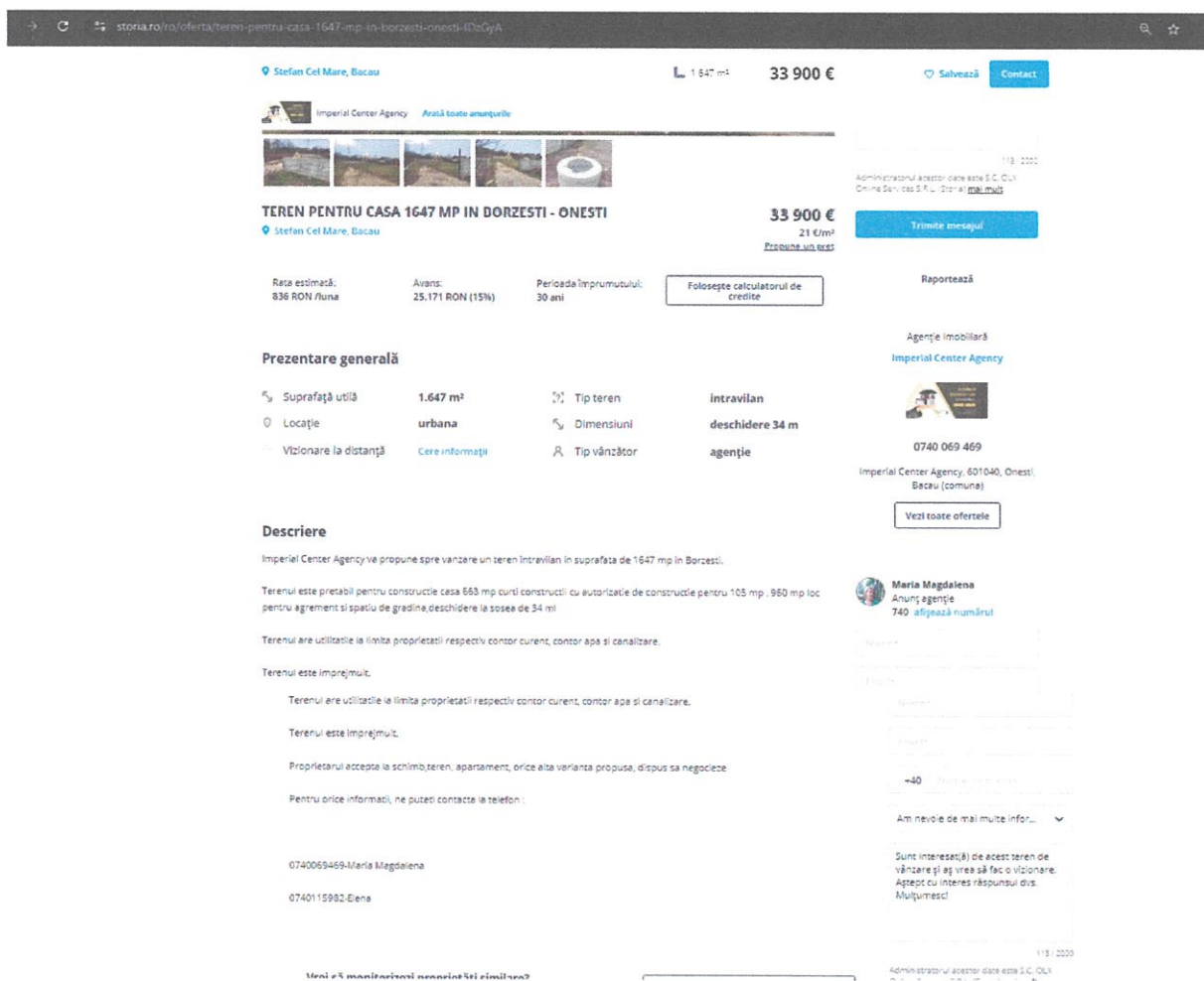
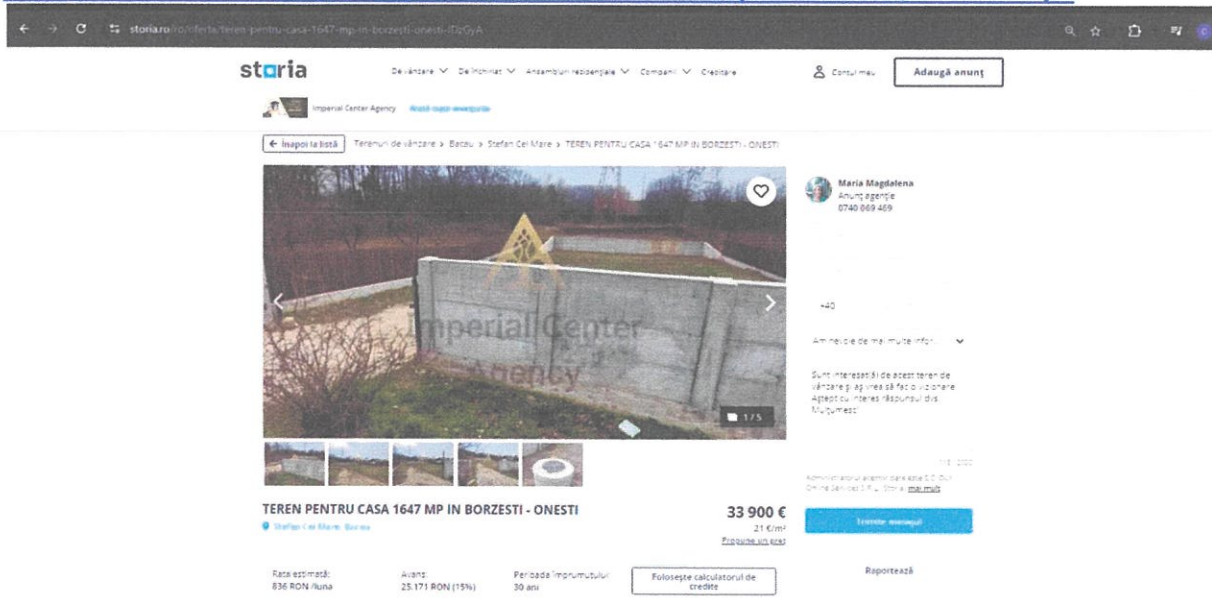
Anunțuri recomandate

Teren intravilan în Onești (Cartier Borzești), drum secundar, loc ideal pentru casă,având o suprafață de

2500mp din care pe 500mp este cultură de viță de vie, cu o deschidere de 20m la strada principală a cartierului, toate utilitățile sînt trase la poartă. Acest teren este la 5km de Onești fiind într-o zonă extrem de liniștită în apropiere de Biserica Adormirea Maicii Domnului.
Oferta verificata telefonic

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-1647-mp-in-borzesti-onesti-IDzGyA>



Teren intravilan in suprafata de 1647 mp in Borzesti.

Terenul este pretabil pentru constructie casa 668 mp curti constructii cu autorizatie de constructie pentru 105 mp , 960 mp loc pentru agrement si spatiu de gradina, deschidere la sosea de 34 ml

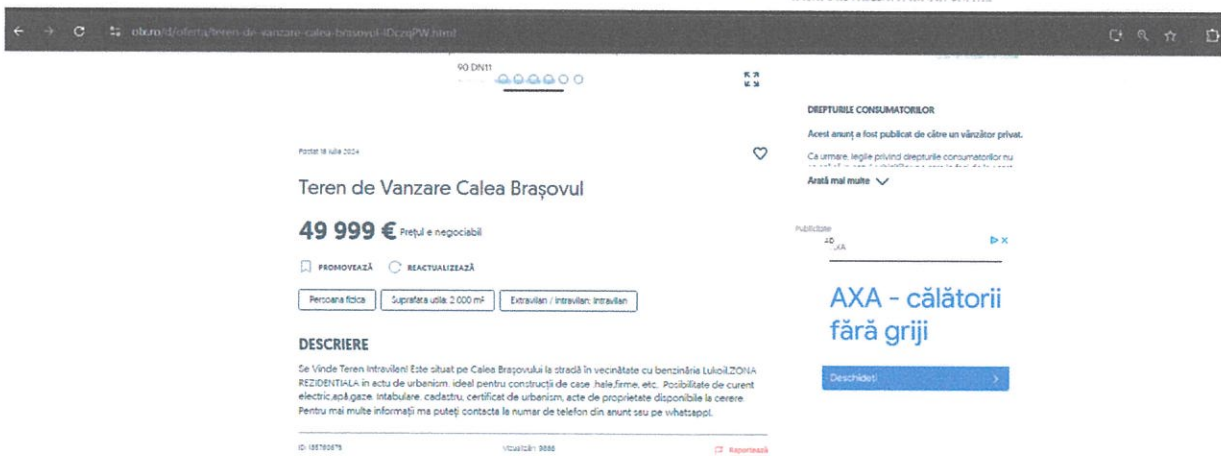
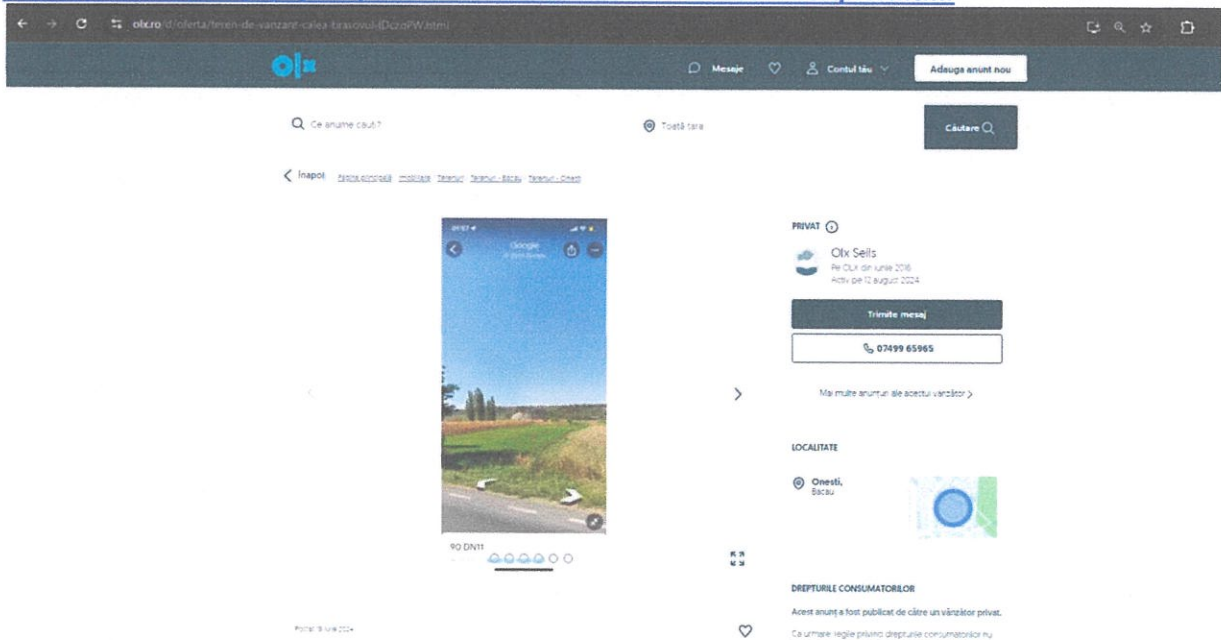
Terenul are utilitatile la limita proprietatii respectiv contor curent, contor apa si canalizare.

Terenul este imprejmuit.

Oferta verificata telefonic

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-calea-brasovul-IDczqPW.html>



Teren Intravilan! Este situat pe Calea Braşovului la stradă în vecinătate cu benzinăria Lukoil, ZONA REZIDENTIALA in actu de urbanism. ideal pentru construcții de case ,hale, firme, etc.. Posibilitate de curent electric, apă, gaze. Intabulare, cadastru, certificat de urbanism, acte de proprietate disponibile la cerere.

Oferta verificata telefonic

Comparabila 4<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-arabil-suprafata-3600-mp-IDfRpv.html>

OLX.ro/d/oferta/teren-arabil-suprafata-3600-mp-IDfRpv.html

OLX

Message | Contul tău | Adauga anunt nou

Ce anume cauți? | Toată țara | Căutare

Inapoi | Imobiliare | Terenuri | Terenuri agricole | Terenuri agricole

PRIVAT

Ioan
Pe OLX din februarie 2015
Activ pe 10 august 2024

Trimite mesaj

074 117 3464

Mai multe anunțuri ale acestor vânzător >

LOCALITATE

Onesti, Bacau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare a legii privind drepturile consumatorilor nu

Postat 23 iulie 2024

OLX.ro/d/oferta/teren-arabil-suprafata-3600-mp-IDfRpv.html

TEREN ARABIL SUPRAFAȚĂ 3600 MP

6 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică | Suprafața utilă: 3 600 m²

DESCRIERE

Vând teren arabil extravilan în suprafață de 3 600 mp la intrare în comuna Cașin, primul drum pe partea stângă (Onesti- Cașin) al șaselea lot de la ultima casă. Terenul are lățime de 22 m, ieșire și la drumul de lângă spălătorie , posibilitate de construire și racordare la rețeaua de apă, gaz și electricitate. Preț: 6 euro/ mp. Detalii telefonic: 071*****64

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare a legii privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

Ad removed. [Detalii](#)

© 2024 OLX | Vizați în 1944 | [Reportaza](#)

Publicitate
AD **UNITED24** **WE ARE AT WAR FOR**

Teren arabil extravilan în suprafață de 3 600 mp la intrare în comuna Cașin, primul drum pe partea stângă (Onesti- Cașin) , al șaselea lot de la ultima casă. Terenul are lățime de 22 m, ieșire și la drumul de lângă spălătorie , posibilitate de construire și racordare la rețeaua de apă, gaz și electricitate. Preț: 6 euro/ mp.
Oferta verificata telefonic

Comparabila 5

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

publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunt

Caută anunturi Toate judetele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren extravilan

Vind teren agricol **5 EUR negociabil** 0723687480

Bacau Onesti Vezi pe hartă

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă favoriz

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări 1116

Reportează

Holban Valentin

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunt

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Email

Specificații

Suprafata terenului	1850,0 m ²
Front stradal	45
Numar fronturi	2
Lățime drum acces	6
Alte detalii pret	2 eur
Destinație	De vacanță
Amenajare strazi	De pamant
Alte caracteristici	Acces auto, Parcelabil

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0723687480

Anunțuri recomandate

Teren extravilan in suprafata de 1850 mp, D= 45 ml, curent electric langa proprietate în zona PERCHIU- VALEA HODOROAI A la 2 km de ONESTI ,jud.bacau/situat la 1 km dreapta din DN Onești-Comănești!
Oferta verificata telefonic

Comparabila 3

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-situat-pe-dealul-malului-spre-racauti-IDhHhR.html?reason=extended_search_extended_distance

The screenshot shows the OLX website interface. At the top, there is a navigation bar with the OLX logo, a search bar, and a 'Căutare' button. Below the search bar, there are navigation links for 'Inapoi', 'Tara', 'Localitati', and 'Categorii'. The main content area displays a real estate listing. On the left, there is a large photo of a field. On the right, there is a profile for 'Stefan' with a 'Trimite mesaj' button and a phone number '074 023 7415'. Below the profile, there is a 'LOCALITATE' section showing 'Racauti, Bacau' and a map. At the bottom, there is a 'DREPTURILE CONSUMATORILOR' section.

The screenshot shows the details of the real estate listing. At the top, the price is displayed as '37 000 € Preț negociabil'. Below the price, there are buttons for 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ'. The listing is categorized as 'Persoana fizică' with a 'Suprafața utilă: 7 200 m²' and 'Extravilan / intravilan: Extravilan'. The 'DESCRIERE' section states: 'Vând teren extravilan. Locație: Între Onesti și Răcăuți (pe Dealul Malului). Lungime: 300m. Lățime: 24m. Suprafață: 7200m²'. At the bottom, there is a 'Raportează' button.

Teren extravilan
 Locație: Între Onesti și Răcăuți
 (pe Dealul Malului)
 Lungime: 300m
 Lățime: 24m
 Suprafață: 7200m²
 Oferta verificata telefonic

Alte oferte

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

romimo.ro

Contul meu [+](#) Adaugă anunț

Caută anunțuri Toate județele Toate categoriile

Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren **58 500 EUR negociabil** 0749965965

Bacău, Onesti [Vizii pe hartă](#)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări](#) 1310

[Raportează](#)

Dragos
 Telefon validat
 Vezi toate anunțurile
[Urmărește](#)

romimo.ro

Contul meu [+](#) Adaugă anunț

[Urmărește](#)

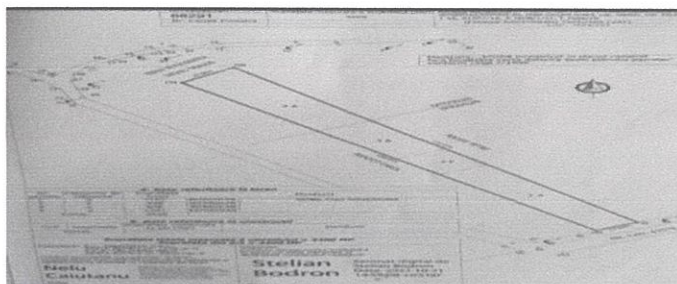
Distribuie anunțul pe

[f](#) [WhatsApp](#) [Email](#)

Descriere

Vând Terenul intravilan,extravilan este situat pe calea Brașovului la stradă în vecinătate cu benzinăria Lukoil,ZONA REZIDENTIALA, ideala pentru construcții de case ,hale,firmes.. Posibilitate curent electric,apă,gaze. Pentru mai multe informații ma puteți contacta la numar de telefon din anunt sau whatsapp/Se poate discuta si variante

0749965965



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

Grilele comparatie sunt prezentate mai jos:

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	29,917	2,500	1,647	2,000
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		16.0	21.0	25.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-1.60	-2.10	-2.50
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		14.40	18.90	22.50
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		14.40	18.90	22.50
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		14.40	18.90	22.50
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		14.40	18.90	22.50
4	Conditii de plata (data)	data evaluarii	30 Iulie 2024	30 Iulie 2024	30 Iulie 2024
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		14.40	18.90	22.50
5	Localizare	Mun. Onesti, Calea Adjudului, nr.244A, judet Bacau	Cartier Borzesti, drum secundar, mun. Onesti, judet Bacau (zona mai slaba)	Cartier Borzesti, mun. Onesti, judet Bacau (zona similara)	Mun. Onesti, langa Lukoil, judet Bacau (zona mai buna)
	Valoare ajustare (%)		10%	0%	-20%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		1.44	0.00	-4.50
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		15.84	18.90	18.00
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	29,917	2,500	1,647	2,000
	Valoare ajustare (%)		-14%	-14%	-14%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-2.22	-2.65	-2.52
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		13.62	16.25	15.48
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		13.62	16.25	15.48
8	Utilitati	pe teren, curent, apa, canalizare, gaz	langa teren, curent, apa, canalizare, gaz	langa teren, curent, apa, canalizare, gaz	langa teren, curent, apa, canalizare
	Valoare ajustare (%)		10%	10%	10%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		1.36	1.63	1.55
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		14.98	17.88	17.03
9	Acces / deschidere	Acces direct/ strada asfaltata-44.12 ml	Acces direct/ strada asfaltata-20 ml	Acces direct/ strada asfaltata-34ml	Acces direct/ strada asfaltata-18
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		15	18	17
10	Topografie	neregulata/plana	regulata/plana	regulata/plana	regulata/plana
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		15	18	17
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			5.0	4.3	8.6
Corectie totala bruta procentuala (%)			31%	20%	34%
Numar ajustari			3	2	3
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		2		★	
VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) - rotund		18.00			
Valoare justa totala propusa (Euro)		538,510			
Valoare justa totala propusa (Lei)		2,679,200			

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- *Pret oferta/vanzare:* S-au ajustat comparabilele 1, 2 si 3 pentru oferta cu -10%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate
- *Drept de proprietate transmis :*
 - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de 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 1, de 10%, aceasta fiind amplasata in zona mai slaba a localitatii fata de proprietatea subiect.
 - S-a aplicat ajustare negativa comparabilei 3, de -20 %, aceasta fiind amplasata in zona mai buna a localitatii fata de proprietatea subiect.
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 1000 mp diferenta in plus sau minus.

 - Comparabila 1 se corecteaza cu $(29917-2500)/1000 * 0.5\% = -14\%$
 - Comparabila 2 se corecteaza cu $(29917-1647)/1000 * 0.5\% = -14\%$
 - Comparabila 3 se corecteaza cu $(29917-2000)/1000 * 0.5\% = -14\%$
- *Destinatia (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Utilități disponibile*
 - S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 1, 2 si 3, de 10%, 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 2, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv **18 EUR/mp.**

Total valoare justa = 2.679.200 LEI

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECI	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	8,636	3,600	1,850	7,200
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		5.0	5.0	5.1
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare%		-10%	-10%	-10%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-0.50	-0.50	-0.51
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		4.50	4.50	4.62
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		4.50	4.50	4.62
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		4.50	4.50	4.62
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		4.50	4.50	4.62
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	30 iulie 2024	30 iulie 2024	30 iulie 2024
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		4.50	4.50	4.62
5	Localizare	Mun. Onesti. Calea Adjudului, nr.244A, judet Bacau	Comuna Caşin, Judet Bacau (zona similara)	Dealul Perchiului, mun. Onesti, judet Bacau (zona mai buna)	Intre Onesti si Racauti, judet Bacau (zona mai slaba)
	Valoare ajustare (%)		0%	-10%	10%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	-0.45	0.46
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		4.50	4.05	5.08
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	8,636	3,600	1,850	7,200
	Valoare ajustare (%)		-3%	-3%	-1%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0.14	-0.12	-0.05
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		4.37	3.93	5.03
7	Destinatia (utilizarea terenului)	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		4.37	3.93	5.03
8	Utilitati	langa teren, curent, apa, canalizare, gaz	langa teren, curent, apa, canalizare, gaz	langa teren, curent	langa teren, curent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		4.37	3.93	5.03
9	Acces / deschidere	Acces de pe CF 69211/ strada asfaltata-44.12 ml	Acces direct/ strada asfaltata-22 ml	Acces direct /strada asfaltata-45ml	Acces direct /strada asfaltata-24
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		4	4	5
10	Topografie	neregulata/plana	regulata/plana	regulata/plana	regulata/plana
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro/mp)		4	4	5
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			0.1	0.6	0.5
Corectie totala bruta procentuala (%)			3%	11%	10%
Numar ajustari			1	2	2
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1	★		
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) -		4.00			
Valoare justa totala propusa (Euro)		34,540			
Valoare justa totala propusa (Lei)		171,800			

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- *Pret oferta/vanzare:* S-au ajustat comparabilele 1, 2 si 3 pentru oferta cu -10%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate
- *Drept de proprietate transmis :*
 - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de 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, de 10%, aceasta fiind amplasata in zona mai slaba a localitatii fata de proprietatea subiect.
 - S-a aplicat ajustare negativa comparabilei 2, de -10 %, aceasta fiind amplasata in zona mai buna a localitatii fata de proprietatea subiect.
- *Suprafata:*

Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 1000 mp diferenta in plus sau minus.

 - Comparabila 1 se corecteaza cu $(8636-3600)/1000 * 0.5\% = -14\%$
 - Comparabila 2 se corecteaza cu $(8636-1850)/1000 * 0.5\% = -3\%$
 - Comparabila 3 se corecteaza cu $(8636-7200)/1000 * 0.5\% = -1\%$
- *Destinatia (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Utilități disponibile*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Nu au fost necesare ajustari. Accesul se face de pe terenul intravilan, teren cu același proprietar.
- *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 4 EUR/mp.

Total valoare justa = 171.800 LEI

Costul de inlocuire al constructiilor

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metoda de segregare a costului, respectiv în baza **Cataloage "Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"** Corneliu Schiopu 2010, **Catalog "Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire clădiri rezidențiale "** Corneliu Schiopu 2012, **Indici de actualizare 2023-2024, Catalog " Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe"** Editura MatrixRom, Martie 2024, **"Clădiri construcții speciale agricole "** Matrixrom 1995, **Indicide actualizare 2024 și costul de nou pentru foisoare**. În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în de unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legat de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Stimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

✓ **uzura fizică** - este evidențiată de roșături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Această poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

✓ **neadecvare funcțională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiente care necesită adaugiri, deficiente care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiente date de un element inclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*)

✓ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc. În situația clădirilor din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluări s-a aplicat **deprecierea fizică**. În tabelele de mai jos se găsește fișa de evaluare pentru construcții, în care sunt prezentate, valoarea de reconstrucție, deprecierea totală și valoarea rămasă actualizată.

69211-C1

Catalog "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" Corneliu Schiopu 2010 - pag.129.Indici de actualizare 2023-2024

Catalog "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire clădiri rezidențiale" Corneliu Schiopu 2012 - pag.35.Indici de actualizare 2023-2024

Proprietar: MUNICIPIUL ONESTI

Denumire și adresă obiectiv: Anexa situată în loc. Onesti, Calea Adjudului, nr.244A, județ Bacau

PIF, modernizari :1981, 2020

Data evaluării: 30.07.2024

Suprafața construită Sc (mp) = 316.8

Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 316.8

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)	Indici de actualizare 2023-2024
Infrastructura									
1	BINFSPBA	mp	316.8	280.1	88,735.7	1.000	1.018	90,332.9	
Total								250,222.2	2.77
Suprastructura									
2	BSSTSPBA	mp	316.8	181.6	57,530.9	1.000	1.018	58,566.4	
Total								134,550.5	2.2974
Finisaj interior									
3	FINSPBIR	mp	316.8	368.5	116,740.8	1.000	1.018	118,842.1	
Total								235,747.1	1.9837
Instalații electrice									
4	ELSPBA	mp	316.8	58.6	18,564.5	1.000	1.018	18,898.6	
Total								39,847.8	2.1085
Instalații sanitare									
5	SASPBA	mp	316.8	14.9	4,720.3	1.000	1.018	4,805.3	
Total								11,868.6	2.4699
Instalații de încălzire									
6	IVSPBA	mp	316.8	29.4	9,313.9	1.000	1.018	9,481.6	
Total								25,743.4	2.7151
Acoperis									
7	INVIZ	mp	316.8	52.9	16,758.7	1.000	1.018	17,060.4	
Total								42,630.5	2.4988
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								740,610.1	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								2,337.8	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								622,361.4	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Sdc (mp) = 316.8

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Infrastructura	250.222.2	71.67%	70.896
2	Suprastructura	134.550.5	71.67%	38.123
3	Finisaj interior	235.747.1	40.00%	141.448
4	Instalații electrice	39.847.8	96.67%	1.328
5	Instalații sanitare	11.868.6	96.67%	396
6	Instalații de încălzire	25.743.4	96.67%	858
7	Acoperis	42.630.5	97.50%	1.066
Total cost cu tva (Euro, Lei)		740,610.1		254,115.0
Total cost cu tva (Euro/um, Lei/um)		2,337.8		802.1
Total cost fără tva (Euro, Lei)		622,361.4		213,542.0
Total cost fără tva (Euro/um, Lei/um)		1,964.5		674.1

	Procentual	Valoric	Val. Depreciata
Depreciere Funcțională	0%	0 €	213,540 €
Depreciere Economică	0%	0 €	213,540 €
Valoare justa rotund (euro)		213,500 €	
Valoare justa rotund (lei)		1,061,500 lei	

V_{justa anexa} = 1.061.500 lei

69211-C2

DENUMIRE OBIECTIV		ANEXA	
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE			
Numar cadastral	69211-C2		
An PIF	1981		
Adresa	Mun. Onesti, Calea Adjului, nr.244A, judet Bacau		
Destinatia actuala	ANEXA		
Fundatii	Continue sub ziduri din beton		
Structura de rezistenta	Zidarie portanta		
Regim inaltime	P		
Inaltimea medie (m)	3.40		
Suprafata desfasurata (mp)	234.60		
Pereti	BCA		
Pardoseli in general din:	Pamant		
Acoperis	Sarpanta		
Involtitoare	Tabla		
Tamplarie	fara		
Finisaje	Medii		
*interioare	fara		
*exteroare	tencuiele si zugraveli		
Instalatii tehnologice utilitati			
*apa - canal	da		
*grupuri sanitare	nu		
*termica - incalzire	nu		
*energie electrica	da		
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE		498,180
UZURA FIZICA RECUPERABILA	DEFICIENTE	finisaje	152,813
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA SCURTA	VIATA SCURTA	placaje, tamplarie, anvelopa, compartimentari, invelitori	103,913
		instalatii tehnologice, aparate, utilitati	110,026
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA LUNGA	VIATA LUNGA	fundatii, structura de rezistenta, zidarii, amenajari	131,419
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI		0
	DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI		0
	SUPRADIMENSIONARE		0
NEADECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA, DEFICIENTE	DEFICIENTE		0
NEADECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA	SUPRADIMENSIONARE		0
DEPRECIERE ECONOMICA	EXTERNA,		0
DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE	Dimensiune luata in calcul (Ad-mp, H-m ..)	Valori unitare (lei/mp,m ...)	Valoare totala (lei)
<i>Valoare de inlocuire unitara preturi 1995(lei/mpAd) (C 115, F66) pentru Ad total</i>			
<i>Constructii (structura, inchideri, acoperis, etc)</i>	234.60	712.00	167,035.20
TOTAL			167,035.20
<i>Coefficient de actualizare la 2024</i>			3,6594
COST DE INLOCUIRE DE NOU 30.07.2024			611,250.58
DEPRECIERE CUMULATA TOTALA (RON)			498,180.00
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT 30.07.2024			113,070.58
VALOARE ESTIMATA (RON)_rotunjit			113,100.00
VALOARE ESTIMATA (euro)_rotunjit			22,700.00

$V_{\text{justa anexa}} = 113.100 \text{ lei}$

69211-C3

Catalog "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale" Corneliu Schiopu 2010 - par.89, Indici de actualizare 2023-2024.

Proprietar: MUNICIPIUL ONESTI

Denumire și adresă obiectiv: Anexa, Calea Adjudului, nr.244A, Judet Bacau

PIF: 1,981.0

Data evaluării: 30.07.2024

Suprafața construită Sc (mp) = 20.2

Suprafața desăgurată construită Sdc (mp) = 20.2

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)	Indici de actualizare 2023-2024
						E	F		
		A	B	C	D=BxC	1.000	1.000		
Structura									
1	BMVOP210	mp	20.2	921.9	18,622.4	1.000	1.000	18,622.4	
Total								61,444.5	3.2995
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								61,444.5	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								3,041.8	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								51,634.1	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)								2,556.1	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Sdc (mp) = 20.2

Nr.	Denumire substructură	Cost de înlocuire	Uzură fizică	Valoare rămasă
1	Structura	61,444.5	92.00%	4915.563425
Total cost cu tva (Euro, Lei)		61,444.5		4,915.6
Total cost cu tva (Euro/um, Lei/um)		3,041.8		243.3
Total cost fără tva (Euro, Lei)		51,634.1		4,130.7
Total cost fără tva (Euro/um, Lei/um)		2,556.1		204.5

	Procentual	Valoric	Val. Depreciata
Depreciere Funcțională	0%	0 €	4,130 €
Depreciere Economică	0%	0 €	4,130 €
Valoare de piață rotund (euro)		4,100 €	
Valoare de piață rotund (lei)		20,400 lei	

V_{justa anexa} = 20.400 lei

69211-C4

Curs EUR
4.9753

FISA DE CALCUL A COSTULUI DE INLOCUIRE

Catalog "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte" Editura MatrixRom, Martie 2024
FISA 60, PAGINA 186

PROPRIETAR: MUNICIPIUL ONESTI
 DENUMIRE: Anexa
 1. ADRESA: Mun. Onesti, Calea Adjudului, nr.244A, judet Bacau
 PIE: 1981

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac 7.60
 - arie desfasurata (mp) Ad oca. 7.60
 - arie utila (mp) Au 6.46

3. CALCULUL COSTULUI DE INLOCUIRE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrării	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total, fara TVA
Fundatie usoara	mc	0.3800	660.00	250.80	7.1616%	1,601.75
Zidarie din caramida	mc	0.5100	2,360.00	1,203.60	34.0000%	7,686.86
Geamuri	mp	0.1000	220.00	22.00	0.6282%	140.50
Tencuiele interioare	mp	1.9000	156.00	296.40	8.4637%	1,892.97
Zugravii interioare	mp	2.8000	39.00	109.20	3.1182%	697.41
Spolele exterioare	mp	1.5000	42.00	63.00	1.7990%	402.35
Vopsit tamplarie	mp	0.8000	104.00	83.20	2.3758%	531.36
Tencuiele exterioare	mp	1.5000	224.00	336.00	9.5945%	2,145.88
Ferestre simple	mp	0.1000	694.00	69.40	1.9817%	443.23
Usi simple	mp	0.2000	865.00	173.00	4.9400%	1,104.87
Tavanitul planseului	mp	1.0000	135.00	135.00	3.8549%	862.18
Diverse	%	4.5000	0.00	150.80	4.3062%	963.09
TOTAL	lei			3,414	100%	21,806
	EUR					4,400
	EUR/mp					579

4.2. Cost de inlocuire total						21,800	RON
						4,400	EUR
							EUR
* conditii de exploatare		normale					
* starea tehnica		buna					
5.1. Gradul de uzura fizica:	64.79%			2,851			EUR
* Infrastructura	72%						
* Inchideri si compartimentari	86%						
* Finisaje	50%						
* Instalatii	50%						
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT 1						1,549	EUR
5.2. Neadequare functionala	5.00%					143	0 EUR
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT 2						1,407	
5.3. Depedere din cauze externe	0.00%					0	0 EUR
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT 3						1,407	EUR
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA	69.79%						
6. COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT (NET) CONSTRUCTIE						1,000	EUR
						132	EUR/mpAd
						5,000	RON

V_{justa anexa} = 5.000 lei

69211-C5

Catalog "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" Corneliu Schiopu 2010 - pag.180, Indici de actualizare 2023-2024

Proprietar: MUNICIPIUL ONESTI

Denumire și adresă obiectiv: Anexa, mun. Onesti, Calea Adjudului, nr.244A, judet Bacau

Data evaluării: 30.07.2024

Suprafața construită

Sc (mp) = 109.9

Suprafața desfășurată construită

Sdc (mp) = 109.9

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)	Indici de actualizare 2023-2024
						E	F		
						1.000	1.000	G=DxExF	
Structura									
1	SMIAZFM	mp	109.9	95.9	10,539.4	1.000	1.000	10,539.4	
Total								21,149.4	2.0067
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								21,149.4	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								192.4	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								17,772.6	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)								161.7	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Sdc (mp) = 109.9

Nr.	Denumire substructură	Cost de înlocuire	Uzură fizică	Valoare rămasă
1	Structura	21,149.4	92.00%	1691.954724
Total cost cu tva (Euro, Lei)		21,149.4		1,692.0
Total cost cu tva (Euro/um, Lei/um)		192.4		15.4
Total cost fără tva (Euro, Lei)		17,772.6		1,421.8
Total cost fără tva (Euro/um, Lei/um)		161.7		12.9

	Procentual	Valoric	Val. Depreciata
Depreciere Functionala	0%	0 €	1,420 €
Depreciere Economica	0%	0 €	1,420 €
Valoare de piata rotund (euro)		1,400 €	
Valoare de piata rotund (lei)		7,000 lei	

V_{justa anexa} = 7.000 lei

69211-C6

DENUMIRE OBIECTIV	ANEXA		
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE			
Numar cadastral	69211-C6		
An PIF	1981		
Adresa	Mun. Onesti, Calea Adjului, nr.244A, judet Bacau		
Destinatia actuala	ANEXA		
Fundatii	Continue sub ziduri din beton		
Structura de rezistenta	Zidarie portanta		
Regim inaltime	P		
Inaltimea medie (m)	3.40		
Suprafata desfasurata (mp)	102.90		
Pereti	sticla		
Pardoseli in general din:	Pamant si dale din beton		
Acoperis	Sarpanta		
Invelitoare	sticla		
Tamplarie	fara		
Finisaje	Medii		
*interioare	fara		
*exteroare	sticla		
Instalatii tehnologice utilitati			
*apa - canal	da		
*grupuri sanitare	nu		
*termica - incalzire	nu		
*energie electrica	da		
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE		218,510
UZURA FIZICA RECUPERABILA	DEFICIENTE	finisaje	67,027
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA SCURTA	VIATA SCURTA	placaje, tamplarie, anvelopa, compartimentari, invelitori	45,579
		instalatii tehnologice, aparate, utilitati	48,260
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA LUNGA	VIATA LUNGA	fundatii, structura de rezistenta, zidarii, amenajari	57,643
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI		0
	DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI		0
	SUPRADIMENSIONARE		0
NEDECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA, DEFICIENTE	DEFICIENTE		0
NEDECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA	SUPRADIMENSIONARE		0
DEPRECIERE ECONOMICA	EXTERNA,		0
DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE	Dimensiune luata in calcul (Ad-mp, H-m ..)	Valori unitare (lei/mp,m ...)	Valoare totala (lei)
Valoare de inlocuire unitara preturi 1995(lei/mpAd) (C 115, F66) pentru Ad total			
Constructii (structura, inchideri, acoperis, etc)	102.90	712.00	73,264.80
TOTAL			73,264.80
Coeficient de actualizare la 2024			3.6594
COST DE INLOCUIRE DE NOU 30.07.2024			268,106.07
DEPRECIERE CUMULATA TOTALA (RON)			218,510.00
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT 30.07.2024			49,596.07
VALOARE ESTIMATA (RON)_rotunjit			49,600.00
VALOARE ESTIMATA (euro)_rotunjit			10,000.00

V_{justa anexa} = 10.000 lei

69211-C7

Curs EUR
4.9753

FSA DE CALCUL A COSTULUI DE ÎNLOCUIRE

Catalog "Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte" Editura MatrixRom, Martie 2024

FISA 60, PAGINA 186

PROPRIETAR: MUNICIPIUL ONESTI
 DENUMIRE: Anexa
 1. ADRESA: Mun. Onesti, Calea Adjudului, nr,244A, judet Bacau
 PIE: 1981

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac 42.40
 - arie desfasurata (mp) Ad cca. 42.40
 - arie utila (mp) Au 36.04

3. CALCULUL COSTULUI DE ÎNLOCUIRE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total, fara TVA
Fundatie usoara	m ² c	0.3800	660.00	250.80	7.1616%	8,936.07
Zidarie din caramida	m ² c	0.5100	2,360.00	1,203.60	34.0000%	42,884.57
Geamuri	mp	0.1000	220.00	22.00	0.6282%	783.87
Tencuiala interioara	mp	1.9000	155.00	295.40	8.4637%	10,560.81
Zugraveli interioare	mp	2.8000	39.00	109.20	3.1182%	3,890.82
Spatelel exterioare	mp	1.5000	42.00	63.00	1.7990%	2,244.71
Vopsit tamplarie	mp	0.8000	104.00	83.20	2.3758%	2,964.44
Tencuiala exterioara	mp	1.5000	224.00	336.00	9.5945%	11,971.76
Ferestre simple	mp	0.1000	694.00	69.40	1.9817%	2,472.74
Usi simple	mp	0.2000	865.00	173.00	4.9400%	6,164.03
Tavanul planseului	mp	1.0000	135.00	135.00	3.8549%	4,810.08
Sarpanta	mp	1.2000	179.00	214.80	6.1336%	7,653.38
Invelitoare din tabla neagra	mp	1.2000	226.00	271.20	7.7441%	9,662.92
Astereala din scandura bruta	mp	1.2000	103.00	36.02	3.5294%	1,233.04
Diverse	%	4.5000	0.00	150.80	4.3062%	5,373.04
TOTAL	lei			3,414	100%	121,657
	EUR					24,500
	EUR/mp					578
4.2. Cost de inlocuire total						121,700 RON
						24,500 EUR
						EUR
* conditiile de exploatare	normale					
* starea tehnica	nesatisfacatoare					
5.1. Gradul de uzura fizica:	86.29%				21,140	EUR
* infrastructura	72%					
* inchideri si compartimentari	86%					
* finisaje	100%					
* instalatii	100%					
COST DE ÎNLOCUIRE DEPRECIAT 1				3,360		EUR
5.2. Neadekvare functionala	5.00%			1,057		0 EUR
COST DE ÎNLOCUIRE DEPRECIAT 2				2,303		
5.3. Depreciere din cauze externe	0.00%			0		0 EUR
COST DE ÎNLOCUIRE DEPRECIAT 3				2,303		EUR
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA	91.79%					
6. COST DE ÎNLOCUIRE DEPRECIAT (NET) CONSTRUCTIE						2,000 EUR
						47 EUR/mpAd
						10,000 RON

V_{justa anexa} = 10.000 ei

69211-C8

Curs EUR
4.9753

FISA DE CALCUL A COSTULUI DE ÎNLOCUIRE

Catalog "Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe" Editura MatrixRom, Martie 2024

FISA 60, PAGINA 186

PROPRIETAR: MUNICIPIUL ONEȘTI
 DENUMIRE: Anexa
 1. ADRESA: Mun. Onesti, Calea Adjjudului, nr,244A, Judet Bacau
 PIE: 1981

2. DATE DE REFERINȚĂ:

- suprafața construită (mp) Ac 41.50
 - arie desfășurată (mp) Ad cca. 41.50
 - arie utilă (mp) Au 35.28

3. CALCULUL COSTULUI DE ÎNLOCUIRE

3.1. Valoare unitară (lei / mp)

Denumirea lucrării	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% în total cost	Cost lucrare total, fara TVA
Fundatie usoara	mc	0.3800	660.00	250.80	7.1616%	8,746.39
Zidarie din caramida	mc	0.5100	2,360.00	1,203.60	34.0000%	41,974.29
Geamuri	mp	0.1000	220.00	22.00	0.6282%	767.23
Tencuiele interioare	mp	1.9000	156.00	296.40	8.4637%	10,336.64
Zugraveli interioare	mp	2.8000	39.00	109.20	3.1182%	3,808.24
Spoleli exterioare	mp	1.5000	42.00	63.00	1.7990%	2,197.06
Vopsit tamplarie	mp	0.8000	104.00	83.20	2.3758%	2,901.51
Tencuielel exterioare	mp	1.5000	224.00	336.00	9.5945%	11,717.65
Ferestre simple	mp	0.1000	694.00	69.40	1.9817%	2,420.25
Usi simple	mp	0.2000	865.00	173.00	4.9400%	6,033.19
Tavanitul planseului	mp	1.0000	135.00	135.00	3.8549%	4,707.98
Sarpanta	mp	1.2000	179.00	214.80	6.1336%	7,490.92
Invelitoare din tabla neagra	mp	1.2000	226.00	271.20	7.7441%	9,457.82
Astereala din scandura bruta	mp	1.2000	103.00	36.02	3.5294%	1,256.16
Diverse	%	4.5000	0.00	150.60	4.3062%	5,258.99
TOTAL				3,414	100%	119,074
				lei		119,100 RON
				EUR		23,900 EUR
				EUR/mp		576 EUR
4.2. Cost de înlocuire total						119,100 RON
						23,900 EUR
						EUR
* condiții de exploatare		normale				
* starea tehnică		nesatisfacătoare				
5.1. Gradul de uzură fizică:		86.29%		20,623		EUR
* Infrastructură		72%				
* Închideri și compartimentari		86%				
* Finisaje		100%				
* Instalatii		100%				
COST DE ÎNLOCUIRE DEPRECIAT 1				3,277		EUR
5.2. Neadekvare funcțională		5.00%		1,031		0 EUR
COST DE ÎNLOCUIRE DEPRECIAT 2				2,246		EUR
5.3. Depreciere din cauze externe		0.00%		0		0 EUR
COST DE ÎNLOCUIRE DEPRECIAT 3				2,246		EUR
DEPRECIERE TOTALĂ ACUMULATĂ		91.29%				
6. COST DE ÎNLOCUIRE DEPRECIAT (NET) CONSTRUCTIE						2,000 EUR
						48 EUR/mpAd
						10,000 RON

V_{justa anexa} = 10.000 lei

69211-C9

Catalog "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale" Corneliu Schiopu 2010 - pag.180.Indici de actualizare 2023-2024.

Proprietar: MUNICIPIUL ONESTI

Denumire și adresă obiectiv: Anexa, mun. Onesti, Calea Adjudului, nr.244A, Judet Bacau

Data evaluării: 30.07.2024

Suprafața construită

Sc (mp) = 79.7

Suprafața desăgurat construită

Sdc (mp) = 79.7

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)	Indici de actualizare 2023-2024
						E	F		
		A	B	C	D=BxC	1.000	1.000	G=DxExF	
Structura									
1	SMIAZFM	mp	79.7	95.9	7,643.2	1.000	1.000	7,643.2	
Total								15,337.7	2.0067
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								15,337.7	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								192.4	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								12,888.8	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)								161.7	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a cladirii

Sdc (mp) = 79.7

Nr.	Denumire substructură	Cost de înlocuire	Uzură fizică	Valoare rămasă
1	Structura	15,337.7	92.00%	1227.013571
Total cost cu tva (Euro, Lei)		15,337.7		1,227.0
Total cost cu tva (Euro/um, Lei/um)		192.4		15.4
Total cost fără tva (Euro, Lei)		12,888.8		1,031.1
Total cost fără tva (Euro/um, Lei/um)		161.7		12.9

	Procentual	Valoric	Val. Depreciata
Depreciere Functionala	0%	0 €	1,030 €
Depreciere Economica	0%	0 €	1,030 €
Valoare de piata rotund (euro)		1,000 €	
Valoare de piata rotund (lei)		5,000 lei	

V_{justa anexa} = 5.000 lei

69211-C10

DENUMIRE OBIECTIV	Anexa (foisor)		
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE			
Numar cadastral	62911-C10		
An PIF	2020		
Adresa	Mun. Onesti, Calea Adjudului, nr.244A, judet Bacau		
Destinatia actuala	Foisor		
Starea generala actuala	In functiune		
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE		3,350
UZURA FIZICA RECUPERABILA	DEFICIENTE	finisaje	3,350
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA SCURTA	VIATA SCURTA	placaje, tamplarie, anvelopa, compartimentari, invelitori	0
		instalatii tehnologice, aparate, utilitati	0
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA LUNGA	VIATA LUNGA	fundatii, structura de rezistenta, zidarii, amenajari	0
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI		0
	DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI		0
	SUPRADIMENSIONARE		0
NEADECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA, DEFICIENTE	DEFICIENTE		0
NEADECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA	SUPRADIMENSIONARE		0
DEPRECIERE ECONOMICA	EXTERNA,		0
DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE	Dimensiune luata in calcul (Ad-mp, H-m ..)	Valori unitare (lei/mp,m ...)	Valoare totala (lei)
<i>Cost inlocuire de nou</i>			
<i>Anexa (foisor)</i>	1.00	6,700.00	6,700.00
TOTAL			6,700.00
COST DE INLOCUIRE DE NOU 30.07.2024			6,700.00
DEPRECIERE CUMULATA TOTALA (RON)			3,350.00
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT 31.07.2024			3,350.00
VALOARE ESTIMATA (RON) _rotunjit			3,400.00
VALOARE ESTIMATA (euro) _rotunjit			700.00

$V_{\text{justa anexa}} = 3.400 \text{ lei}$

69211-C11

DENUMIRE OBIECTIV	Anexa (foisor)		
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE			
Numar cadastral	62911-C11		
An PIF	2020		
Adresa	Mun. Onesti, Calea Adjudului, nr.244A, judet Bacau		
Destinatia actuala	Foisor		
Starea generala actuala	In functiune		
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE		3,350
UZURA FIZICA RECUPERABILA	DEFICIENTE	finisaje	3,350
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA SCURTA	VIATA SCURTA	placaje, tamplarie, anvelopa, compartiment ari, invelitori	0
		instalatii tehnologice, aparate, utilitati	0
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA LUNGA	VIATA LUNGA	fundatii, structura de rezistenta, zidarii, amenajari	0
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI		0
	DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI		0
	SUPRADIMENSIONARE		0
NEDECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA, DEFICIENTE	DEFICIENTE		0
NEDECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA	SUPRADIMENSIONARE		0
DEPRECIERE ECONOMICA	EXTERNA,		0
DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE	Dimensiune luata in calcul (Ad-mp, H-m ..)	Valori unitare (lei/mp,m ...)	Valoare totala (lei)
<i>Cost inlocuire de nou</i>			
<i>Anexa (foisor)</i>	1.00	6,700.00	6,700.00
TOTAL			6,700.00
COST DE INLOCUIRE DE NOU 30.07.2024			6,700.00
DEPRECIERE CUMULATA TOTALA (RON)			3,350.00
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT 31.07.2024			3,350.00
VALOARE ESTIMATA (RON)_rotunjit			3,400.00
VALOARE ESTIMATA (euro)_rotunjit			700.00

$V_{\text{justa anexa}} = 3.400 \text{ lei}$

69211-C12

DENUMIRE OBIECTIV	Anexa (foisor)		
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE			
Numar cadastral	62911-C12		
An PIF	2020		
Adresa	Mun. Onesti, Calea Adjudului, nr.244A, judet Bacau		
Destinatia actuala	Foisor		
Starea generala actuala	In functiune		
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE		3,350
UZURA FIZICA RECUPERABILA	DEFICIENTE	finisaje	3,350
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA SCURTA	VIATA SCURTA	placaje, tamplarie, anvelopa, compartiment ari, invelitori	0
		instalatii tehnologice, aparate, utilitati	0
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA LUNGA	VIATA LUNGA	fundatii, structura de rezistenta, zidarii, amenajari	0
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI		0
	DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI		0
	SUPRADIMENSIONARE		0
NEADECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA, DEFICIENTE	DEFICIENTE		0
NEADECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA	SUPRADIMENSIONARE		0
DEPRECIERE ECONOMICA	EXTERNA,		0
DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE	Dimensiune luata in calcul (Ad-mp, H-m ..)	Valori unitare (lei/mp,m ...)	Valoare totala (lei)
<i>Cost inlocuire de nou</i>			
<i>Anexa (foisor)</i>	1.00	6,700.00	6,700.00
TOTAL			6,700.00
COST DE INLOCUIRE DE NOU 30.07.2024			6,700.00
DEPRECIERE CUMULATA TOTALA (RON)			3,350.00
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT 31.07.2024			3,350.00
VALOARE ESTIMATA (RON) _rotunjit			3,400.00
VALOARE ESTIMATA (euro) _rotunjit			700.00

V_{justa anexa} = 3.400 lei

REZULTATUL ABORDARII PRIN COST

NR CRT	Adresa proprietatii evaluate	CARTEA FUNCARA	Numar cadastral	Denumire bun evaluat	SUPRAFATA (mp)	Valoare justa propusa de evaluator (lei)
1	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211	Teren intravilan	29,917	2,679,200
		69211	69211	Teren extravilan	8,636	171,800
2	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C1	Anexa	316.80	1,061,500
3	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C2	Anexa	234.60	113,100
4	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C3	Anexa	20.20	20,400
5	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C4	Anexa	7.60	5,000
6	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C5	Anexa	109.90	7,000
7	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C6	Anexa	102.90	49,600
8	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C7	Anexa	42.40	10,000
9	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C8	Anexa	41.50	10,000
10	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C9	Anexa	79.70	5,000
11	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C10	Anexa	3.40	3,400
12	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C11	Anexa	3.40	3,400
13	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C12	Anexa	3.40	3,400

7. Concluzii. Recomandarea valorii

Estimarea finala a valorii se realizeaza, avand în vedere criteriile specifice, respectiv:

	ABORDAREA PRIN COST
ADECVAREA	Este o abordare adecvata tinand cont ca scopul evaluarii este raportarea financiara si de informatiile pe care le avem pentru costul de de nou
PRECIZIA	S-au folosit informatii din cataloage de preturi cu o precizie buna in stabilirea costului de inlocuire
CANTITATEA DE INFORMATII	Cantitate suficienta de informatii pentru costul de nou

In urma analizei anterioare se constata ca abordarea prin cost este cea mai precisa datorita criteriilor de mai sus (adecvare, precizie și în special cantitatea de informatii), in alegerea valorii finale.

In baza calculelor efectuate si a analizei rezultatelor obtinute, Evaluatorul propune ca valoare pentru raportare financiara, a bunurilor supuse evaluarii la data de 30.07.2024, valorile de mai jos:

NR CRT	Adresa proprietatii evaluate	CARTEA FUNCARA	Numar cadastral	Denumire bun evaluat	SUPRAFATA (mp)	Valoare justa propusa de evaluator (lei)
1	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211	Teren intravilan	29,917	2,679,200
		69211	69211	Teren extravilan	8,636	171,800
2	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C1	Anexa	316.80	1,061,500
3	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C2	Anexa	234.60	113,100
4	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C3	Anexa	20.20	20,400
5	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C4	Anexa	7.60	5,000
6	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C5	Anexa	109.90	7,000
7	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C6	Anexa	102.90	49,600
8	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C7	Anexa	42.40	10,000
9	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C8	Anexa	41.50	10,000
10	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C9	Anexa	79.70	5,000
11	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C10	Anexa	3.40	3,400
12	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C11	Anexa	3.40	3,400
13	Calea Adjudului, nr. 244A, municipiul Onesti	69211	69211-C12	Anexa	3.40	3,400

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9753 lei la data de 30.07.2024 ,
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare;

Elaborat de :
SC "EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION " SRL
Membru corporativ al ANEVAR
Evaluator Autorizat ANEVAR (EPI, EBM)
Berian Corina Ioana

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

FOTOGRAFI

69211-C1

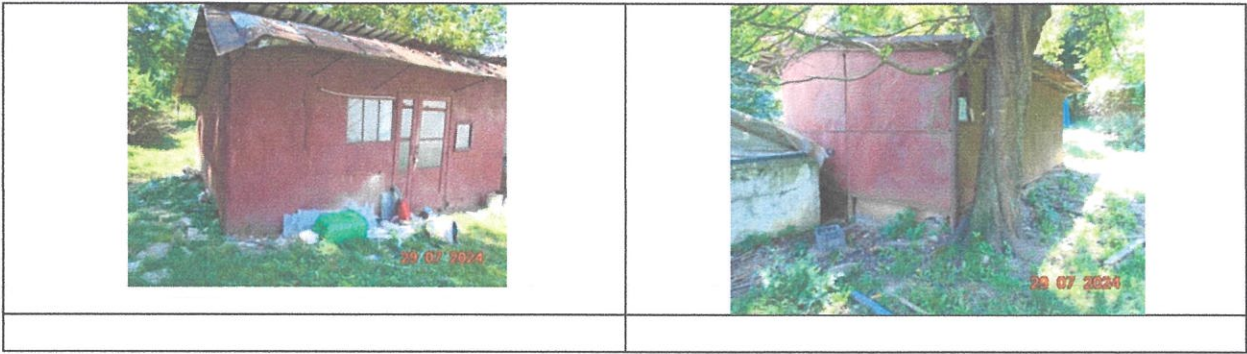
	
	
	
	



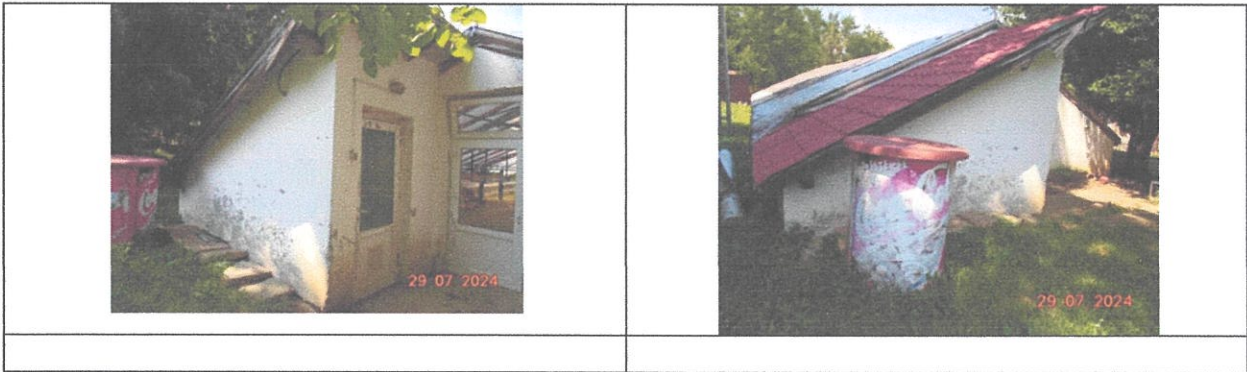
69211-C2



69211-C3



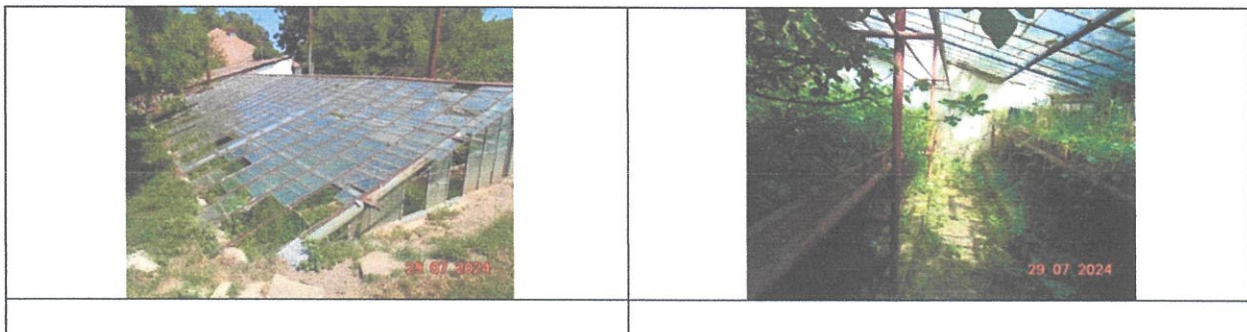
69211-C4



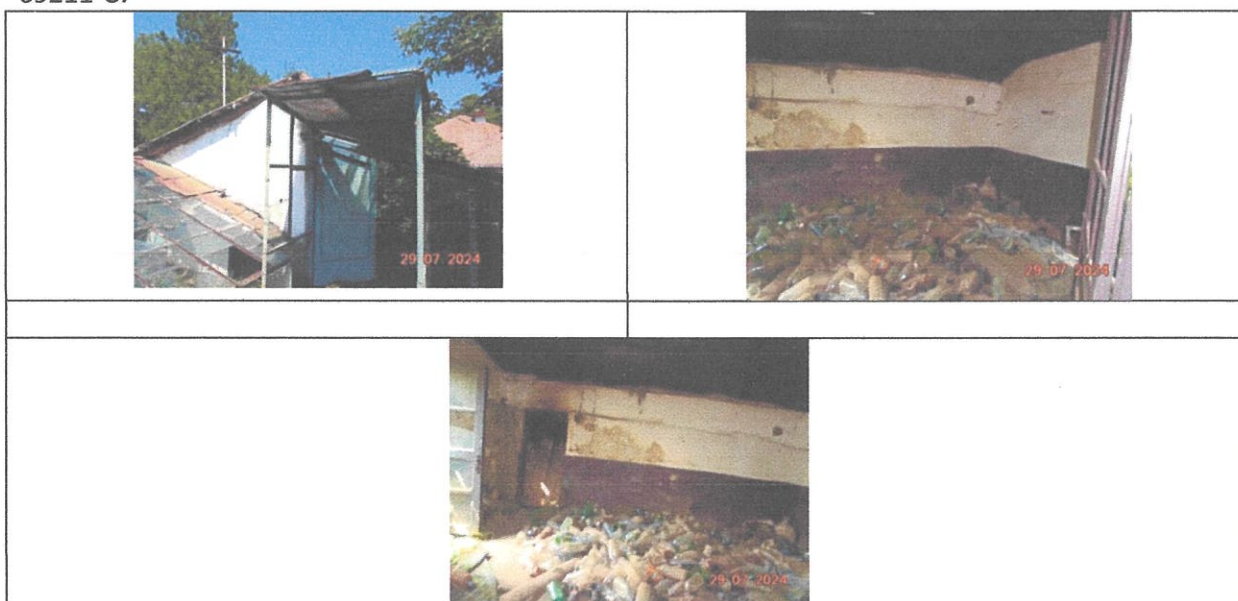
69211-C5



69211-C6



69211-C7



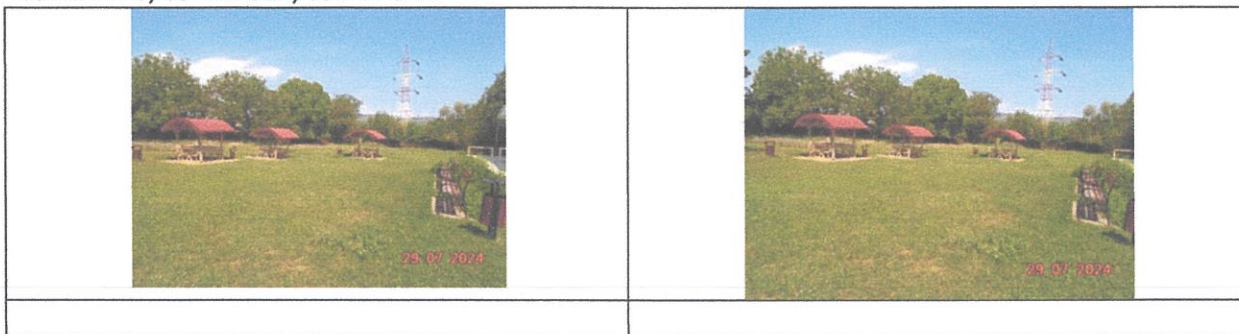
69211-C8



69211-C9



69211-C10, 69211-C11, 69211-C12



69211



Oferte foisoare

<https://www.rusticworld.ro/product/foisor-din-lemn-rotund-model-rustic-pentru-gradina/?cn-reloaded=1>

The screenshot shows the website interface for 'RUSTIC WORLD mobilier de grădină'. The main product is 'Foisor Rustic din lemn rotund' priced at 7.973 lei. The product details table is as follows:

Material Lemn	Brad, Moaid sau Pin
Culoare	La alegere
Lungime Masa	2 m
Latime Masa	1 m
Lungime Foisor	2 m
Latime Foisor	2,5 m
Inaltime Foisor	2,5 m
Grosime Lemn	10 - 20 cm

Additional text on the page includes 'TVA inclus*' and a note: 'In pretul produselor nu este inclus transportul, instalarea sau manipulara ulterioara.'

<https://www.rusticworld.ro/product/foisor-rustic-de-gradina-stil-natur/>

The screenshot shows the website interface for 'RUSTIC WORLD mobilier de grădină'. The main product is 'Foisor rustic de gradina stil natur 2m' priced at 7.973 lei. The product details table is as follows:

Material Lemn	Brad, Moaid sau Pin
Culoare	La alegere
Lungime Masa	2 m
Latime Masa	0,75 m
Lungime Foisor	2 m
Latime Foisor	2,5 m
Inaltime Foisor	2,5 m
Grosime Lemn	10 - 20 cm (la alegere)

Additional text on the page includes 'TVA inclus*' and a note: 'In pretul produselor nu este inclus transportul, instalarea sau manipulara ulterioara.'



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI

B-dul Oituz nr. 17, cod 601032, Tel: 0234.324.243, 0243.312.340, Fax: 0234.313.911, 0234.321.869

Nr. 43544 din 24.07.2024

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. 4 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/extravilan, Calea Adjudului, nr. 244 A, suprafața = 38.553 mp din care: - intravilan, suprafața de 29.917 mp, categoria de folosință:curți construcții -extravilan, suprafața de 8.636 mp, categoria de folosință: neproductiv	CF 69211 Onești Nr. cad. 69211	Sere Borzești-Centru de Tineret Onești
2.	Anexă P, Calea Adjudului nr. 244 A. Construită în anul 1981, nr. niveluri 1, suprafața construită la sol: 316,8 mp, suprafața construită desfășurată = 316 mp. Destinație construcție: construcții anexă.	CF 69211 Onești Nr. cad. 69211-C1	Sere Borzești-Centru de Tineret Onești
3.	Anexă P, Calea Adjudului nr. 244 A. Construită în anul 1981, nr. niveluri 1, suprafața construită la sol = 234,6 mp, suprafața construită desfășurată = 234,6 mp. Destinație construcție: construcții anexă.	CF 69211 Onești Nr. cad.69211- C2	Sere Borzești-Centru de Tineret Onești
4.	Anexă P, Calea Adjudului nr. 244 A. Construită în anul 1981, nr. niveluri 1, suprafața construită la sol = 20,2 mp, suprafața construită desfășurată = 20,2 mp. Destinație construcție: construcții anexă.	CF 69211 Onești Nr. cad.69211- C3	Sere Borzești-Centru de Tineret Onești
5.	Anexă P, Calea Adjudului nr. 244 A. Construită în anul 1981, nr. niveluri 1, suprafața construită la sol = 7,6 mp, suprafața construită desfășurată = 7,6 mp. Destinație construcție: construcții anexă.	CF 69211 Onești Nr. cad.69211- C4	Sere Borzești-Centru de Tineret Onești

6.	Anexă P, Calea Adjudului nr. 244 A. Construită în anul 1981, nr. niveluri 1, suprafața construită la sol = 109,9 mp, suprafața construită desfășurată = 109,9 mp. Destinație construcție: construcții anexă.	CF 69211 Onești Nr. cad.69211- C5	Sere Borzești-Centru de Tineret Onești
7.	Anexă P, Calea Adjudului nr. 244 A. Construită în anul 1981, nr. niveluri 1, suprafața construită la sol = 102,9 mp, suprafața construită desfășurată = 102,9 mp. Destinație construcție: construcții anexă.	CF 69211 Onești Nr. cad.69211- C6	Sere Borzești-Centru de Tineret Onești
8.	Anexă P, Calea Adjudului nr. 244 A. Construită în anul 1981, nr. niveluri 1, suprafața construită la sol = 42,4 mp, suprafața construită desfășurată = 42,4 mp. Destinație construcție: construcții anexă.	CF 69211 Onești Nr. cad.69211- C7	Sere Borzești-Centru de Tineret Onești
9.	Anexă P, Calea Adjudului nr. 244 A. Construită în anul 1981, nr. niveluri 1, suprafața construită la sol = 41,5 mp, suprafața construită desfășurată = 41,5 mp. Destinație construcție: construcții anexă.	CF 69211 Onești Nr. cad.69211- C8	Sere Borzești-Centru de Tineret Onești
10.	Anexă P, Calea Adjudului nr. 244 A. Construită în anul 1981, nr. niveluri 1, suprafața construită la sol = 79,7 mp, suprafața construită desfășurată = 79,7 mp. Destinație construcție: construcții anexă.	CF 69211 Onești Nr. cad.69211- C9	Sere Borzești-Centru de Tineret Onești
11.	Anexă P, Calea Adjudului nr. 244 A. Construită în anul 1981, nr. niveluri 1, suprafața construită la sol = 3,4 mp, suprafața construită desfășurată = 3,4 mp. Destinație construcție: construcții anexă.	CF 69211 Onești Nr. cad.69211- C10	Sere Borzești-Centru de Tineret Onești
12.	Anexă P, Calea Adjudului nr.244 A. Construită în anul 1981, nr. niveluri 1, suprafața construită la sol = 3,4 mp, suprafața construită desfășurată = 3,4 mp. Destinație construcție: construcții anexă.	CF 69211 Onești Nr. cad.69211- C11	Sere Borzești-Centru de Tineret Onești
13.	Anexă P, Calea Adjudului nr. 244 A. Construită în anul 1981, nr. niveluri 1, suprafața construită la sol = 3,4 mp, suprafața construită desfășurată = 3,4 mp. Destinație construcție: construcții anexă.	CF 69211 Onești Nr. cad.69211- C11	Sere Borzești-Centru de Tineret Onești

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

Anexăm în xerocopie următoarele documente:

- Hotărârea Consiliului Local nr.128 din 27.06.2024
- Extrasul de Carte funciară nr.69211 Onești.

Cu stimă,

ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea atestării apartenenței la domeniul public al Municipiului Onești, a obiectivului "Sere Borzești – Centrul de Tineret Onești" situat în Calea Adjudului, nr. 244A, Municipiul Onești și înscrierea dreptului de proprietate în sistemul integrat de carte funciară

Consiliul Local al Municipiului Onești, întrunit astăzi în ședința ordinară în data de 27 iunie 2024;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 37304/19.06.2024 al Viceprimarului municipiului Onești – Jilcu Adrian, Raportul de specialitate nr. 37186/19.06.2024 al Compartiment cadastru și registru agricol din cadrul Direcției urbanism, Avizul Comisiei de studii și prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură și administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț și al Comisiei pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și disciplinei;

În baza prevederilor: art.286 alin.(1) și (4) și art.289 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborate cu cele ale art.554, art. 557 și ale art.858, 860, 863, 865, 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil republicat, a prevederilor art. 24 alin.(1), art. 28 alin.(6), art.40 și art. 41 alin.(5^1) din Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a prevederilor Ordinului nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

Ținând seama de Adresa nr.37660/20.06.2024 a Comisiei de verificare și evaluare a notificărilor primite în baza Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22. decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.129, alin. (1), alin.(2), lit.c), art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g), coroborat cu art. 5 lit. cc) precum și art.196, alin.(1), lit.a), din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – Se aprobă atestarea apartenenței la domeniul public al municipiului Onești, a obiectivului "Sere Borzești – Centrul de Tineret Onești" situat în Calea Adjudului, nr. 244A, Municipiul Onești ce are datele de identificare prevăzute în Anexa nr. 1 și identificat conform planului de amplasament ce este Anexa nr. 2, anexe ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. – Bunurile menționate la art.1 al prezentei hotărâri vor fi supuse procedurii de atestare a inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unității administrativ-teritoriale conform prevederilor art. 289 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art.3 - Se împuternicește Viceprimarul Municipiului Onești prin Compartimentul cadastru și registrul agricol din cadrul Direcției urbanism, să înscrie dreptul de proprietate la BCPI Onești a bunurilor menționate la art.1 al prezentei hotărâri.

Art.4. Viceprimarul Municipiului Onești, cu atribuții de primar, prin compartimentele din cadrul aparatului de specialitate vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri

Art.5. Prezenta Hotarare se va comunica :

- Institutiei Prefectului – Judetul Bacau;
- Viceprimarului municipiului Onesti, cu atribuții de primar;
- Compartimentului cadastru și registrul agricol – Direcția urbanism;
- Direcției Generale Economico-Financiară.

Nr.128
Din 27 iunie 2024
SD/BR

Lista bunurilor imobile constituite din teren cu construcții propuse spre
atestare la Domeniul Public al Municipiului Onești în vederea înscrierii dreptului de proprietate în Cartea Funciară

Nr. Crt.	Denumire bun	Elemente de identificare	Suprafață MP	Situația juridică	Observații
1.	Teren Intravilan	Adresă Imobil: Str. Calea Adjului, nr.244A	38553	Domeniu public	Categori de folosință: 29917 mp – Curți construcții 8636 mp – Neproductiv (tufăuș)
2.	Construcție C1	Adresă Imobil: Str. Calea Adjului, nr.244A	316.7	Domeniu public	Anexa P. Construită în anul 1981
3.	Construcție C2	Adresă Imobil: Str. Calea Adjului, nr.244A	234.6	Domeniu public	Anexa P. Construită în anul 1981
4.	Construcție C3	Adresă Imobil: Str. Calea Adjului, nr.244A	20.2	Domeniu public	Anexa P. Construită în anul 1981
5.	Construcție C4	Adresă Imobil: Str. Calea Adjului, nr.244A	7.6	Domeniu public	Anexa P. Construită în anul 1981
6.	Construcție C5	Adresă Imobil: Str. Calea Adjului, nr.244A	109.9	Domeniu public	Anexa P. Construită în anul 1981
7.	Construcție C6	Adresă Imobil: Str. Calea Adjului, nr.244A	102.9	Domeniu public	Anexa P. Construită în anul 1981
8.	Construcție C7	Adresă Imobil: Str. Calea Adjului, nr.244A	42.4	Domeniu public	Anexa P. Construită în anul 1981
9.	Construcție C8	Adresă Imobil: Str. Calea Adjului, nr.244A	41.5	Domeniu public	Anexa P. Construită în anul 1981
10.	Construcție C9	Adresă Imobil: Str. Calea Adjului, nr.244A	79.7	Domeniu public	Anexa P. Construită în anul 1981

11.	Construcție C10	Adresă Imobil: Str. Calea Adjudului, nr.244A	3.4	Domeniu public	Anexa P. Construită în anul 1981
12.	Construcție C11	Adresă Imobil: Str. Calea Adjudului, nr.244A	3.4	Domeniu public	Anexa P. Construită în anul 1981
13.	Construcție C12	Adresă Imobil: Str. Calea Adjudului, nr.244A	3.4	Domeniu public	Anexa P. Construită în anul 1981

ANEXA NR. 16
LA HOTĂRÂREA NR. 182/X.06.2014

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1: 2000

ANEXA NR. 16

Nr. Cadastral:	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	38553	Intrav. Extrav. Mun. Onești, str. Calea Adjudeului, nr. 244A, jud. Bacău.
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	ONEȘTI	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața mp	Interviu extensiv	Menzuri
1	C.C.	29917		
2	Nr. (parc.)	8839		
	TOTAL	38553		

Inobilul măsurat este împrejmuit cu gard metalic pe aliniamentul punctelor 41-42-43-44-45-46-47-48-49, 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37, plusa 48-50-51-52-53, împreună 1-61, restul fiind nelmprejmuit.

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Supr. construită la sol (mp)	Menzuri
C1	C.A.	316,7	Anexa P. construită în anul 1981.
C2	C.A.	234,6	Anexa P. construită în anul 1981.
C3	C.A.	20,2	Anexa P. construită în anul 1981.
C4	C.A.	7,6	Anexa P. construită în anul 1981.
C5	C.A.	109,9	Anexa P. construită în anul 1981.
C6	C.A.	102,9	Anexa P. construită în anul 1981.
C7	C.A.	42,4	Anexa P. construită în anul 1981.
C8	C.A.	41,5	Anexa P. construită în anul 1981.
C9	C.A.	79,7	Anexa P. construită în anul 1981.
C10	C.A.	3,4	Anexa P. construită în anul 1981.
C11	C.A.	3,4	Anexa P. construită în anul 1981.
C12	C.A.	3,4	Anexa P. construită în anul 1981.

Suprafața totală măsurată a imobilului = 38553 mp

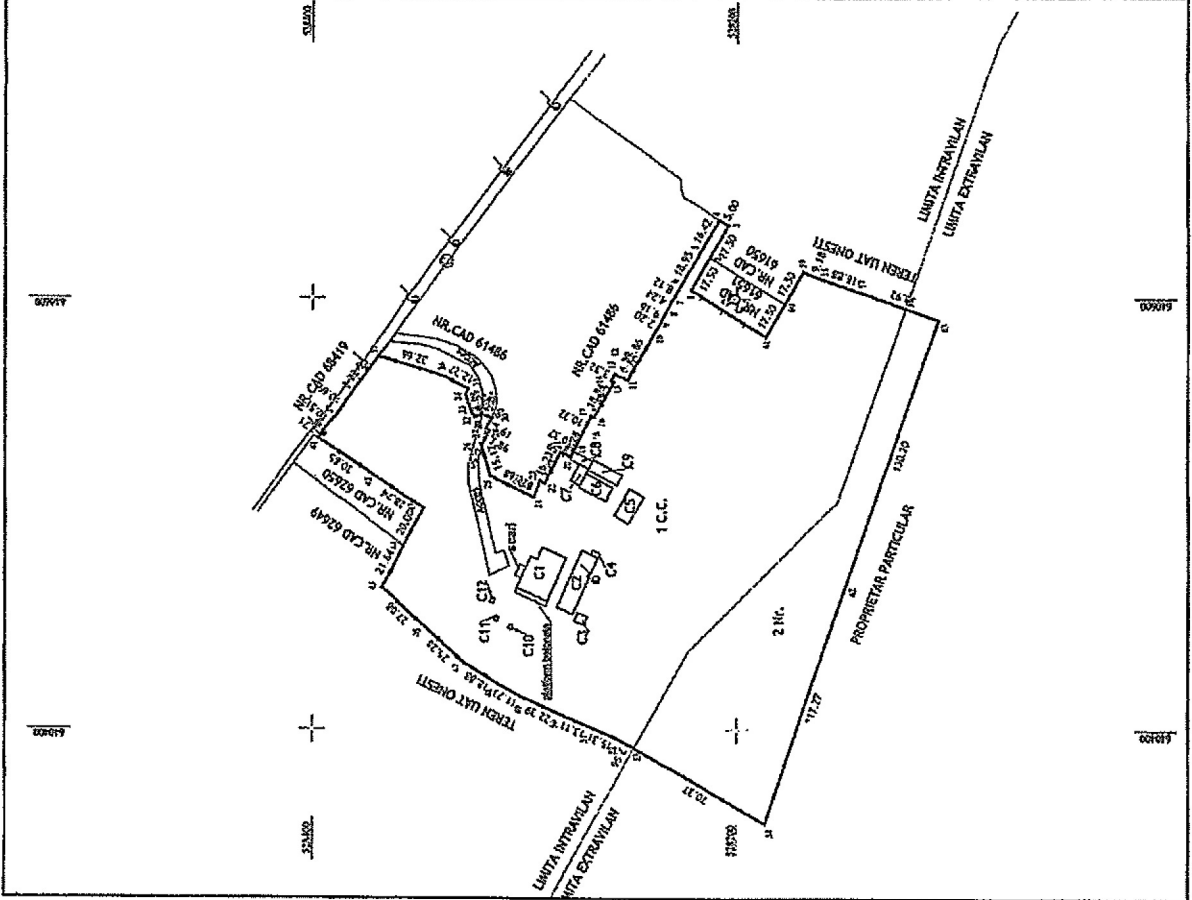
Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Stampila BCFI

Semnatura și parafă

Data





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69211 Onești

Nr. cerere	20490
Ziua	05
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100170253726



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Onești, Str CALEA ADJUDULUI, Nr. 244A, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	69211	38.553	Teren împrejmuit; Imobilul masurat este împrejmuit cu gard metalic pe aliniamentul punctelor 41-42-43-44-45-46-47-48-49, 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37, plasa 49-50-51-52-53, lemn 1-61, restul fiind neimprejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	69211-C1	Loc. Onești, Calea ADJUDULUI, Nr. 244A, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:316.8 mp; S. construita desfasurata:316 mp; Anexa P. construita in anul 1981.
A1.2	69211-C2	Loc. Onești, Calea ADJUDULUI, Nr. 244A, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:234.6 mp; S. construita desfasurata:234.6 mp; Anexa P. construita in anul 1981.
A1.3	69211-C3	Loc. Onești, Calea ADJUDULUI, Nr. 244A, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20.2 mp; S. construita desfasurata:20.2 mp; Anexa P. construita in anul 1981.
A1.4	69211-C4	Loc. Onești, Calea ADJUDULUI, Nr. 244A, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7.6 mp; S. construita desfasurata:7.6 mp; Anexa P. construita in anul 1981.
A1.5	69211-C5	Loc. Onești, Calea ADJUDULUI, Nr. 244A, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:109.9 mp; S. construita desfasurata:109.9 mp; Anexa P. construita in anul 1981.
A1.6	69211-C6	Loc. Onești, Calea ADJUDULUI, Nr. 244A, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:102.9 mp; S. construita desfasurata:102.9 mp; Anexa P. construita in anul 1981.
A1.7	69211-C7	Loc. Onești, Calea ADJUDULUI, Nr. 244A, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:42.4 mp; S. construita desfasurata:42.4 mp; Anexa P. construita in anul 1981.
A1.8	69211-C8	Loc. Onești, Calea ADJUDULUI, Nr. 244A, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:41.5 mp; S. construita desfasurata:41.5 mp; Anexa P. construita in anul 1981.
A1.9	69211-C9	Loc. Onești, Calea ADJUDULUI, Nr. 244A, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:79.7 mp; S. construita desfasurata:79.7 mp; Anexa P. construita in anul 1981.
A1.10	69211-C10	Loc. Onești, Calea ADJUDULUI, Nr. 244A, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:3.4 mp; S. construita desfasurata:3.4 mp; Anexa P. construita in anul 1981.
A1.11	69211-C11	Loc. Onești, Calea ADJUDULUI, Nr. 244A, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:3.4 mp; S. construita desfasurata:3.4 mp; Anexa P. construita in anul 1981.
A1.12	69211-C12	Loc. Onești, Calea ADJUDULUI, Nr. 244A, Jud. Bacau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:3.4 mp; S. construita desfasurata:3.4 mp; Anexa P. construita in anul 1981.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20490 / 05/07/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 128, din 27/06/2024 emis de C.L. ONEȘTI; Act Administrativ nr. ADRESA nr. 39896, din 03/07/2024 emis de PRIMARIA ONEȘTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12
1) MUNICIPIUL ONEȘTI, domeniul public		

C. Partea III. SARCINI .

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

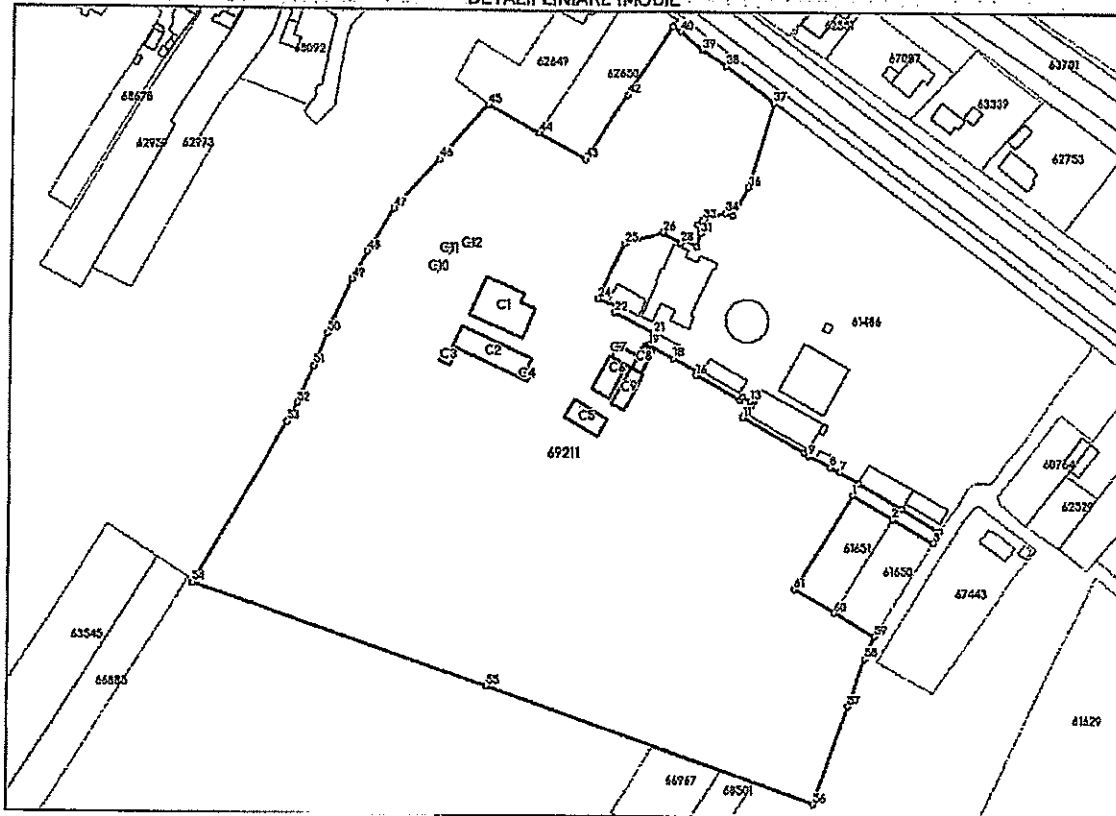
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69211	38.553	Imobilul măsurat este împrejmuit cu gard metalic pe aliniamentul punctelor 41-42-43-44-45-46-47-48-49, 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37, plasa 49-50-51-52-53, lemn 1-61, restul fiind 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	curți construcții	DA	Din acte: 38.553 Măsurată: 29.917	-	-	-	TEREN INTRAVILAN
2	reproductiv	NU	Din acte: 38.553 Măsurată: 8.636	-	-	-	TEREN EXTRAVILAN

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	69211-C1	construcții anexa	316,8	Cu acte	S. construită la sol:316.8 mp; S. construită desfășurată:316 mp; Anexa P. construită în anul 1981.
A1.2	69211-C2	construcții anexa	234,6	Cu acte	S. construită la sol:234.6 mp; S. construită desfășurată:234.6 mp; Anexa P. construită în anul 1981.
A1.3	69211-C3	construcții anexa	20,2	Cu acte	S. construită la sol:20.2 mp; S. construită desfășurată:20.2 mp; Anexa P. construită în anul 1981.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.4	69211-C4	construcții anexa	7,6	Cu acte	S. construită la sol:7,6 mp; S. construită desfășurată:7,6 mp; Anexa P. construită în anul 1981.
A1.5	69211-C5	construcții anexa	109,9	Cu acte	S. construită la sol:109,9 mp; S. construită desfășurată:109,9 mp; Anexa P. construită în anul 1981.
A1.6	69211-C6	construcții anexa	102,9	Cu acte	S. construită la sol:102,9 mp; S. construită desfășurată:102,9 mp; Anexa P. construită în anul 1981.
A1.7	69211-C7	construcții anexa	42,4	Cu acte	S. construită la sol:42,4 mp; S. construită desfășurată:42,4 mp; Anexa P. construită în anul 1981.
A1.8	69211-C8	construcții anexa	41,5	Cu acte	S. construită la sol:41,5 mp; S. construită desfășurată:41,5 mp; Anexa P. construită în anul 1981.
A1.9	69211-C9	construcții anexa	79,7	Cu acte	S. construită la sol:79,7 mp; S. construită desfășurată:79,7 mp; Anexa P. construită în anul 1981.
A1.10	69211-C10	construcții anexa	3,4	Cu acte	S. construită la sol:3,4 mp; S. construită desfășurată:3,4 mp; Anexa P. construită în anul 1981.
A1.11	69211-C11	construcții anexa	3,4	Cu acte	S. construită la sol:3,4 mp; S. construită desfășurată:3,4 mp; Anexa P. construită în anul 1981.
A1.12	69211-C12	construcții anexa	3,4	Cu acte	S. construită la sol:3,4 mp; S. construită desfășurată:3,4 mp; Anexa P. construită în anul 1981.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	17.501	2	3	17.5	3	4	5.001
4	5	16.421	5	6	18.945	6	7	8.118
7	8	4.241	8	9	9.159	9	10	2.196
10	11	26.855	11	12	2.0	12	13	4.795
13	14	3.324	14	15	1.412	15	16	18.844
16	17	1.451	17	18	10.32	18	19	10.373
19	20	0.591	20	21	5.279	21	22	16.229
22	23	2.409	23	24	8.272	24	25	22.675
25	26	15.172	26	27	0.504	27	28	7.858
28	29	1.857	29	30	5.606	30	31	5.084
31	32	3.614	32	33	2.55	33	34	8.811
34	35	2.843	35	36	12.273	36	37	32.655
37	38	22.931	38	39	10.691	39	40	10.509
40	41	3.709	41	42	30.853	42	43	28.744
43	44	20.0	44	45	21.638	45	46	27.08
46	47	25.28	47	48	18.884	48	49	11.734
49	50	22.392	50	51	13.115	51	52	15.309
52	53	7.958	53	54	70.372	54	55	117.267
55	56	130.2	56	57	38.921	57	58	18.884
58	59	9.18	59	60	17.5	60	61	17.502
61	1	41.431						

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
09-07-2024

Asistent Registrator,
ELENA BRAILA

Referent,

Data eliberării,
/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

ANEXA NR.16

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scala 1:2000

Nr. Cadastral:	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
69211	38553	Intrav/extrav. Mun. Onesti, Calea Adjudei, nr.244A, jud. Bacau.
Nr. Cartea Funciunii	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	ONEȘTI	

Catalin
Mihalea



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoriile de folosință	Suprafața (mp)	Intravilan	Extravilan	Mențiuni
1	C.C.	29917			Imobilul măsurat este împrejmuit cu gard metalic pe aliniamentul punțiilor 4-12-43-44-45-46-47-48-49, 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37, plasa 49-50-51-52-53, țern 1-51, restul fiind nelmprejmuit.
2	Nr.(urari)	8696			
	TOTAL	38553			

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Supr. construcția la sol (mp)	Mențiuni
C1	C.A	316,7	Anexa P. construită în anul 1981.
C2	C.A	234,6	Anexa P. construită în anul 1981.
C3	C.A	20,2	Anexa P. construită în anul 1981.
C4	C.A	7,6	Anexa P. construită în anul 1981.
C5	C.A	109,9	Anexa P. construită în anul 1981.
C6	C.A	102,9	Anexa P. construită în anul 1981.
C7	C.A	42,4	Anexa P. construită în anul 1981.
C8	C.A	41,5	Anexa P. construită în anul 1981.
C9	C.A	79,7	Anexa P. construită în anul 1981.
C10	C.A	3,4	Anexa P. construită în anul 1981.
C11	C.A	3,4	Anexa P. construită în anul 1981.
C12	C.A	3,4	Anexa P. construită în anul 1981.

Suprafața totală măsurată a imobilului = 38553 mp
Suprafața din acte = 38553 mp

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Mihaela
Dediu

Mihaela Dediu
2024.07.05
18:12:21 +03'00'

Semnatura și parafa
Data
Stampila BCPI 20490/2024

